



## GEMEINDE EINHAUSEN

### BEBAUUNGSPLAN NR. 35 „BETREUTES WOHNEN MATHILDENSTRASSE 46-48“



## BEGRÜNDUNG

Projekt: S 675 /15  
Stand: Februar 2017

### PLANERGRUPPE ASL

Heddernheimer Kirchstraße 10, 60439 Frankfurt am Main  
Tel 069 / 78 88 28 Fax 069 / 789 62 46, E-Mail [info@planergruppeasl.de](mailto:info@planergruppeasl.de)

### Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Ronald Uhle (Projektkoordination, Stadtplanung)

## Inhalt

<b>Begründung</b>		<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>Anlass, Erfordernis und Zweck der Planaufstellung</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Lage und Geltungsbereich</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungsvorgaben</b>	<b>7</b>
4.1	Regionalplan Südhessen 2010	7
4.2	Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan	9
<b>5.</b>	<b>Bestandsanalyse</b>	<b>10</b>
5.1	Topographie	10
5.2	Verkehr	10
5.3	Bebauung	10
5.4	Landschaft und Grünordnung	11
5.5	Technische Ver- und Entsorgung	13
5.6	Boden	13
5.7	Wasser	14
5.8	Klima – Luft	15
5.9	Kultur	16
5.10	Mensch und Erholung	16
5.11	Schutzgebiete	16
5.12	Altlasten	16
5.13	Artenschutz	17
<b>6.</b>	<b>Planungsziele und rechtliche Festsetzungen</b>	<b>17</b>
6.1	Verkehr	17
6.2	Bebauung	18
6.3	Grünordnung	24
6.4	Bodenschutz	26
6.5	Artenschutz	28
6.6	Ver- und Entsorgung / Regelungen des Wasserabflusses	28
<b>7.</b>	<b>Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen</b>	<b>29</b>
7.1	Flächenverbrauch - Maßnahmen	29
7.2	Flora	30
7.3	Fauna	30
7.4	Boden	30
7.5	Wasser / Abwässer	31
7.6	Klima / Luft	31
7.7	Mensch / Erholung	31
7.8	Sonstige Wirkfaktoren	32
7.9	Wechselwirkungen	32
<b>8.</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zur Kompensation der nachteiligen Auswirkungen</b>	<b>32</b>
8.1	Mensch – Gesundheit	32
8.2	Flora	32
8.3	Fauna	32
8.4	Boden	33

8.5	Wasser	33
8.6	Klima / Luft	33
8.7	Kultur	33
<b>9.</b>	<b>Planstatistik</b>	<b>33</b>

<b>Anlagen</b>		
Plan 1	Bebauungsplan, Planergruppe ASL	
Gutachten	Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung Memo-consulting, Gerhard Eppler, Seeheim–Jugenheim, Dezember 2015	

## **1. Anlass, Erfordernis und Zweck der Planaufstellung**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Einhausen hat am 12.07.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Betreutes Wohnen Mathildenstraße 46-48“ beschlossen.

Der Gebäudebestand der Mathildenstraße Nr. 46 und Nr. 48 aus den 60er Jahren soll aufgegeben werden. Die FWD Hausbau GmbH, beabsichtigt an dieser Stelle eine altengerechte Wohnanlage mit betreutem Wohnen zu errichten. Aufgrund der demographischen Entwicklung besteht in der Gemeinde ein zunehmender Bedarf an solchen Einrichtungen. Zum anderen verfolgt die Gemeinde das Ziel den Standort, der als Sondergebiet ausgewiesen wird, langfristig, also auch nach einer möglichen Aufgabe der jetzigen Nutzung, für adäquate Nutzungen aus dem Bereich der Pflege und Betreuung (auch altersunabhängig) zu sichern.

Im nördlichen Teil des Plangebietes ist eine kleinere öffentliche Grünanlage, insbesondere auch als Treffpunkt für die Bewohner des Sondergebietes, vorgesehen. Hierdurch wird die Grünfläche der Weschnitz erweitert und in ihrer Erholungsfunktion gestärkt.

Eine etwaige Vorhaben- und Erschließungsplanung nach § 12 BauGB verbietet sich, da das Plangebiet bereits erschlossen ist und über das konkrete Vorhaben hinaus langfristige Entwicklungsmöglichkeiten gesichert werden sollen.

Die Planung macht daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

## **2. Rechtsgrundlagen**

Das Plangebiet befindet sich im bebauten Innenbereich. Die betroffenen Grundstücke sind bereits bebaut und dreiseitig von Bebauung umgeben. Aufgrund der geringen Flächengröße kann eine Versiegelung von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden. Auch bestehen keine Beeinträchtigungen von Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Das Bebauungsplanverfahren kann daher im beschleunigten Verfahren auf Grundlage des § 13 a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung, durchgeführt werden. Rechtsgrundlagen sind:

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 G vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 19 G vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258).

### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

### **Planzeichenverordnung (PlanZV)**

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

### **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**

in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 G vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972).

### **Hessische Gemeindeordnung (HGO)**

in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I, S. 142),  
zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 15.09.2016 (GVBl. S. 167).

### **Hessische Bauordnung (HBO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180),  
zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294).

### **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)**

in der Fassung vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629, 2011 I S. 43),  
zuletzt geändert durch Artikel 4 G vom 17.12.2015 (GVBl. S. 607).

### **Hessisches Wassergesetz (HWG)**

in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548),  
zuletzt geändert durch G vom 28.09.2015 (GVBl. S. 338).

### **Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)**

in der Fassung vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211).

### **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)**

in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502),  
zuletzt durch Artikel 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

## **3. Lage und Geltungsbereich**

Einhausen ist eine Gemeinde im Kreis Bergstraße in Hessen, etwa 15 Kilometer östlich von Worms. Einhausen liegt an der Bergstraße im Hessischen Ried und gehört zum klimatisch begünstigten nordöstlichen Oberrheingraben. Umgeben ist der von der Weschnitz durchflossene Ort von großen Waldflächen und landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Das Plangebiet liegt im Ortskern von Einhausen, südlich der Weschnitz.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes, o.M.

Der Geltungsbereich schließt die Grundstücke Mathildenstraße Nr. 46 und 48 ein. Die Flurstücksgrenzen bilden entsprechend die Abgrenzung.



Abbildung 2: Geltungsbereich Bebauungsplan, o. M.

Folgende Flurstücke in der Gemarkung Klein-Hausen sind betroffen:

Flur 1: Flurstück 404 / 7

Flurstück 404 / 5.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 3.010 m<sup>2</sup>.

#### 4. Übergeordnete Planungsvorgaben

##### 4.1 Regionalplan Südhessen 2010

Für die Planungsregion Südhessen gilt der Regionalplan Südhessen 2010. Er wurde am 17.12.2010 von der Regionalversammlung beschlossen und im Juni 2011 von der Landesregierung genehmigt. Mit der Bekanntmachung am 17.10.2011 (Staatsanzeiger 42/2011) ist der Plan in Kraft getreten.

Der Plan weist den Geltungsbereich in Einhausen als bestehendes Vorranggebiet Siedlung aus.

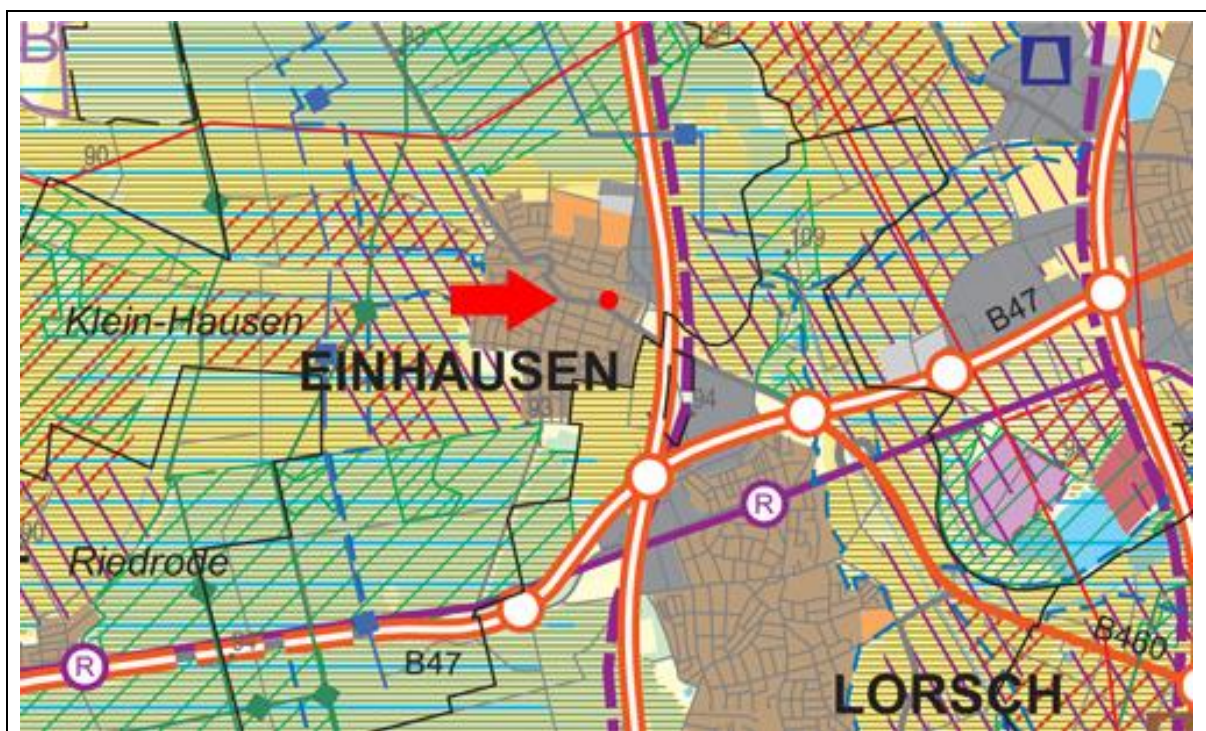


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010, o.M.

Nach dem Ziel Z 3.4.3-9 des Regionalplans sind in der Bauleitplanung Höchst- und Mindestdichten in Bezug auf Wohneinheiten / Brutto-Wohnbauland zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall (ländlicher Siedlungstyp) beträgt die Mindestdichte 25 und die Maximaldichte 40 WE / ha Bruttobauland.

In der Seniorenwohnanlage sind 28 Wohneinheiten geplant. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 3.010 m<sup>2</sup>. Somit ergäbe sich eine Dichte von 93 WE / ha Bruttobauland und somit eine deutliche Überschreitung der Obergrenze. Um die Obergrenze einzuhalten, dürften demnach maximal 12 Wohneinheiten errichtet werden. Dass das Betreuungskonzept mit den geplanten Gemeinschaftseinrichtungen erfordert eine Mindestprojektgröße. Bei einer Anzahl von nur 12 Wohneinheiten ist die wirtschaftliche Grundlage jedoch nicht mehr gegeben.

Städtebaulich ist es sinnvoll eine altengerechte Wohnanlage in der gewählten Lage in Nähe zur Ortsmitte anzuordnen. Im Umfeld des Plangebietes (siehe Planausschnitt mit Gebietsgröße von 3,6 ha) befinden sich 43 Wohneinheiten. Zuzüglich der zwei Wohneinheiten, die zu Gunsten des betreuten Wohnens aufgegeben werden, ermitteln sich 45 Wohneinheiten bzw. eine bauliche Dichte von 12,5 WE / ha Bruttobauland.

Bei Realisierung des Projekts würde die bauliche Dichte ca. 20 WE / ha Bruttobauland betragen und somit noch deutlich unter der regionalplanerisch gewünschten Mindestdichte von 25 WE / ha liegen. Im städtebaulichen Gesamtkontext wird durch die partielle Überschreitung der vorgegebenen Höchstdichte den regionalplanerischen Zielen somit eher entsprochen, als wenn diese bezogen auf das Plangebiet selbst eingehalten würden.

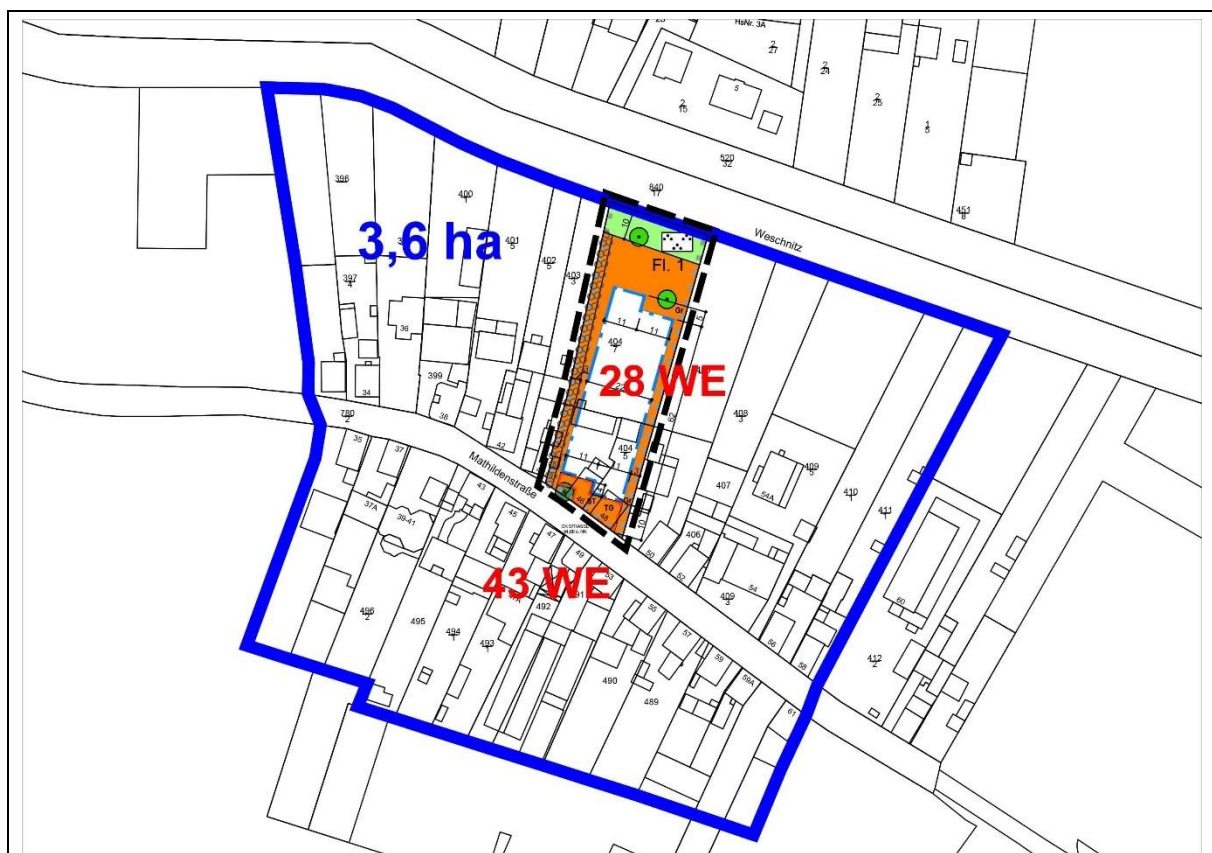


Abbildung 4: Betrachtungsgebiet bauliche WE-Dichte, o.M.

Mit Schreiben vom 27.10.16 bestätigt das RP diese Betrachtung und sieht den Nachweis der Einhaltung der Höchstgrenze als erbracht an.



## 4.2 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Der für die Gemeinde Einhausen erstellte Flächennutzungsplan inklusive Landschaftsplan mit Aufstellungsbeschluss vom 30.06.2001, stellt den Geltungsbereich als gemischte Baufläche Bestand dar.

Aufgrund der geplanten zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich ist eine Änderung der gemischten Baufläche in eine Sonderbaufläche geboten. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist auf dem Weg der Berichtigung anzupassen.

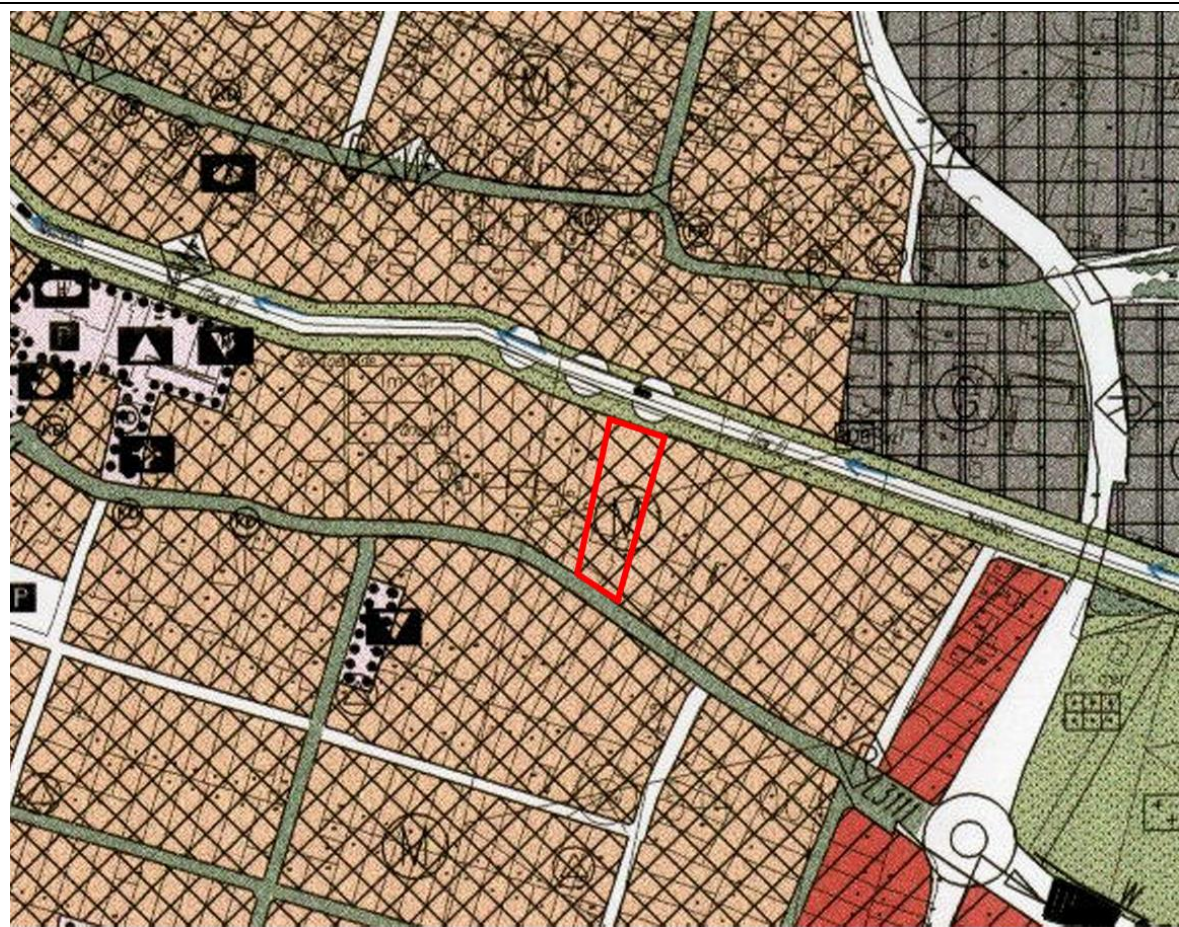


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan, o.M.

## 5. Bestandsanalyse

### 5.1 Topographie

Die Höhe der Straßenoberfläche der Mathildenstraße liegt im betroffenen Bereich auf 94,00 Meter über NN. Der an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufende Fußweg liegt in etwa auf dem gleichen Höhenniveau. Somit handelt es sich bei dem Plangebiet um eine annähernd ebene Fläche.

### 5.2 Verkehr

Das Plangebiet wird über die Mathildenstraße (L 3111) erschlossen. Diese Haupteerschließungsstraße von Einhausen ist mit beidseitigen Gehwegen ausgestattet.

Im Norden grenzt ein den Gewässerlauf (Weschnitz) begleitender Fußweg an.

### 5.3 Bebauung

Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Ortskerns. Die Gebäudestruktur ist überwiegend durch eine zweigeschossige Bebauung mit steileren Satteldächern geprägt. Die Hofreiten verfügen traditionell über giebelständige Wohnhäuser mit quergestellten, rückwärtigen Scheunen. Im Bereich der Hofreiten sind größtenteils ein- oder mehrseitige Grenzbebauungen vorzufinden.

Derzeit ist das Plangebiet mit zwei Einfamilienhäusern inkl. Nebengebäuden bebaut.

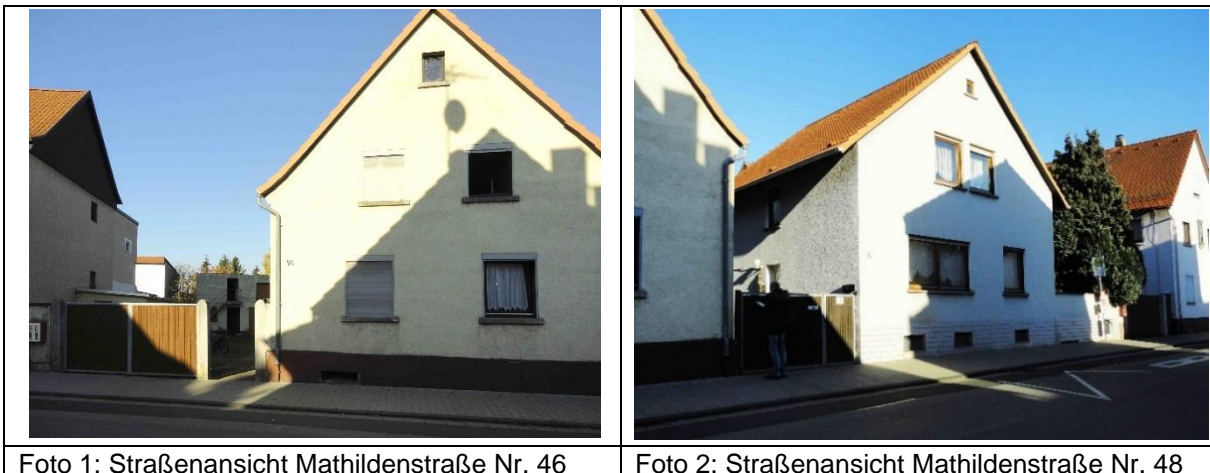


Foto 1: Straßenansicht Mathildenstraße Nr. 46

Foto 2: Straßenansicht Mathildenstraße Nr. 48



Foto 3: Straßenansicht Bestandsbebauung Mathildenstraße Richtung Nordwesten



Foto 4: Straßenansicht Bestandsbebauung Mathildenstraße Richtung Nordosten



Foto 5: Blick in den Hof Mathildenstraße Nr. 46



Foto 6: Rückseite Nebengebäude  
Mathildenstraße Nr. 46 und Nr.48

## 5.4 Landschaft und Grünordnung

Die maßgebliche Freifläche (Flurstück 404/7) nördlich der Nebengebäude wurde als Hausgarten genutzt. Durch die bereits vor mehreren Jahren aufgegebenen Nutzung zeigen sich erste Verbuschungstendenzen. Geprägt ist die Fläche durch die Wiesenfläche und einige Gehölze. Neben einem Holunder nahe der Nebengebäude sind ein Kirschbaum, eine kleine Fichte und

eine Weide im Gartenbereich vorhanden. An der nördlichen Grundstücksgrenze stehen in Reihen mehrere Fichten und ein Holunder sowie eine große Birke. Die Birke hat einen ortbildprägenden Charakter. Über ein ähnliches Potential verfügt die Weide.

Kleine Freiflächen befinden sich auch auf dem Flurstück 404/5. Die Hoffläche zwischen Haus Nr. 46 und dem Nebengebäude zeigt rasenähnliche Strukturen. Nördlich Haus Nr. 48 befindet sich zusätzlich ein kleiner Hausgarten mit typischen Strukturen.



Foto 7: Bereich Hausgarten Richtung Norden



Foto 8: Bereich Hausgarten östliche Grenze



Foto 9: Bereich Hausgarten westliche Grenze

## 5.5 Technische Ver- und Entsorgung

Innerhalb der angrenzenden Mathildenstraße verlaufen ein Mischabwasserkanal sowie Versorgungsleitungen für Wasser, Strom, Gas und Kommunikation.

Der Mischwasserkanal ist ausreichend dimensioniert neben dem Schmutzwasser auch das Niederschlagswasser aufzunehmen. Zur Reduzierung der Abwassermenge ist es jedoch grundsätzlich sinnvoll, das Regenabwasser auf dem Grundstück zu versickern oder in den Vorfluter Weschnitz einzuleiten.

Das Wasserdargebot der Gemeinde Einhausen ist ausreichend. Der Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz ist somit problemlos möglich.

Art und Umfang der Versorgung sowie der Leitungsführung sind im Rahmen der Gebäudeplanung mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

## 5.6 Boden

Gemäß Boden Viewer Hessen (Abfrage Internet November 2015) liegen zum Schutzgut Boden nur für den unbebauten Bereich im Garten Informationen und Bewertungen vor:

- |   |                    |
|---|--------------------|
| - Bodenbewertung für die Raum- und Bauleitplanung | mittel             |
| - Bodenein- und -auftrag                          | potentiell möglich |
| - Pot. Habitate für Feldhamster                   | nicht vorhanden    |
| - Ertragsmesszahl                                 | mittel             |
| - Nutzbare Feldkapazität                          | hoch               |
| - Feldkapazität                                   | gering             |
| - Ertragspotential                                | hoch               |

- Erosionsanfälligkeit (K-Faktor) gering

Es handelt sich um keinen extremen Standort (z.B. feucht, nass, trocken) und es gibt dort keine seltenen Böden.

Gemäß Umweltatlas Hessen ergaben sich folgende Daten für das Plangebiet:

- Ertragspotential gering
- Nitratrückhaltevermögen Boden gering
- physikochemisches Filter- und Puffervermögen gering

Hydrogeologisch gehört Einhausen zum Quartär des Oberrheingrabens. Der Bereich liegt in keinem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet:

## 5.7 Wasser

Das Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hat im Juli 2014 zum Thema Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung eine „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“ herausgegeben. Die in der Bauleitplanung zu beachtenden fachlichen Belange aus der Wasserwirtschaft werden nachfolgend beschrieben:

### Wasserversorgung

Der exakte Bedarf an Trinkwasser kann über das bestehende Angebot und Leitungsnetz gedeckt werden kann.

### Gewässerschutz

Das nördlich des Plangebiets verlaufende Gewässer (Weschnitz) wird von der Planung nicht berührt. Eine Deichanlage ist an dieser Stelle nicht vorhanden.

### Grundwasser

Hydrogeologie:

Gemäß Angaben aus dem Umweltatlas Hessen ergeben sich folgende Angaben zur Hydrologie:

Bei dem im Plangebiet vorkommenden oberflächennahen Grundwasserleittyp handelt es sich um einen Porengrundwasserleiter (Lockergestein, dessen durchflusswirksamer Hohlraumanteil von Poren gebildet wird).

Der Geltungsbereich liegt in der Hydrogeologischen Einheit Quartär des Oberrheingrabens Mit > 30 l/s ist die Grundwasserergiebigkeit hoch.

Laut Umweltatlas Hessen liegt die Wasserhärte in Einhausen bei 18 bis unter 24 (hart). Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen zeitweise grundwassernahen Standort. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Trinkwassers ist groß - mittel.

#### Grundwasserschutz

Aufgrund des hochanstehenden Grundwassers sind Festsetzungen im Bebauungsplan sind Maßnahmen zum Grundwasserschutz erforderlich.

#### Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

#### Abwasserbeseitigung

Die Kapazität des Mischkanalnetzes ist ausreichend das Abwasser für das geplante Vorhaben aufzunehmen. Zur allgemeinen Entlastung ist es sinnvoll, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern oder in den Vorfluter einzuleiten.

#### Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich liegt in keinem Überschwemmungsgebiet.

### **5.8 Klima – Luft**

Einhausen gehört zum Kreis Bergstraße. Die Region zeichnet sich durch ein besonders mildes und sonniges Klima mit bis zu 2000 Sonnenstunden jährlich und einem frühen Frühlingsbeginn aus.

Klimadaten gemäß Umweltatlas Hessen:

Mittlere Jahrestemperatur (30-jähriges Jahresmittel)	9 - 10° C
Mittlere Jahrestemperatur (10-jähriges Jahresmittel, 2000- 2010)	9 - 10° C
Mittlere Windgeschwindigkeit	3,0 – 3,5 m/sec
Durchschnittlicher Jahresniederschlag	600 – 700 mm
Sonnenscheindauer (30-jähriges Jahresmittel)	1.600 – 1.700 Std. / a
Sonnenscheindauer (10-jähriges Jahresmittel, 2001- 2010)	1.600 – 1.700 Std. / a
Wasserbilanz (Diff. Niederschlag /Verdunstung, 30-jähriges Jahresmittel)	0 - -100 mm
Tage mit Kältereizen	10,1 – 15,0 Tage / a
Tage mit Wärmebelastung	25,1 – 27,5 Tage / a

Gemäß dem lufthygienischen Jahresbericht 2014 der Hessischen Landesanstalt für Umwelt und Geologie stellt sich die Situation für den Raum Einhausen im Jahresmittelwert wie folgt dar:

Stickstoffdioxid: > 30 -40 µg/m<sup>3</sup> (Grenzwert: 30 µg/m<sup>3</sup> Schutzziel Vegetation, 40 µg/m<sup>3</sup> Schutzziel Gesundheit)

Ozon-Konzentration: > 40 – 50 µg/m<sup>3</sup> (mittlerer Bereich, 120 µg/m<sup>3</sup> dürfen an höchstens 25 Tagen im Kalenderjahr überschritten werden, gemittelt über 3 Jahre)

Feinstaub PM 10 -Konzentration > 20 -30 µg/m<sup>3</sup> (unterer Bereich, Grenzwert: 40 µg/m<sup>3</sup>)

Schwefeldioxid 0 - 2 µg/m<sup>3</sup> (unterster Bereich, Grenzwert: 20 µg/m<sup>3</sup>)

(Grenzwerte, Zielwerte und Schwellenwerte nach der 39. BImSchV)

## **5.9 Kultur**

Im Untersuchungsgebiet sind keine Kulturdenkmale (gemäß § 2 Abs. 1 HDSchG) oder Bodendenkmale bekannt.

## **5.10 Mensch und Erholung**

Das Plangebiet befinden sich derzeit zwei leerstehende Wohngebäude mit Nebengebäuden. Die Gartenflächen wurden von den Bewohnern als private Erholungsfläche genutzt.

## **5.11 Schutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten.

## **5.12 Altlasten**

Wie das Regierungspräsidium in seinem Schreiben vom 20.09.2016 mitteilte ergeben sich aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und / oder Gewässerschäden. Der Gemeinde Einhausen liegen solche Erkenntnisse ebenfalls nicht vor.



## **5.13 Artenschutz**

Zur Einschätzung des artenschutzrechtlichen Potentials im Geltungsbereich wurde im Dezember 2015 ein Gutachten von memo-consulting aus Seeheim-Jugenheim (Lit. 1) erstellt. Dieses liegt als Anlage bei.

Der Gutachter, Herr Gerhard Eppler, kommt zu folgendem Ergebnis:

„Dass weder eine aktuelle noch eine frühere Nutzung der Gebäude als Fledermausquartiere oder Vogelbrutstätte festgestellt wurde. Weiterhin ist die Nutzung des vorhandenen Baumbestandes als Fledermausquartiere oder Brutstätte höhlenbrütender Vogelarten auszuschließen. Desgleichen sind Reptilienvorkommen aufgrund mangelnder Lebensraumeignung unwahrscheinlich.

Unter der Voraussetzung, dass der vorhandene Nistkasten am Nebengebäude von Nr. 48 vor Beginn der Brutzeit in einen nicht durch die Bau- und Abrissmaßnahmen betroffenen Bereich umgehängt wird, wird hiermit die Prognose erstellt, dass durch die geplanten Maßnahmen nicht gegen die Verbote des § 44 (1) Abs. 1 bis 4 verstoßen wird.“ (Lit. 1)

## **6. Planungsziele und rechtliche Festsetzungen**

### **6.1 Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung der Wohnanlage erfolgt über die Mathildenstraße. Im östlichen Bereich (jetziges Gebäude Haus Nr. 48) ist eine Tiefgaragenzufahrt geplant.

Im Plangebiet selbst sind keine öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Mathildenstraße soll über einen, entlang der östlichen Grundstücksgrenze verlaufenden, Fußweg mit den Grünflächen an der Weschnitz verbunden werden. Hierdurch verbessert sich die Vernetzung des bebauten Bereiches mit dem Erholungsraum. Auf eine Festsetzung des Weges innerhalb des Bebauungsplan kann jedoch verzichtet werden, da sich die Gemeinde privatrechtlich ein Wegerecht sichert.

## 6.2 **Bebauung**

### 6.2.1 **Art der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet soll eine altengerechte Wohnanlage für Bewohner über 60 Jahre mit Betreuungsangeboten errichtet werden. Weiterhin ist es Ziel den Standort langfristig, also auch nach einer möglichen Aufgabe der jetzigen Nutzung, für adäquate Nutzungen aus dem Bereich der Pflege und Betreuung (auch altersunabhängig) zu sichern. Zur Absicherung der speziellen Nutzungen wird es notwendig die Fläche als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der speziellen Zweckbestimmung festzusetzen.

#### Rechtliche Festsetzungen

Plangebiet SO: Sondergebiet nach § 11 BauNVO  
Zulässig sind ausschließlich:  
Altengerechte, barrierefreie Wohnanlagen,  
Betreuungs- und / oder Pflegeeinrichtungen,  
Pflegeheime  
für die Nutzung durch Senioren und betreuungs- und pflegebedürftiger Personen

### 6.2.2 **Maß der baulichen Nutzung**

Die bauliche Umgebung ist durch eine Mischgebietsnutzung geprägt, für die die Baunutzungsverordnung eine GRZ-Obergrenze von 0,6 und eine GFZ-Obergrenze von 1,2 vorgibt. Das Maß der geplanten Bebauung passt sich diese Bebauungsdichte an. Die GRZ wird aufgrund des eingeschränkten Baufensterzuschnitts auf 0,5 begrenzt und die zulässige GFZ geringfügig auf 1,3 erhöht.

Die geplante betreute Wohnanlage gliedert sich in einen großen, länglichen und drei kleinere Baukörper, die durch einen Mittel- bzw. Laubengang miteinander verbundenen sind. Im Untergeschoss befindet sich ein Keller- bzw. Tiefgaragengeschoss. Die Gebäudeteile verfügen jeweils über drei Vollgeschosse mit Flachdach. Das Projekt fügt sich damit in die o.g. Vorgaben ein.

#### Rechtliche Festsetzungen

Plangebiet SO: GRZ max. = 0,5  
GFZ max. = 1,3  
Geschosszahl max. = III

### 6.2.3 Überbaubare Flächen / Baugrenzen

Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen festgelegt. Die überbaubare Fläche orientiert sich in ihrer Bautiefe an die der Umgebung vorkommenden maximalen Bautiefen von 65 bis 68 m (z.B. die Anwesen Hausnr. 39, 49 und 53).

Entlang der Mathildenstraße verläuft die Baugrenze mit Rücksprüngen, sodass sich im Westen ein kleiner Vorplatz, der als Treffpunkt genutzt werden kann, herausbilden kann. Im östlichen Abschnitt befinden sich die Tiefgaragenzufahrt sowie Besucherstellplätze. Die nördliche Baugrenze ist gleichfalls gestaffelt, sodass die Erhaltung der Weide mit einem Potential als prägendes Gehölz ermöglicht wird.

Entlang der östlichen Nachbargrenze ist ein Mindestabstand entsprechend den Regelungen der Hessischen Bauordnung (HBO) von 3 m berücksichtigt, welcher jedoch nur bei einer anrechenbaren Bauhöhe bis zu 7,5 m ausgeschöpft werden kann. Die Breite des Baufensters ist mit 22 m festgelegt, sodass sich Abstände zur westlichen Baugrenze zwischen ca. 4 und 7 m ergeben.

#### Rechtliche Festsetzungen

Plangebiet SO: Ausweisung von Baugrenzen

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Entlang der Baugrenzen sind Bebauungen entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig.

### 6.2.4 Bauweise

Im vorliegenden Fall kann auf die Ausweisung einer Bauweise verzichtet werden, da diese hinreichend durch das Baufenster mit Baugrenzen bestimmt ist. Zur Klarstellung wird festgesetzt, dass ansonsten die Abstandsregelungen nach § 6 HBO gelten.

#### Rechtliche Festsetzungen

Plangebiet SO: Bauweise (§ 22 BauNVO)

Eine spezielle Bauweise ist nicht festgesetzt. Die zulässige Bauweise richtet sich nach den Vorgaben der Baugrenzen in Verbindung mit der Abstandsregelung nach § 6 HBO.

## 6.2.5 Höhe der baulichen Anlagen

Das bauliche Umfeld ist überwiegend von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss geprägt. Die Festlegungen der baulichen Höhenentwicklung nimmt Bezug auf die Umgebungsbebauung.

Als Bezugspunkt der Höhenfestsetzung wird jeweils die angrenzende Verkehrsfläche herangezogen. Die Gebäudehöhe ist in Form von einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben. Sie leitet sich aus den folgenden Grundprinzipien ab.

Gebäude mit Dachgeschoss:

Sockel  $\leq 0,50$  m

Geschosse  $\leq 3 \times 3,00$  m = 9,00 m

Drempel  $\leq 1,00$  m

Gebäudehöhe  $\leq 10,50$  m

Die Höhenfestsetzung erfolgt mit Bezug auf die Oberkante der Verkehrsflächen. Deren Höhe ist im Bebauungsplan gekennzeichnet. Im Gegensatz zu einer etwaigen Festsetzung mit Höhenangaben in m über NN bleiben die Auswirkung der Planung direkt nachvollziehbar.

### Rechtliche Festsetzungen

Plangebiet SO:

#### Bezugspunkt

Der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante Gehweg der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Mathildenstraße) im Schnittpunkt der Fassadenmittellachse. Bei zurückspringenden Fassadenabschnitten ist deren Gesamtabwicklung maßgebend.

#### Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 10,50 m.

Die Gebäudehöhe ist in Form einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben. Die Gebäudehöhe wird wie folgt gemessen: Bezugspunkt bis Schnittpunkt mit der Oberkante Dachhaut oder Oberkante Dachattika.

#### Nachweise

Den Bauantrags- oder Bauanzeigeunterlagen sind zum Nachweis jeweils Geländeschnitte des vorhandenen und geplanten Geländes mit Angaben zu den Höhen über NN beizufügen.

## 6.2.6 Dachgestaltung

Aufgrund der zulässigen Sondernutzungen ist es städtebaulich sinnvoll Spielräume für die Dachgestaltung zuzulassen. Grundsätzlich fügen sich auch andere Dachformen ein, solange die zulässige Gebäudehöhe nicht überschritten wird. Im Bebauungsplan werden bezüglich der Dachneigung und Dachformen daher keine Festsetzung getroffen.

## 6.2.7 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Einhausen sind für Altenpflegeheime / Altenwohnanlagen 1 Stellplatz je 8 Betten, jedoch mind. 3 Stellplätze erforderlich. Da diese Regelungen auf die geplante Nutzung einer betreuten Wohnanlage nicht zutreffen, wird eine separate Festsetzung innerhalb des Bebauungsplanes erforderlich. Als Bemessungsgrundlage dienen Erfahrungswerte aus anderen Projekten mit betreuten Wohnanlagen. Diese gehen von einem Stellplatzschlüssel für PKW von 0,75 / Wohneinheit und einem für Fahrräder von 0,5 / Wohneinheit aus.

Das geplante Projekt umfasst 28 Wohnungen, sodass insgesamt 21 Stellplätze notwendig werden. Geplant sind derzeit insgesamt 19 Tiefgaragenstellplätze zuzüglich 4 oberirdische Besucherstellplätze sowie mindestens 14 Fahrradstellplätze. Sofern künftig andere Nutzungen, wie z.B. ein Pflegeheim, zu Tragen kommen, sind die entsprechenden Schlüssel der Stellplatzsatzung anzuwenden.

Zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung sind Stellplätze bzw. Tiefgarage nur in der überbaubaren Fläche oder in den speziell gekennzeichneten Flächen zulässig.

### Rechtliche Festsetzungen

Plangebiet SO:

#### Stellplätze und Garagen (§12 BauNVO)

Oberirdische Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der speziell gekennzeichneten Fläche zulässig.

Tiefgaragen und deren Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche und der speziell gekennzeichneten Fläche zulässig.

#### Nebenanlagen (§14 BauNVO)

Nebenanlagen sind allgemein, innerhalb und außerhalb, der überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig. Die Regelungen der HBO sind zu berücksichtigen.

## Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Plangebiet SO: Anzahl der Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 HBO)

Bei der Errichtung von altersgerechten, betreuten Wohnanlagen sind im Rahmen der Bauvorlagen Stellplätze und/oder Garagen in folgendem Umfang nachzuweisen:

- 0,75 PKW-Stellplätze je Wohneinheit, jedoch mindestens 3 PKW-Stellplätze,
- hiervon 15% für Besucher,
- 0,5 Fahrradabstellplätze je Wohneinheit.

Bei der Stellplatzberechnung ist jeweils auf einen vollen Stellplatz aufzurunden. Der Stellplatzbedarf für andere Nutzungen ergibt sich aus der Stellplatzsatzung der Gemeinde Einhausen.

### **6.2.8 Flächen mit besonderen baulichen Maßnahmen**

Die Grundwasserstände im Plangebiet sind schwankend und liegen allgemein hoch, sodass Vorkehrungen zum Schutz baulicher Anlagen erforderlich sind. Auf den Umstand wird wie folgt hingewiesen:

#### Rechtliche Festsetzungen

Plangebiet SO: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Der Plangeltungsbereich ist 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.

In diesem Zusammenhang ist 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. Für den Bemessungsgrundwasserstand sind die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Grundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen.

Ferner wird empfohlen, den Bemessungsgrundwasserstand dem bei der Gemeinde einsehbaren Gutachten (Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen in Einhausen) zu entnehmen. Zur Berücksichtigung der lokalen Boden- und Grundwasserverhältnisse ergänzend auch die Erstellung eines vorhabenbezogenen Gründungsgutachtens empfohlen.

Wer in ein vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungsschäden trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen. Forderungen gegen die Gemeinde, gegen Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund bei Eintritt von Grundwasserschäden sind ausgeschlossen.

#### Hinweise und Empfehlungen

Plangebiet SO:

##### Grundwasserstände und Trinkwasser

Der Gemeindeverwaltung liegt ein Gutachten **Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen in Einhausen** vor. Nach Terminabsprache kann Einsicht genommen werden.

Bei der Verwendung von Niederschlagswasser sind die Vorgaben der Trinkwasserverordnung zu beachten.

#### **6.2.9 Sonstige Hinweise und Empfehlungen**

Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Vorsorglich wird folgender Hinweis aufgenommen.

##### Hinweise und Empfehlungen

Plangebiet SO:

##### Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

der hessenARCHÄOLOGIE oder der unteren Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen.

## **6.3 Grünordnung**

### **6.3.1 Öffentliche Grünflächen**

Die rückwärtige Teilfläche ist in einer Tiefe von 10 m, beginnend von der von der nördlichen Geltungsbereichsgrenze, als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Die Gemeinde Einhausen möchte durch diese „Grünaufweitungen“ den Erholungsraum der Weschnitz aufwerten. Die Fläche mit insgesamt ca. 330 m<sup>2</sup> soll mit reduziertem Aufwand parkähnlich gestaltet werden. Vorsorglich wird ein breites Spektrum zulässiger Anlagen im Bebauungsplan festgesetzt.

#### Rechtliche Festsetzungen

Plangebiet SO: In der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind Einfriedungen, befestigte Wege und Freiflächen, Pavillons, Teich- und Brunnenanlagen sowie das Aufstellen von Möblierungen sowie Spiel- und Sportgeräten zulässig.

### **6.3.2 Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen**

Planungsziel ist es, die im Gebiet vorhandenen erhaltenswerten Bäume weitgehend zu sichern. Im Falle von Abgängen sind die zur Erhaltung festgesetzten Bäume durch standortgerechte, heimische Laubbäume zu ersetzen. Für die Gestaltung des Vorplatzes entlang der Mathildestraße wird die Anpflanzung eines Baumes festgelegt. Um die Standort- und Wachstumsbedingungen zu optimieren wird eine Mindestgröße für die Baumscheibe festgelegt.

#### Rechtliche Festsetzungen

Plangebiet SO: Anpflanzung von Bäumen  
Die Mindestgröße der offenen Baumscheiben beträgt 10 m<sup>2</sup>. Abweichungen von den gekennzeichneten Baumstandorten sind im Umkreis von bis zu 5 m zulässig. Es sind ausschließlich heimische, standortgerechte Laubbäume 1. und 2. Ordnung oder Obstbaumhochstämme, Mindestgröße StU 18/20 cm, zulässig.



### Erhaltung von Bäumen

Bei natürlichem Abgang von festgesetzten Einzelbäumen ist eine Nachpflanzung von heimischen Laubbäumen oder Obstbaumhochstämmen mit einem Stammumfang von 18/20 cm vorzunehmen. Die Standorte der zur Erhaltung festgesetzten Bäume wurden im Bebauungsplan anhand einer Luftbildauswertung und Begehung bestimmt. Etwaige Abweichungen bleiben somit nicht ausgeschlossen. Im Fall einer heranrückenden Bebauung ist ein ausreichender Abstand zu halten, der die Entwicklungsfähigkeit der Bäume gewährleistet.

### **6.3.3 Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern**

Parallel zur westlichen Geltungsbereichsgrenze wird in einer Breite von 3 m eine Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern festgelegt. Sie dient als Randeingrünung der Sondergebietsfläche und nachbarlichen Abschirmung.

Der geplante Fußweg verfügt über einen Abstand von einem Meter zur östlichen Grundstücksgrenze. In der Abstandsfläche sollen begrünte Einfriedungen, wie z.B. geschnitten Hecken, angelegt werden. Die konkreten Maßnahmen sollen mit den Nachbareigentümern abgestimmt werden. Festsetzungen im Bebauungsplan hierzu werden daher nicht getroffen.

### Rechtliche Festsetzungen

Plangebiet SO:

Innerhalb der dargestellten Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Gehölzpflanzungen in einer Gesamtbreite von 3,00 m einreihig anzulegen. Die Pflanzenauswahl ist entsprechend Pflanzliste 01 vorzunehmen.

Die Sträucher sind in Gruppen von mind. 3 - 5 Stück zu pflanzen. Eine fachgerechte Pflege ist durchzuführen. Zum Schutz der Tierwelt sind alle Pflege- und Schneidemaßnahmen in den Herbst- und Wintermonaten, d.h. nach dem Blattfall ab Oktober / November bis Ende Februar abschnittsweise durchzuführen. Düngemittel und Spritzmittel dürfen nicht ausgebracht werden.

### Pflanzliste 01:

#### Sträucher, 2xv., 60 - 100 cm

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus

Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Feldrose	Rosa arvensis
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

## 6.4 Bodenschutz

Aufgrund des hochanstehenden Grundwassers sind bei Geländeverfüllungen und Bodenaustausch besondere Maßnahmen, die einer Beeinträchtigung entgegenwirken, erforderlich. Es ist sinnvoll diesbezüglichen Vorgaben der Bodenschutzverordnung und der LAGA-Richtlinien (Bund / Länder- Arbeitsgemeinschaft Abfall) in Form von verbindlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Weiterhin sind Hinweise über dem Umgang bei Bodenfunden mit organoleptischen Auffälligkeiten im Bebauungsplan enthalten.

### Rechtliche Festsetzungen

Plangebiet SO: Sofern Geländeauffüllungen oder Bodenaustausch mit externem Material vorgesehenen sind gilt:

1.

Im Grundwasserschwankungsbereich darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20 (B) bzw. der LAGA TR Boden (C) unterschreitet.

2.

Oberhalb 93,0 m über NN im nicht überbauten, d.h. unterhalb wasserdurchlässiger Bereiche, darf auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.1. der LAGA M 20 (B) bzw. die Zuordnungswerte Z0\* der LAGA TR Boden (C) unterschreitet.

3.

Oberhalb 93,0 m über NN im überbauten Bereich, d.h. unterhalb der wasserundurchlässigen Bereiche, kann ggf. auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.2. der LAGA M 20 (B) unterschreitet.

4.

In den Bereichen der Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV (A) für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte Z0 der LAGA M 20 (B) bzw. Z 0 der LAGA TR Boden (C) unterschreitet.

5.

Der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z.B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) (A) für den Wirkungspfad Boden-Mensch einhalten.

Anm.(A) Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999

Anm.(B) LAGA-Regelwerk "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln" Mitteilung 20 vom 06.11.1997 mit den überarbeiteten Zuordnungswerten Stand 09/2002 bzw. Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien Stand 10. Dez. 2015.

Anm.(C) LAGA-Regelwerk "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, 1.2. Bodenmaterial (TR Boden) vom 5.11.2004

### Hinweise und Empfehlungen

Plangebiet SO:

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptischen Auffälligkeiten zu achten. Ergebnisse bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder für die Allgemeinheit herbeizuführen.

## 6.5 Artenschutz

Unter der Voraussetzung, dass der vorhandene Nistkasten am Nebengebäude von Nr. 48 vor Beginn der Brutzeit in einen nicht durch die Bau- und Abrissmaßnahmen betroffenen Bereich umgehängt wird, stellt der Gutachter (Lit. 1) die Prognose auf, dass durch die geplanten Maßnahmen nicht gegen die Verbote des § 44 (1) Abs. 1 bis 4 verstoßen wird.

Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde ist noch eine Festsetzung bezüglich der Vorgabe des Bundesnaturschutzgesetzes zu den Zeiträumen in denen Rodungsmaßnahmen von Gehölzen durchgeführt werden dürfen, in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Das Auffinden weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten kann mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Im Frühjahr /Sommer eventuell vorkommende Arten konnten zum Zeitpunkt der Einschätzung des artenschutzrechtlichen Potentials im Geltungsbereich (Lit. 1) nicht erfasst werden. Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wird, deshalb noch festgesetzt, dass vor der Baufeldfreiräumung eine zoologische Überprüfung zu erfolgen hat.

### Rechtliche Festsetzungen

Plangebiet SO:

Der vorhandene Nistkasten am Nebengebäude von Nr. 48 ist vor Beginn der Brutzeit in einen nicht durch die Bau- und Abrissmaßnahmen betroffenen Bereich umzuhängen.

Die aufgrund des Bebauungsplanes zulässigen Rodungen von Gehölzen dürfen nur im Zeitraum vom 1.10. bis 28. / 29.02. eines Jahres durchgeführt werden. Rodungen außerhalb dieses Zeitraumes dürfen nur in vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und unter Kontrolle von Fachpersonal durchgeführt werden.

Unmittelbar vor Beginn der Abbrucharbeiten bzw. Baufeldfreiräumung ist eine Überprüfung durch einen Zoologen auf ggf. noch nicht erfasster Arten durchzuführen.

## 6.6 Ver- und Entsorgung / Regelungen des Wasserabflusses

Die Baulichkeiten im Plangebiet können an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen in der Mathildenstraße angeschlossen werden.

## Niederschlagswasser

Grundsätzlich ist es vorgesehen, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Im Rahmen der Hochbauplanung soll geklärt werden, ob und im welchen Umfang dies aufgrund der speziellen Bodenverhältnissen, mit zum Teil hoch anstehendem Grundwasser, möglich ist. Wenn eine Versickerung nicht umsetzbar ist, besteht grundsätzlich auch die Möglichkeit das Regenwasser in die Weschnitz einzuleiten. Auch ist zu überprüfen, wenn z.B. nur eine Teilversickerung möglich ist, ob aus wirtschaftlichen Gründen eine Einleitung von Niederschlagsabwässern in den Mischkanal eine sinnvollere Lösung sein kann. Im Bebauungsplan wird auf die grundsätzliche Einleitungsmöglichkeit in die Weschnitz hingewiesen.

## Abwasser

Das Plangebiet ist bereits mit Wohnhäusern bebaut. Auf Grundlage des Bebauungsplanes können zusätzliche Wohnungen errichtet werden, die jedoch nicht zu einer signifikanten Erhöhung der Abwassermenge führen. Ein spezieller Nachweis ist daher nicht erforderlich.

## Hinweise und Empfehlungen

Plangebiet SO: Vorrangig soll das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden. Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

Sofern eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück nicht möglich ist, soll überprüft werden, ob eine Ableitung in die angrenzende Weschnitz oder eine Regenrückhaltung in einer Zisterne sinnvoll ist. Die Art der Niederschlagsabwasserbeseitigung ist mit der Kommunalwirtschaft Mittlere Bergstraße abzustimmen. Für die Versickerung oder Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer ist, bei der zuständigen Wasserbehörde, eine Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen.

## **7. Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

### **7.1 Flächenverbrauch - Maßnahmen**

Das 3.010 m<sup>2</sup> große Plangebiet ist bereits bebaut. Die versiegelte Fläche beträgt ca. 590 m<sup>2</sup>. Aufgrund der Planung können im Sondergebiet ca. 2.010 m<sup>2</sup> versiegelt werden. Hinzu kommen noch mögliche Versiegelungen im Bereich der 333 m<sup>2</sup>-großen öffentlichen Grünfläche.

Im städtebaulichen Gesamtkontexte sind Auswirkungen auf den Flächenverbrauch im Ortskern gering.

## **7.2 Flora**

Der zulässige Zeitraum der Rodung ist im Bundesnaturschutzgesetz geregelt. Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde werden die zulässigen Rodungszeiträume zusätzlich im Bebauungsplan festgesetzt. Dies dient zugleich als Vermeidungsmaßnahme.

Von den wenigen vorhandenen Bäumen werden zwei markante Exemplare zur Erhaltung festgesetzt. Auf eine Festsetzung vorhandener Bäume entlang der nördlichen Grundstücksgrenze wird verzichtet, da es sich hier um standortfremde Nadelgehölze handelt und die geplante öffentliche Grünanlage zur Weschnitz hin geöffnet werden soll.

Als Ersatz für die gerodeten Gehölze und zur nachbarschaftlichen Abgrenzung sind entlang der westlichen Grundstücksgrenze Gehölzanpflanzungen festgesetzt. Aus gestalterischen Gründen ist ferner die Anpflanzung eines Einzelbaums entlang der Mathildenstraße vorgegeben.

## **7.3 Fauna**

Gemäß Gutachten (Lit. 1) sind folgende Maßnahmen erforderlich:

*Der vorhandene Nistkasten am Nebengebäude von Nr. 48 ist vor Beginn der Brutzeit in einen nicht durch die Bau- und Abrissmaßnahmen betroffenen Bereich umzuhängen.*

*Unmittelbar vor Beginn der Abbrucharbeiten bzw. Baufeldfreiräumung ist eine Überprüfung durch einen Zoologen auf ggf. noch nicht erfasster Arten durchzuführen.*

Die Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

## **7.4 Boden**

Aufgrund der Vornutzung und der geringfügigen Veränderung ergeben sich keine signifikanten Auswirkungen auf den Boden.

## **7.5 Wasser / Abwässer**

Aufgrund der Vornutzung und der geringfügigen Veränderung ergeben sich keine signifikanten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Das Niederschlagswasser soll soweit wie möglich auf dem Grundstück versickert werden. Wenn eine Versickerung nicht umsetzbar ist, besteht grundsätzlich auch die Möglichkeit das Regenwasser in die Weschnitz einzuleiten. Auch ist zu überprüfen, wenn z.B. nur eine Teilversickerung möglich ist, ob aus wirtschaftlichen Gründen eine Einleitung von Niederschlagsabwässern in den Mischkanal eine sinnvollere Lösung sein kann. Im Bebauungsplan wird auf die grundsätzliche Einleitungsmöglichkeit in die Weschnitz hingewiesen. Soweit es die örtlichen Verhältnisse erlauben, wird das Wasser dem Wasserkreislauf wieder direkt zugeführt.

## **7.6 Klima / Luft**

Aufgrund der Vornutzung und der geringfügigen Veränderung ergeben sich keine Auswirkungen auf das Klima.

### Erschütterungen

Derzeit ist davon auszugehen, dass es zu keinen zusätzlichen Erschütterungen im Plangebiet kommen wird.

### Licht

Innerhalb der Verkehrsflächen sind Beleuchtungen vorhanden. Auch privaten Flächen sind mit entsprechenden Leuchten für den Betrieb in den lichtarmen Zeiten ausgestattet.

## **7.7 Mensch und Erholung**

Die rückwärtige Teilfläche des Grundstückes ist als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Die Gemeinde Einhausen möchte durch diese „Grünaufweitungen“ den Erholungsraum der Weschnitz aufwerten. Zudem wird die Mathildenstraße über einen, entlang der östlichen Grundstücksgrenze verlaufenden, Fußweg mit den Grünflächen an der Weschnitz verbunden. Hierdurch verbessert sich die Vernetzung des bebauten Bereiches mit dem Erholungsraum. Gegenüber der vorherigen rein privaten Nutzung der Grünfläche verbessert sich die Erholungsfunktionen deutlich.

## **7.8 Sonstige Wirkfaktoren**

Sonstige Wirkfaktoren sind zurzeit nicht bekannt.

## **7.9 Wechselwirkungen**

Naturgemäß bestehen zwischen den einzelnen Schutzgütern Wechselbezüge. Aufgrund der der Vornutzung und der geringfügigen Veränderung ergeben sich keine Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter weshalb es auch zu keinen Wechselwirkungen kommt.

## **8. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zur Kompensation der nachteiligen Auswirkungen**

### **8.1 Mensch – Gesundheit**

Das Gebiet selbst spielt für den Menschen eine Rolle als Wohnstandort. Dieser wird gesichert. Somit sind keinerlei Maßnahmen erforderlich.

### **8.2 Flora**

Vorhandene erhaltenswerten Bäume werden weitgehend gesichert und im Falle von Abgängen sind sie durch standortgerechte, heimische Laubbäume zu ersetzen. Für die Gestaltung des Vorplatzes entlang der Mathildenstraße ist die Anpflanzung eines Baumes festgelegt. Parallel zur westlichen Geltungsbereichsgrenze wird, u.a. als Ersatz für die gerodeten Gehölze, in einer Breite von 3 m eine Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern festgelegt.

### **8.3 Fauna**

Der vorhandene Nistkasten am Nebengebäude von Nr. 48 sollen vor Beginn der Brutzeit in einen nicht durch die Bau- und Abrissmaßnahmen betroffenen Bereich umgehängt werden.

Unmittelbar vor Beginn der Abbrucharbeiten bzw. Baufeldfreiräumung soll vorsorglich eine Überprüfung durch einen Zoologen auf ggf. noch nicht erfasster Arten durchgeführt werden.



#### 8.4 Boden

Aufgrund der Vornutzung und der geringfügigen Veränderung ergeben sich keine signifikanten Auswirkungen auf den Boden.

#### 8.5 Wasser

Soweit es die örtlichen Verhältnisse erlauben, wird das Wasser dem Wasserkreislauf wieder direkt zugeführt.

#### 8.6 Klima – Luft

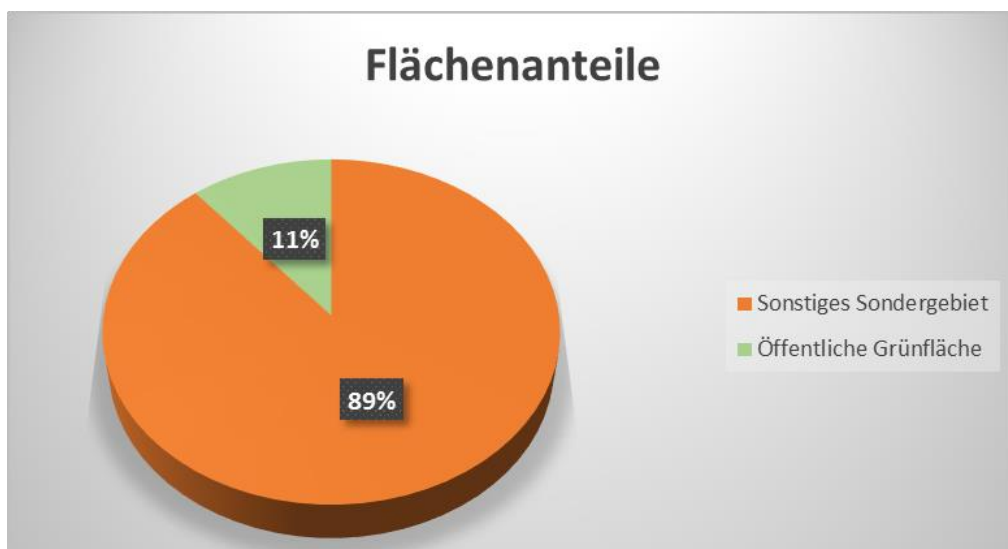
Aufgrund der Vornutzung und der geringfügigen Veränderung ergeben sich keine Auswirkungen auf das Klima.

#### 8.7 Kultur

Kulturell spielt das Plangebiet keine Rolle.

### 9. Planstatistik

Fläche	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet	2.677	
Öffentliche Grünfläche	333	
<b>Geltungsbereich</b>		<b>3.010</b>



## **Literatur:**

- (Lit. 1) Memo consulting (Dezember 2015): Abriss zweier Wohngebäude mit Nebengebäude und Neubebauung Grundstücke Mathildenstraße 46/48 in der Gemeinde Einhausen, Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung, Seeheim – Jugenheim

# Abriss zweier Wohngebäude mit Nebengebäuden und Neubebauung Grundstücke Mathildenstr. 46/48 in der Gemeinde Einhausen

## Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung



Bearbeitung: Dipl.-Biol. Gerhard Eppler

Dezember 2015

**memo-consulting**

- Am Landbach 7
- 64342 Seeheim-Jugenheim
- Fon: 06257 / 643 71
- Fax: 06257 / 643 72
- e-mail: [team@memo-consulting.de](mailto:team@memo-consulting.de)
- [www.memo-consulting.de](http://www.memo-consulting.de)

# Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Aufgabenstellung .....	2
2.	Rechtliche Grundlagen .....	2
3.	Geplante Maßnahmen .....	4
4.	Lage und Beschreibung des Untersuchungsgegenstands .....	4
5.	Abschätzung des Artenschutzpotenzials .....	5
5.1	Vogelarten .....	5
5.2	Fledermäuse .....	5
5.3	Reptilien.....	5
6.	Fazit .....	6
7.	Anhang: Fotodokumentation .....	6

## 1. Anlass und Aufgabenstellung

Die beiden Wohngebäude mit Nebengebäuden Mathildenstr. 46/48 in der Gemeinde Einhausen sind durch die Gemeinde erworben worden und sollen abgerissen werden, um Platz für Neubauten zu schaffen, durch die die Baufläche intensiver ausgenutzt werden soll. Der Richtung Weschnitz (Norden) liegende Garten ist seit längerem ungenutzt und verwildert.

Da Gebäude möglicherweise von Schwalben, Mauerseglern, Fledermäusen etc. als Brutstätten oder Quartiere genutzt werden können und auch bei einem verwilderten Gartengrundstück Vorkommen geschützter Arten nicht auszuschließen ist, hat die Gemeinde Einhausen den Auftrag erteilt, das Anwesen daraufhin zu überprüfen.

## 2. Rechtliche Grundlagen

### Zu betrachtende Arten

Im Rahmen von zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft nach §15 BNatSchG ist der besondere Artenschutz gemäß §44 BNatSchG zu beachten für

- in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten,
- europäische Vogelarten oder
- in einer Rechtsverordnung nach §54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführte Arten.  
(Anm.: Mit §54 Abs. 1 Nr. 2 wird das BMU ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Tier- und Pflanzenarten unter besonderen Schutz zu stellen, die in ihrem Bestand gefährdet sind oder für die die Bundesrepublik Deutschland in hohem Maße verantwortlich ist (sog. „Verantwortungsarten“). Diese Rechtsverordnung liegt zurzeit noch nicht vor.)

Die nur national besonders geschützten Arten sind nach Maßgabe des § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG von den artenschutzrechtlichen Verboten freigestellt und werden wie alle übrigen Arten grundsätzlich nur im Rahmen der Eingriffsregelung behandelt.

## Verbots-Tatbestände

Die Maßstäbe für die Prüfung der Artenschutzbelange ergeben sich aus den in § 44 Abs. 1 BNatSchG formulierten Zugriffsverboten. In Bezug auf die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten ist es verboten:

1. wild lebende Tiere zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so erheblich zu stören, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebender Tiere aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebenden Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

## Zulässigkeit von Eingriffen

Sofern die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, liegt ein Verstoß gegen Verbot Nr. 3 nicht vor. Im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere ist auch das Verbot Nr. 1 nicht erfüllt. Diese Freistellungen gelten auch für Verbot Nr. 4 bezüglich der Standorte wild lebender Pflanzen.

Ein Verbotstatbestand kann bei einer europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Art oder einer europäischen Vogelart nur erfüllt sein:

- wenn sich das Tötungsrisiko trotz aller zumutbaren Vermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht,
- wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population trotz aller zumutbaren Vermeidungsmaßnahmen durch Störungen verschlechtern könnte,
- wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bzw. von Pflanzenstandorten im räumlichen Zusammenhang auch mit vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nicht sichergestellt werden kann.

## Ausnahmen

Wenn durch ein Vorhaben einer der oben genannten Verbotstatbestände erfüllt werden könnte, darf es nur zugelassen werden, wenn gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG die folgenden Ausnahmevoraussetzungen kumulativ vorliegen:

- Vorliegen zwingender Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art und
- Fehlen einer zumutbaren Alternative und
- der Erhaltungszustand der Populationen einer Art verschlechtert sich nicht, bei FFH-Anhang IV-Arten muss er günstig sein und bleiben.

-

## Zum Schutz von Niststätten und Nestern

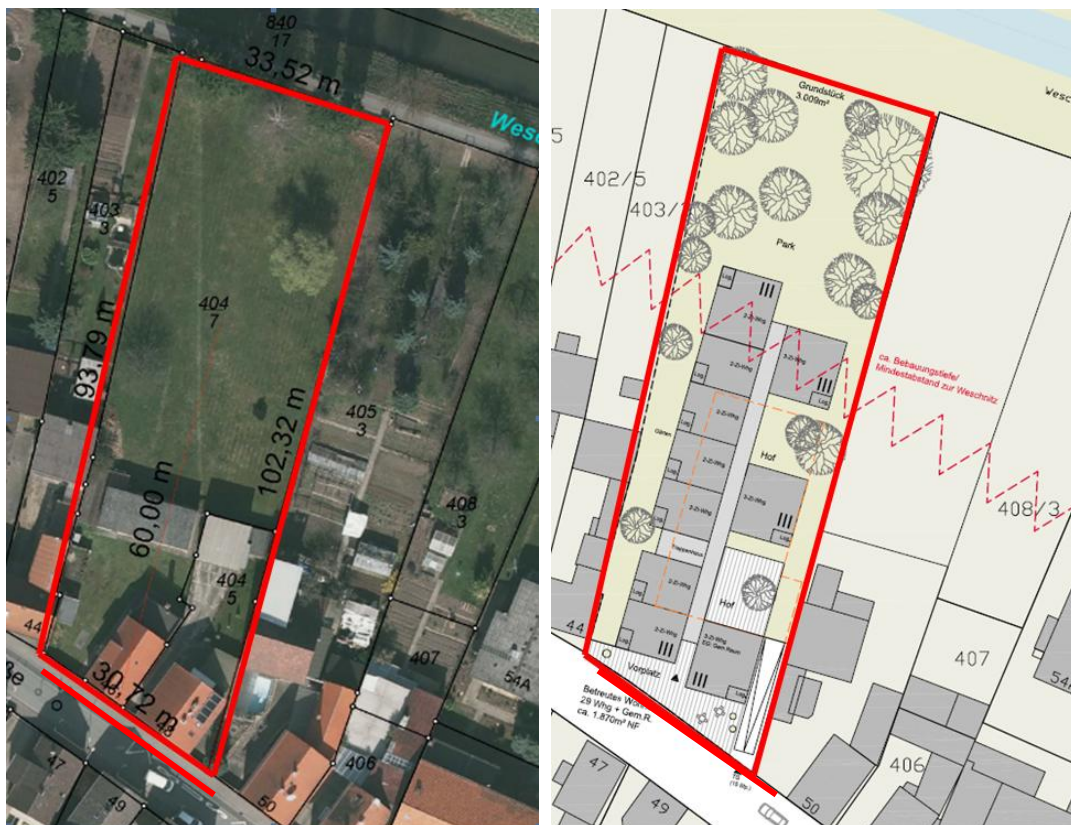
Geschützt sind nach §44 BNatSchG „sowohl natürliche Gegenstände und Bereiche, die derartigen Zwecken dienen(...) wie auch künstlich geschaffene (z.B. Nisthilfen). Die Gegenstände und Bereiche müssen regelmäßig, aber nicht ständig genutzt werden, so sind z.B. regelmäßig genutzte Nistplätze auch während der winterlichen Abwesenheit von Zugvögeln geschützt. Bei Vögeln, die wie z.B. Schwalben jedes Jahr zu ihren Brutplätzen zurückkehren, liegt eine Aufgabe erst dann vor, wenn ein Nest nach Rückkehr nicht mehr besetzt wird. (...) Der Schutz endet, wenn die Lebensstätte ihre Funktion endgültig verloren hat, z.B. bei Vögeln, die jedes Jahr ein neues Nest bauen, nach Beendigung der Brutperiode. (...) Es ist verboten, die geschützten Gegenstände der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. (Schumacher/Fischer-Hüftle 2003).

## 3. Geplante Maßnahmen

Gegenstand der derzeitigen Planungen ist der Abriss der Gebäude und die ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden Materialien und Bauschutt-Massen. Vorgesehen ist eine Neubebauung der Grundstücke wie in Abb. 2 im Prinzip dargestellt.

## 4. Lage und Beschreibung des Untersuchungsgegenstands

Die beiden Anwesen liegen innerhalb des geschlossenen Siedlungsbereichs, der rückwärtige Grundstücksteil grenzt an einen innerörtlichen Grünzug entlang der Weschnitz. Es handelt sich dabei um verwildertes Gartengelände mit geringfügigem Baumbestand, das etwa zwei Drittel der Gesamtgrundstücksfläche ausmacht und ausweislich des angetroffenen Zustands seit einigen Jahren nicht mehr bewirtschaftet worden ist.



**Abb. 1 und 2:** Luftbild der Grundstücke im gegenwärtigen Zustand (links, Quelle: Gem. Einhausen). Planung der Wohnbebauung (rechts, Quelle: Bilger Fellmeth Architekten)

Zur Weschnitz bzw. dem diese begleitenden Fußweg hin ist das Grundstück durch eine Reihe von Fichten abgegrenzt, die bereits eine stattliche Höhe erreicht haben und daher erhaltenswert sind. Weiter innerhalb der Grundstücksfläche befindet sich ein älterer und gesunder Kirschbaum der zwar erhaltenswert erscheint, jedoch eher aus Nutzungs-, ästhetischen und allgemein ökologischen Gründen. Die übrigen vorhandenen Gehölze (eine kleine Fichte, ein als niedriger Kopfbaum ausgebildete Korkenzieherweide sowie ein Holunderstrauch hinter einem Nebengebäude) weisen keine für Höhlenbrütende Vogel- oder Fledermausarten geeignete Höhlungen auf.

Die Wohnhäuser werden zurzeit noch bewohnt, Nr. 48 vom Eigentümer, nur 46 dient als Flüchtlingsunterkunft. Es gibt weiterhin einige Nebengebäude, die großenteils leer stehen. Die Dächer der Nebengebäude sind mit Asbestzementplatten gedeckt, wodurch keine für Fledermäuse geeigneten Spalträume entstehen.

## 5. Abschätzung des Artenschutzpotenzials

### 5.1 Vogelarten

An Heckenbrütern wurde ein Nest der Elster in den Fichten am nördlichen Grundstücksrand festgestellt. Wie oben erwähnt (Kap. 2, letzter Abschnitt) endet der Schutz hier mit dem Ende der Brutperiode. Gleiches gilt für weitere in Hecken brütende Freibrüter. Sofern die Gehölze außerhalb der Brutperiode gerodet werden, sind keine Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote zu erwarten.

Für Höhlenbrüter geeignete Bäume mit Baumhöhlen sind nicht vorhanden bzw. der Baumbestand weist keine geeigneten Höhlen auf. An einem Nebengebäude von Haus Nr. 48 befindet sich ein Nistkasten, der vor Beginn der Brutperiode zu entfernen bzw. in den hinteren Bereich der Gärten umzuhängen ist.

Für Gebäudebrüter geeignete Einschluflbereiche wurden nicht festgestellt. Von außen angebrachte Schwalbennester sind nicht vorhanden.

### 5.2 Fledermäuse

Für baumbewohnende Fledermausarten gilt das bereits bei den Vogelarten gesagte, dass keine geeigneten Baumhöhlen vorhanden sind.

Gebäude bewohnende Fledermausarten nutzen Einschluflmöglichkeiten bzw. Dachüberstände u.ä. als Tagesaufenthalte oder als Wochenstubenquartiere. Geeignete Strukturen wurden weder an den Wohngebäuden selbst noch an den Nebengebäuden festgestellt (bei der Gelegenheit jedoch zufällig an einem nicht betroffenen Nachbargebäude). Auch Kotkrümel oder Fraßreste wie Schmetterlingsflügel wurden nicht gefunden. Die Betroffenheit von Fledermäusen ist durch die geplanten Maßnahmen daher nicht anzunehmen.

### 5.3 Reptilien

Die Bodenvegetation des Grundstücks besteht aus dicht verfilztem Gras ohne nennenswertem Anteil an Kräutern oder anderen artenschutzrelevanten Strukturen, wie z.B. offenen sandigen Stellen, Steinhäufen o.ä.. Mögliche Strukturen, die z.B. durch Eidechsen nutzbar wären, finden sich höchstens unmittelbar hinter einem Nebengebäude von Nr. 46. Dies stellt aber die beschattete Nordseite des Gebäudes dar und ist zudem durch einen Holunderstrauch stark beschattet, sodass das Vorkommen von Eidechsen auf dem Grundstück nicht wahrscheinlich ist.

## 6. Fazit

Damit wird festgestellt, dass weder eine aktuelle noch eine frühere Nutzung der Gebäude als Fledermausquartiere oder Vogelbrutstätten festgestellt wurde.

Weiterhin ist die Nutzung des vorhandenen Baumbestandes als Fledermausquartiere oder Brutstätten höhlenbrütender Vogelarten auszuschließen. Desgleichen sind Reptilienvorkommen aufgrund mangelnder Lebensraumeignung unwahrscheinlich.

Unter der Voraussetzung, dass der vorhandene Nistkasten am Nebengebäude von Nr. 48 vor Beginn der Brutzeit in einen nicht durch die Bau- und Abrissmaßnahmen betroffenen Bereich umgehängt wird, wird hiermit die Prognose erstellt, dass durch die geplanten Maßnahmen nicht gegen die Verbote des §44 (1) Abs. 1 bis 4 verstoßen wird.

## 7. Anhang: Fotodokumentation



**Abb. 1:** Haus Nr. 46, keine Hohlräume / Nistmöglichkeiten unter dem Dachtrauf





**Abb. 2:** Nebengebäude von Nr. 46 (links) und 48. Keine Hohlräume unter der Dacheindeckung



**Abb. 3:** Nebengebäude Nr. 46



**Abb. 4:** Verwilderter Garten mit dichtem Grasfilz und spärlichen Baumbestand im hinteren Grundstücksteil

---

Gutachten erstellt: 14.12.2015

Für die Richtigkeit:

A handwritten signature in blue ink, which appears to read "Gerhard Eppler".

Gerhard Eppler, Dipl.-Biol.