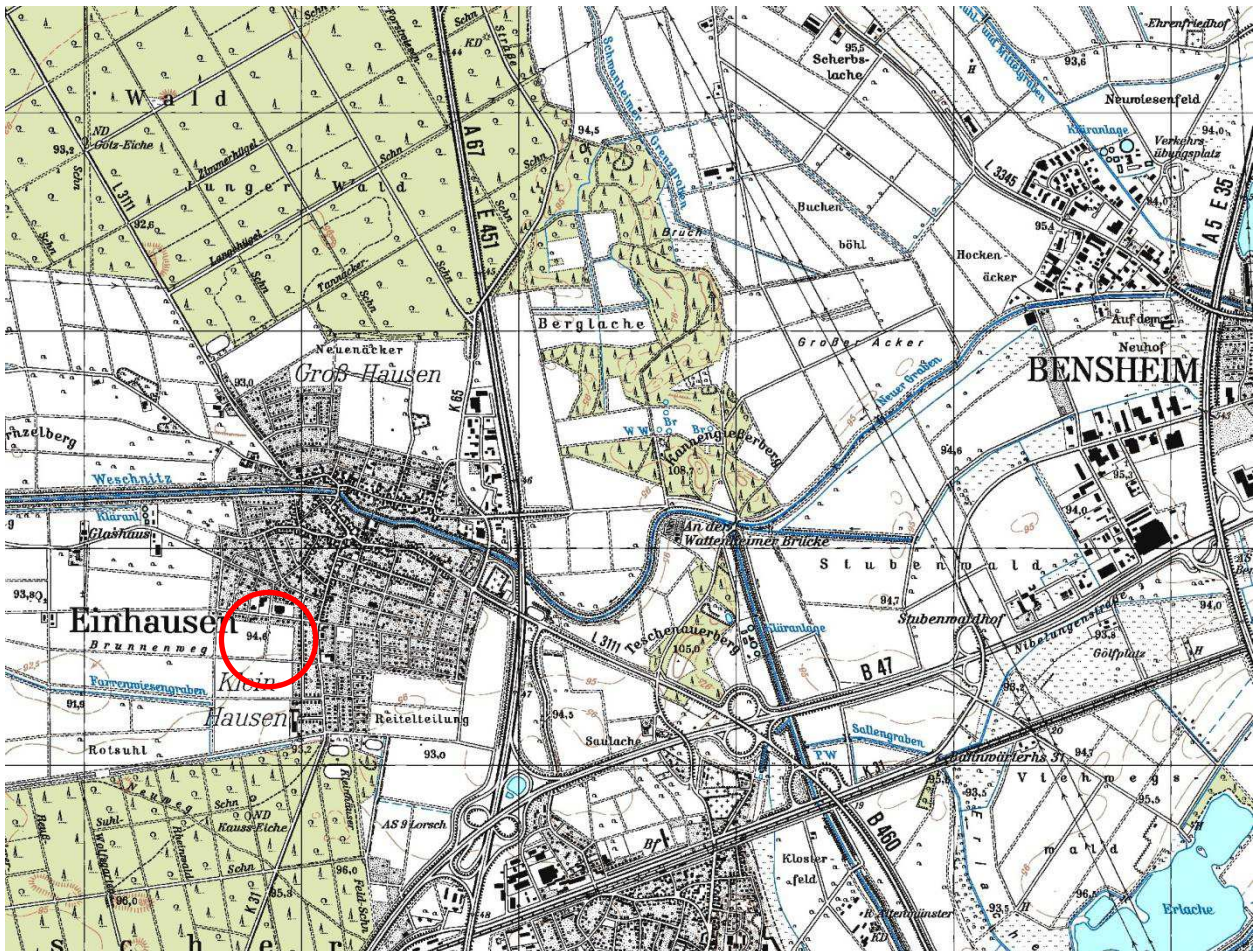




Gemeinde Einhausen

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Südlich Brunnengewann“



Bildquelle: CD-ROM „TOP 25 Hessen“, Dezember 2001

Begründung

Dezember 2018

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz
Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	4
I.1	Grundlagen.....	4
I.1.1	Anlass und Ziele der Planung	4
I.1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes und betroffener Bereich der Flächennutzungsplanänderung	6
I.1.3	Planungsvorgaben	7
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	10
I.1.5	Erschließungsanlagen.....	12
I.1.6	Wasserwirtschaftliche Belange	12
I.1.7	Altlasten, Boden- und Grundwasserschutz.....	13
I.1.8	Landwirtschaft.....	14
I.1.9	Denkmalschutz	14
I.1.10	Energiewende und Klimaschutz	15
I.1.11	Artenschutz.....	15
I.1.12	Belange des Kampfmittelräumdienstes	16
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	17
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung sowie überbaubare Grundstücksflächen.....	17
I.2.2	Sonstige Festsetzungen und auf das Plangebiet anzuwendende Regelungen.....	18
I.2.3	Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen.....	19
I.2.4	Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft	20
I.2.5	Festsetzung der Höhenlage	21
I.2.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) auf Grundlage des § 91 HBO	22
I.2.7	Hinweise und Empfehlungen.....	23
I.3	Bodenordnende Maßnahmen.....	25
II.	Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz	25
II.1	Bodenfunktionsbewertung.....	25

II.2	Artenschutz	26
III.	Planverfahren und Abwägung	29

Anlagen:

- Anlage 1: Bestandsplan der Biotop- und Nutzungstypen
- Anlage 2: Artenschutzfachliche Prüfung

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass und Ziele der Planung

Am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Einhausen befindet sich ein ungenutztes Wiesengrundstück, das seit Jahren nicht mehr landwirtschaftlich oder in anderer Weise genutzt wird. Durch gelegentliches Mähen wurde in der Vergangenheit eine natürliche Sukzession von Gehölzen verhindert. Die Wiesenfläche grenzt südlich an Wohngrundstücke im Promenadenweg und in der Straße „Am Katzensee“ an. Hier besteht ein deutlicher Versatz im Verlauf des Ortsrands, der im Sinne einer Abrundung des Ortsrandes durch Ausweisung von Wohnbaufläche und privaten Grünflächen planungsrechtlich neu geordnet werden soll.

Die Gemeinde hat die zur wohnbaulichen Nutzung vorgesehene Teilfläche erworben und wird sie nach entsprechender Bauleitplanung an einen Bauwilligen aus der Bauplatz-Warteliste der Gemeinde zu veräußern. Die Wohnflächenausweisung ist an dieser Stelle besonders günstig, da mit der Straße „Brunnengewann“ bereits die Erschließung weitgehend vorhanden ist. Lediglich ein kurzes Gehwegestück wäre noch auszubauen, wobei die Gemeinde den hierfür erforderlichen Grunderwerb bereits vor geraumer Zeit getätigt hatte.

Die drei südlich an die künftige Wohnbaufläche anschließenden Grundstücke wurden bereits an die westlich angrenzenden Grundstückseigentümer veräußert, bzw. sollen kurzfristig entsprechend veräußert werden. Die Gemeinde kann hier kein Vorkaufsrecht ausüben, da bislang kein öffentliches Interesse an den Flächen durch entsprechende Bauleitplanung belegbar ist. Nach einem Grundsatzbeschluss der Gemeindevertretung sollen jedoch ausnahmslos solche Grundstücke in eine Baulandentwicklung einbezogen werden, deren Eigentum die Gemeinde vorher erworben hat. Es ist daher durch den vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich auszuschließen, dass die betreffenden Grundstücksflächen Teil der im Zusammenhang bebauten Siedlungsfläche Einhausens werden. Dies soll, entsprechend der Eigentumsverhältnisse, durch Festsetzung von privaten Grünflächen erfolgen. Auf diesen Grundstücken soll jede über eine typische Gartennutzung hinausgehende bauliche Nutzung ausgeschlossen werden.

Das westlich des Plangebiets gelegene Flurstück Gemarkung Klein-Hausen, Flur 1 Nr. 690 wird landwirtschaftlich genutzt, auch wenn es seit Jahren als Grünlandfläche an einem geförderten Programm zu Flächenstilllegung teilnimmt. Die Einbeziehung dieses oder weiter westlich gelegener Ackergrundstücke in die bauliche Nutzung soll zur Vermeidung des entsprechenden Flächenverlustes für die Landwirtschaft nicht erfolgen. Die westlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen verbleiben somit in der landwirtschaftlich nutzbaren Fläche des unbeplanten Außenbereichs.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB aufgestellt werden. Auch im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht sind die Belange von Natur und Landschaft angemessen in der Begründung darzulegen. Eingriffe innerhalb des Plangebiets sind zu minimieren, soweit unter Berücksichtigung einer angemessenen Grundstücksnutzung sinnvoll vertretbar. Im Plangebiet bestehen jedoch bislang keine besonderen wertgebenden Strukturen. Es gibt keine Bäume oder Sträucher, weshalb entsprechende Erhaltungsfestsetzungen nicht erforderlich sind.

Zum Bebauungsplan wurde ein Artenschutzbeitrag erstellt. Im Rahmen der Untersuchungen wurden keine geschützten Arten festgestellt. Durch eine ökologische Baubegleitung soll sichergestellt werden, dass auch bei einem späteren Baubeginn keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auftreten können.

Die Erschließung des Baugebiets ist von der Straße „Brunnengewann“ gegeben. Da es sich um die Errichtung eines einzelnen Wohnhauses handelt, spielt die Verkehrszunahme durch die Bebauung für das Gesamtverkehrsaufkommen in der Gemeinde keine Rolle. Die drei Gartengrundstücke werden über die jeweils angrenzenden Wohngrundstücke Promenadenweg Nr. 33 bis 37 erschlossen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll primär die Legalisierung der bisher illegal an die Wohnbaugrundstücke annektierten Gartengrundstücke ermöglicht werden. Darüber hinaus können die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das gewünschte Wohnbauvorhaben geschaffen werden.

Die Gemeinde führt, ohne Werbung für Grundstücksverkäufe zu machen oder explizit auf die Möglichkeit zu Erwerb von Gemeindegrundstücken hinzuweisen, dauerhaft eine Bewerberliste der Grundstücksinteressenten bzw. von Grundstücksanfragen. Diese Liste umfasst derzeit mehr als doppelt so viele Bauwillige für Einzel- oder Doppelhausgrundstücke, wie im aktuellen Baugebiet Im Knippel aufgrund der Anzahl von Grundstücken berücksichtigt werden können. Es besteht somit eine deutlich über das gemeindliche Angebot hinausgehende Nachfrage. Die zuletzt entwickelten Baugebiete „Die Wilbers“, „Die Wilbers III“, „Die große Teilung“ sind hinsichtlich der gemeindeeigenen Grundstücke vollständig vermarktet. Alle in diesen Gebieten noch freien Bauplätze befinden sich in Privateigentum und sind für den Immobilienmarkt derzeit nicht zugänglich. Es handelt sich im Wesentlichen um Grundstückszuteilungen an Alteiligentümer der Einwurfgrundstücke bei der Entwicklung der betreffenden Baugebiete, ohne die entsprechende Entwicklungen nicht möglich gewesen wären. Zudem handelt es sich nur um sehr wenige Grundstücke. Die weit überwiegende Grundstücksanzahl wurde über die Gemeinde bzw. die HLG mit Bauverpflichtung an Bauwillige abgegeben und auch fast vollständig baulich realisiert. Ein entsprechendes Vorgehen ist für das Gebiet Im Knippel vorgesehen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird der Ortsrand im Südwesten der Gemeinde begradigt und eine bereits stattgefundene Entwicklung von Wiesenfläche zu privater Grünfläche planungsrechtlich nachvollzogen. Der zusätzliche Bauplatz ist in der Entwicklung besonders günstig da die Erschließung bereits vorhanden ist. Mit der Planung wird auch keine künftige Baulandentwicklung auf benachbarten Flächen ausgeschlossen da der Bauplatz „ins Raster passt“. Letztlich wird mit dem Bauplatz das Defizit an Bauland in der Gemeinde und im Kreis Bergstraße – wenn auch geringfügig – gemindert. In der Region werden jährlich ca. 1300 Wohnungen (Angaben auf der Internetseite des Landkreises Bergstraße) benötigt, bislang jedoch deutlich weniger geschaffen. Das städtebauliche Erfordernis entsprechender Baulandausweisungen ergibt sich aus der Wohnraumknappheit und den damit einhergehenden wirtschaftlichen und vor allem stadtsociologischen Konflikten. Die Gemeinde sieht sich hier in einer Linie mit der Baulandoffensive des Landkreises Bergstraße.

Die Gemeinde nutzt ihre Potentiale zur Innenentwicklung, soweit dies durch die Gemeinde zu steuern ist. Eigene Flächen zur Ausweisung von Bauflächen im Innenbereich bestehen jedoch nicht mehr. Die Nachfrage nach Bauland kann nicht ohne Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen erfolgen. Im vorliegenden Fall besteht ein besonders günstiges Verhältnis von Flächeninanspruchnahme und Nettobauland, da die erforderlichen Erschließungsflächen bereits bestehen. Die vorliegende Fläche drängt sich wegen der Lage mit zweiseitigem Siedlungsanschluss und vorhandener Erschließung für eine Baulandentwicklung auf. Zudem ist die Planung nicht mit einem Verlust von Landwirtschaftsfläche verbunden, was an fast allen Siedlungsrandern der Gemeinde der Fall wäre. Die Fläche ist daher auch im Vergleich zu Entwicklungsalternativen besonders für die gemeindliche Baulandentwicklung geeignet.

I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes und betroffener Bereich der Flächennutzungsplanänderung

Das Plangebiet liegt südlich der Straße Brunnengewann und westlich des Promenadenweges. Im Osten und im Norden grenzt die bestehende Wohnbebauung an. Im Westen des Geltungsbereichs befindet sich bewirtschaftetes Ackerland. Südlich befinden sich private Grünflächen, welche als Gärten genutzt werden. In folgender Abbildung ist das Plangebiet dargestellt.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 „Südlich Brunnengewann“ in der Gemeinde Einhausen (unmaßstäblich), Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ, Juli 2018

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst konkret folgende Grundstücke in der Flur 1 der Gemarkung Klein-Hausen: Flurstücke Nr. 691/4, Nr. 691/5, Nr. 691/6, Nr. 691/7, Nr. 1443 (teilweise) und Nr. 1447 (teilweise).

Das Plangebiet hat einschließlich eines Teilstücks der Straße Brunnengewann eine Gesamtgröße von ca. 0,15 ha. Im Bereich der Straße Brunnengewann wird der südlich der Fahrbahn als Gehweg vorgesehene Grundstücksstreifen in die festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche einbezogen.

I.1.3 Planungsvorgaben

Im Regionalplan Südhessen 2010, der im Maßstab 1:100.000 vorliegt, ist das Plangebiet als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ dargestellt. Da es sich nur um eine geringfügige Erweiterung der Wohnbauflächen im Außenbereich der Gemeinde Einhausen handelt, erscheint die Planung mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung vereinbar, zumal die Fläche seit Jahren der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen ist.



Abbildung 2: Ausschnitt aus der Darstellung des Regionalplans Südhessen 2010 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (unmaßstäblich), Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Oktober 2011

Das im Regionalplan nördlich des Plangebiets dargestellte Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft wurde auf Grundlage des Bebauungsplans „Im Lichten Flecken“ (rechtswirksam seit Bekanntmachung am 01.07.2009) zwischenzeitlich bebaut. Des Weiteren ist das Plangebiet nach Auskunft des Kreises Bergstraße ebenfalls als Vorranggebiet für Regionalen Grünzug sowie als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen dargestellt. Die Darstellung der genannten Vorbehalts- und Vorranggebiete ist aus der Kartendarstellung des Regionalplans Südhessen jedoch aus Gemeindesicht nicht ablesbar. Der Geltungsbereich bzw. das Grundstück bildet bei einem Maßstab der Kartendarstellung des Regionalplans von 1:100.000 nur einen sehr kleinen Bereich. Das Plangebiet liegt „im Randbereich“ der betreffenden Darstellungen, ohne dass tatsächlich feststellbar ist, ob die Fläche nun innerhalb oder

außerhalb dieser Darstellung liegt. Das zuständige Regierungspräsidium Darmstadt hat im Übrigen im Rahmen seiner Stellungnahme zur Planung die Zurückstellung der Bedenken aus regionalplanerischer Sicht bestätigt.

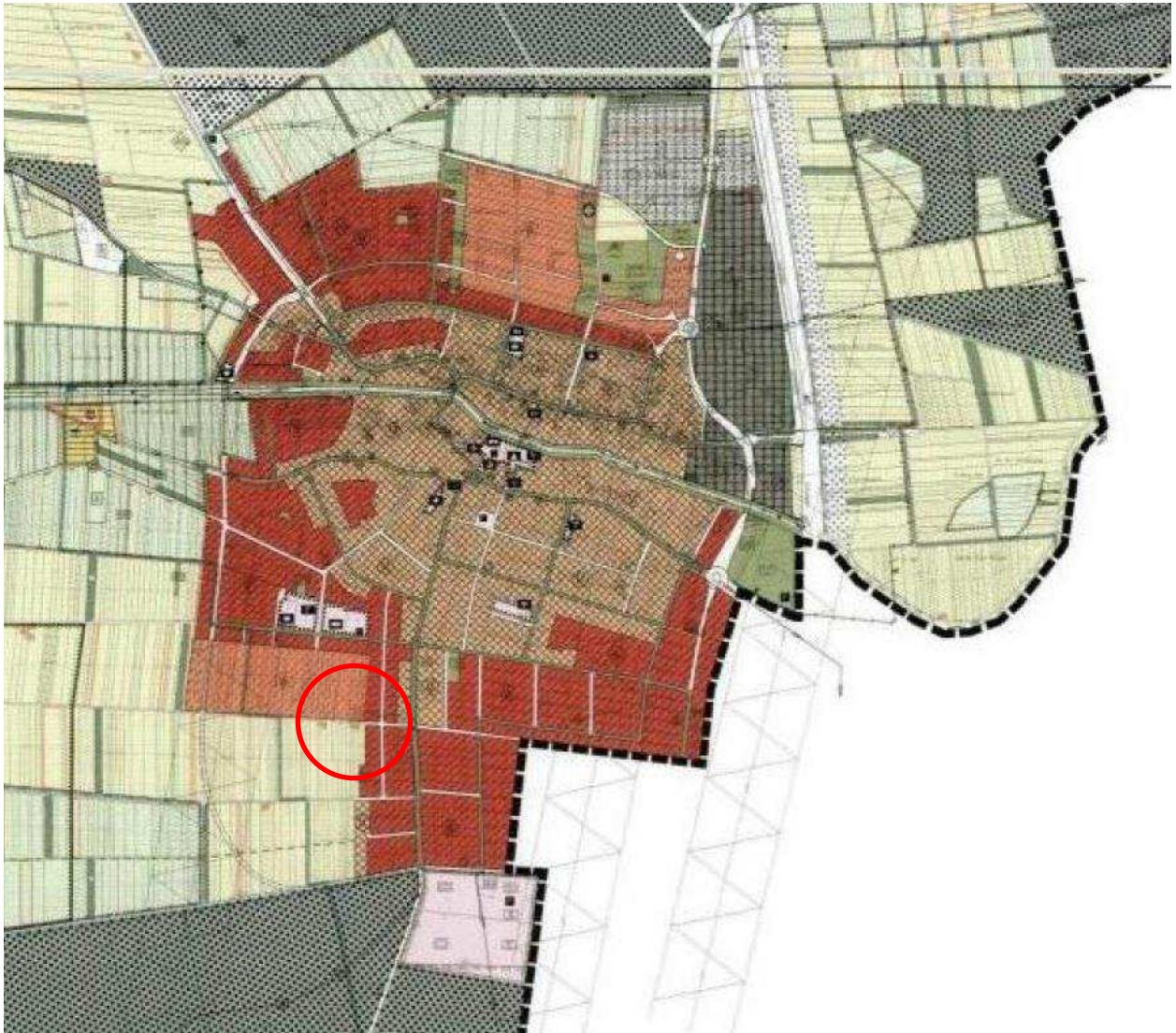


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Einhausen (unmaßstäblich), Bildquelle: Gemeindeverwaltung Einhausen, Januar 2018

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Einhausen (rechtswirksam seit Bekanntmachung am 01.03.2002) ist das Plangebiet nicht als Wohnbaufläche, sondern als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die südlich, nördlich und östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücke sind hingegen im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB formal nicht erforderlich, sondern kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB als Anpassung auf dem Wege der Berichtigung im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren erfolgen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter oder in Planung befindlicher Wasserschutzgebiete und außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

Für die Gemeinde Einhausen existiert ein „Städtebauliches Entwicklungskonzept 2020 plus“. Das als „Masterplan“ in größerem Maßstab erstellte „Städtebauliche Entwicklungskonzept 2020 plus“ ist nicht parzellenscharf, der geringe Umfang der vorliegenden Planung ist für das umfangreiche Entwicklungskonzept daher ohne Relevanz.

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. Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter oder in Planung befindlicher Naturschutzgebiete. Eine Betroffenheit entsprechender Gebiete in der weiteren Umgebung des Plangebiets ist nicht erkennbar und aufgrund des geringen Umfangs der Planung auch nicht zu erwarten. Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes überlagert auch keine Landschaftsschutzgebiete.

Unmittelbar südlich angrenzend an die Ortslage von Einhausen befindet sich das Vogelschutzgebiet (VSG) Nr. 6417-450 „Wälder der südlichen Hessischen Oberrheinebene“ sowie nördlich von Einhausen das VSG Nr. 6217-404 „Jägersburger / Gernsheimer Wald“. Beide Gebiete liegen zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Siedlungsbereiche getrennt und in einem Abstand, so dass erhebliche Beeinträchtigungen dieser Gebiete durch das geplante Wohngebiet nicht zu erwarten sind. Ein weitergehender Untersuchungsbedarf hinsichtlich der Auswirkungen auf die Vogelschutzgebiete wird nicht gesehen.

Zum Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet (Fauna und Flora) wird auf die Darstellungen der Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG verwiesen. Bei Realisierung der Planung sind nach aktuellem Ergebnis der Artenschutzprüfung keine Verbotstatbestände zu befürchten und keine vorlaufenden Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich.



Abbildung 4: Luftbild des Plangebietes (unmaßstäblich), Bildquelle: Internetaufruf am 04.09.2018 unter <https://www.google.de/maps/place/Einhausen/@49.6677475,8.54091415m/>

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im 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 erfolgt sind, die im Rahmen der künftigen Bebauung zu beachten sind. Im Plangebiet muss aber nicht nur mit sehr hohen, sondern auch mit stark schwankenden Grundwasserständen gerechnet werden. 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.

Auf das bei der Gemeindeverwaltung einsehbare Gutachten über die Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen in Einhausen wird verwiesen. Gründungsprobleme, die durch schwankendes Grundwasser ausgelöst werden könnten (z. B. austrocknende oder quellende Torfschichten etc.), sind im entsprechenden Ortsbereich bzw. den Nachbarwohngebieten nicht bekannt. Dennoch wird eine objektbezogene Baugrunderkundung bzw. die Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens empfohlen, um entsprechende Risiken sicher auszuschließen.

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Der vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes betroffene Bereich befindet sich im südlichen Teil der Ortslage von Einhausen (Klein-Hausen) zwischen nördlich und östlich benachbarten Wohngebieten sowie westlich angrenzender landwirtschaftlicher Flächen. Südlich des Geltungsbereiches befinden sich private Grünflächen der Vorderliegergrundstücke am Promenadenweg. Das Gebiet ist unbebaut. Das südlichste Grundstück Nr. 691/4 wird bereits als private Gartenfläche genutzt. Die übrigen Grundstücke sind als extensiv genutzte Frischwiesen anzusprechen. Aus der Erschließung des angrenzenden Wohngebiets „Im Lichten Flecken“ sind im nördlichsten Bereich des Flurstücks 691/7 noch Reste der Baustelleneinrichtungsfläche als sandig-offene Bodenfläche mit sehr lückenhaftem Bewuchs vorhanden.

Die benachbarten Wohngebiete sind durch eine überwiegend zweigeschossige Bebauung geprägt. Es überwiegen Einzelhäuser in einer kleinteiligen offenen Bebauungsstruktur entsprechend der Festsetzungen der dort geltenden Bebauungspläne.

In den Wohngebieten überwiegen Satteldächer, wobei auch Pult- und Zeldächer vorhanden sind. Die Dachform im nördlich benachbarten Gebiet „Im Lichten Flecken“ ist im Übrigen freigestellt. Durch Erlass einer Gestaltungssatzung wurde die im östlich benachbarten Bebauungsplan zunächst zwingend festgesetzte Dachform „Satteldach“ durch weitere zulässige Dachformen (Walm- und Krüppelwalmdach, einfaches und versetztes Pultdach) ergänzt.

Einzelheiten zum aktuellen Zustand der Flächen sind dem als Anlage beigefügten Bestandsplan mit Angabe der Biotoptypen gemäß Hessischer Kompensationsverordnung bzw. der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

In

Abbildung 5 ist der aktuelle Zustand der Fläche nach einer Bestandsaufnahme dargestellt. Wie beschrieben besteht die Fläche hauptsächlich aus extensiv genutzter Frischwiese (Biotoptyp-Nr. 06.310). Ein Teil der Fläche wird bereits als Garten genutzt und bewirtschaftet. Die weiteren Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind Asphaltflächen oder Pflasterflächen im Bereich der Straßenverkehrsfläche.

Auf der Wiesenfläche befinden sich keine Bäume oder andere Gehölze, welche gehölzbrütenden Vögeln als Bruthabitat zur Verfügung stehen könnten. Entsprechende Gehölze befinden sich allerdings in den benachbarten Gartenflächen. Auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans sind auch im Plangebiet Bäume und Sträucher anzupflanzen, um die Ortsrandeingrünung zu verbessern und entsprechend nutzbare Bruthabitate zu schaffen.

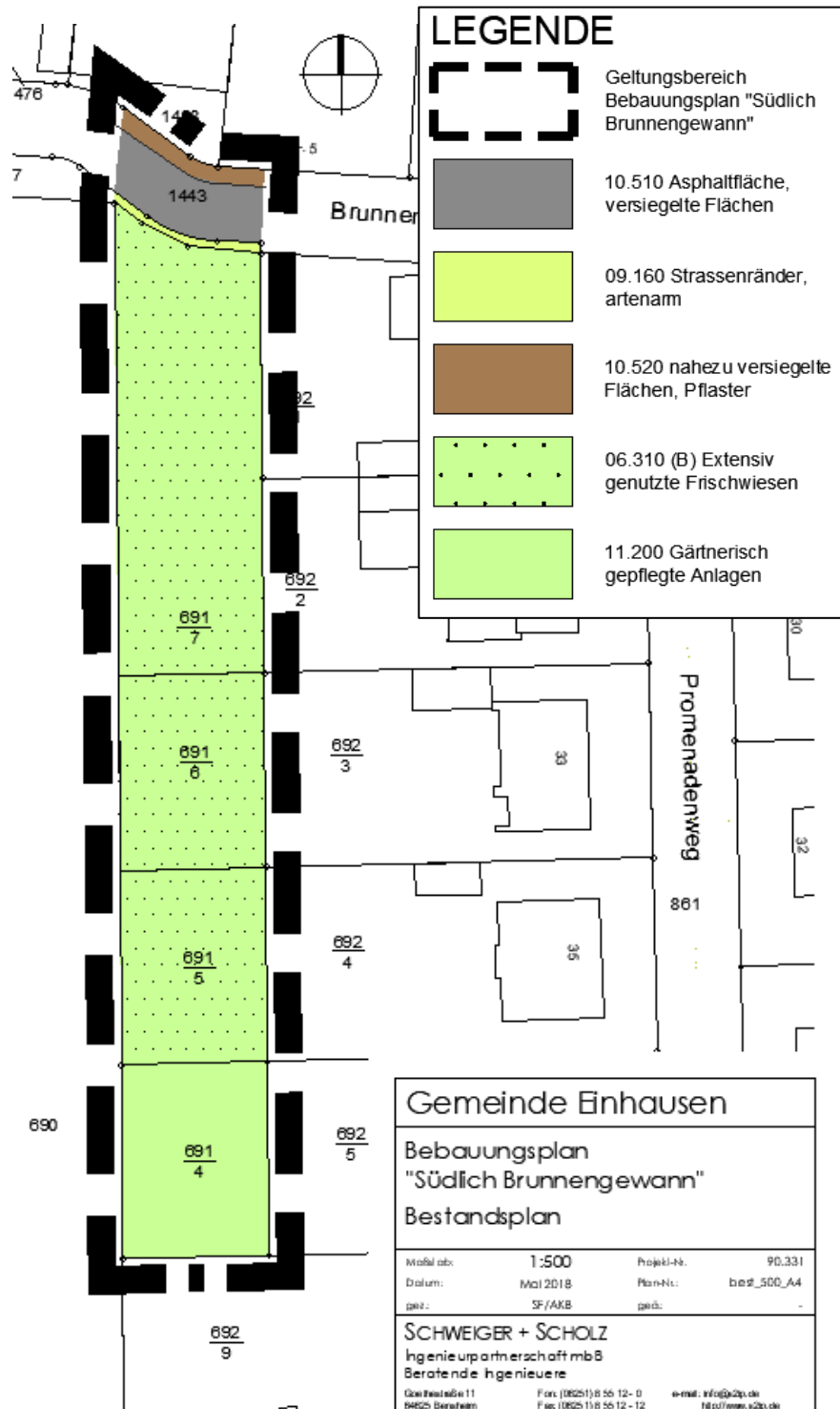


Abbildung 5 Bestandsplan der Biotoptypen auf der Fläche des Geltungsbereiches, Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ, Juli 2018

I.1.5 Erschließungsanlagen

Durch die geringe Größe des Plangebietes ist eine Anbindung an die vorhandene Straße „Brunnengewann“ ohne weitere Erschließungsaufwendungen im Bereich der Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung möglich.

Aufgrund der festgesetzten Nutzung muss eine Erschließung nur für das nördlichste Grundstück erfolgen. Für die privaten Grünflächen sind keinerlei Erschließungsaufwendungen erforderlich.

Die Belange der Müllentsorgung sind in der vorliegenden Planung entsprechend berücksichtigt, da keine Veränderungen am Straßennetz vorgesehen oder erforderlich sind. Die Müllsammelbehälter können am Tag der Abholung unmittelbar am Straßenrand abgestellt werden. Aufgrund der Struktur des Straßennetzes im entsprechenden Teil des Gemeindegebiets sind Rückwärtsfahrten oder Wendevorgänge zur Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Abfalls nicht erforderlich. Lediglich der Gehweg zwischen der bestehenden Straße und dem künftigen Wohngrundstück ist noch herzustellen.

I.1.6 Wasserwirtschaftliche Belange

Die Erschließungsbelange und insbesondere auch die Frage der Trink- und Löschwasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasserableitung sind im Bauleitplanverfahren in einem dem Planinhalt und Planungsumfang angemessenen Detaillierungsgrad darzulegen.

I.1.6.1 Trinkwasser

Mit der Wohngebietsentwicklung ist keine Zunahme des Trinkwasserverbrauchs der Gemeinde verbunden. Um Trinkwasser einzusparen (§ 37 Abs. 4 HWG), wird empfohlen, das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser aufzufangen und als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung zu nutzen. Der zusätzliche Wasserverbrauch kann bei nur einem zusätzlichen Wohnhaus vernachlässigt werden. Unabhängig hiervon stehen über den Wasserbeschaffungsverband Riedgruppe Ost ausreichende Lieferkapazitäten bzw. Förderrechte zur Verfügung.

I.1.6.2 Löschwasser

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 14 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Beim Einbau von Hydranten nach DIN 3221 zur Löschwasserentnahme ist das DVGW-Regelwerk W 331 zu beachten. Die Hydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen. Zur Löschwasserversorgung im Brandfall muss eine Wassermenge von mind. 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden aus dem öffentlichen Trinkwassernetz zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasseranlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme einen Wert von 1,5 bar nicht unterschreiten.

Die brandschutztechnische Infrastruktur ist als gegeben anzusehen, da der Löschwasserbedarf der geplanten Nutzung dem der umliegenden Wohnbauflächen entspricht und durch das Trinkwassernetz sichergestellt ist. Zwei Unterflurhydranten zur Löschwasserversorgung befinden sich bereits heute in der Straße „Brunnengewann“ in Abständen von rund 30 m bzw. 45 m zum Wohngrundstück.

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) zu beachten. Dies gilt nicht nur für die hier aufgrund der Geschossigkeit nicht erforderlichen

Rettungszufahrten, sondern auch für Zuwege zum geplanten Wohnhaus, Hauseingänge, Treppenbreiten etc., um eine Personenrettung in Notfällen sicherzustellen.

Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen.

I.1.6.3 Wasserqualität

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

I.1.6.4 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz

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.

I.1.6.5 Abwasser

Die Entwässerung des Wohngrundstücks ist über das bestehende Kanalnetz in der Straße „Brunnengewann“ geplant. Die Ableitung des häuslichen Abwassers erfolgt in die Abwasseranlage des Zweckverbandes Kommunalwirtschaft Mittlere Bergstraße (KMB) mit Anschluss an die Kläranlage in Bensheim. Eine den gesetzlichen Anforderungen entsprechende Abwasserbeseitigung ist hierdurch gewährleistet.

Das auf den Privatflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Die entsprechende Bodeneignung ist aufgrund der im Plangebiet anzutreffenden sandigen Böden gegeben. Die entsprechende Bodeneignung hat sich im Rahmen von archäologischen Erkundungsgrabungen innerhalb des Plangebiets bestätigt.

Durch die Verpflichtung zur wasserteildurchlässigen Befestigung der Stellplätze reduziert sich der Niederschlagswasseranfall aus dem Plangebiet. Zudem wird die Niederschlagswasserversickerung von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen festgesetzt, sofern eine mögliche Grundwasserverunreinigung auszuschließen ist. Hierüber ist im Zuge des erforderlichen wasserrechtlichen Verfahrens zur Genehmigung der Niederschlagswasserversickerung zu entscheiden. Die Versickerung von auf Wohngrundstücken anfallendem Niederschlagswasser ist im Allgemeinen unproblematisch.

I.1.6.6 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Plangebietes und der näheren Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer.

I.1.7 Altlasten, Boden- und Grundwasserschutz

Die bislang landwirtschaftlich bzw. als Grünfläche genutzten Grundstücke innerhalb des Plangebiets sind nach Kenntnisstand der Gemeinde frei von Altablagerungen oder anderen Verunreinigungen von Boden und Grundwasser. Auch aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangebietsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Somit bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Aufgrund der bislang ausschließlichen Nutzung durch die Landwirtschaft bzw. als Grünfläche sind keine weitergehenden Boden- oder Grundwassererkundungen in Bezug auf mögliche Verunreinigungen erforderlich.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist unabhängig davon auf organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnliche Farbe, Geruch etc.) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt 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 (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Generell wird für den späteren Planvollzug auf das Verschlechterungsverbot nach Bundes-Bodenschutzgesetz und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) hingewiesen. Insbesondere § 12 BBodSchV ist bei der geplanten Geländeauffüllung zu beachten.

I.1.8 Landwirtschaft

Mit der Nutzung des Geltungsbereichs als Wohnbaufläche bzw. private Grünfläche gehen potentielle Ackerflächen oder landwirtschaftlich nutzbare Wiesenflächen verloren. Tatsächlich werden die betreffenden Grundstücke schon seit Jahren nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Eine Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung wäre aber grundsätzlich möglich.

Hinsichtlich der Belange der Landwirtschaft ist somit von Vorteil, dass für die Planung keinerlei Ausgleichsflächen erforderlich werden, so dass über das eigentliche Plangebiet hinaus keine Landwirtschaftsflächen betroffen sind. Der Verlust von potentieller landwirtschaftlicher Produktionsfläche wird gegen den Belang der Schaffung von Wohnbauflächen sowie Erweiterung von privaten Gartennutzungen abgewogen.

Die Gemeinde schöpft alle Möglichkeiten der Innenentwicklung des Gemeindegebiets aus, kann hierdurch aber vor allem aufgrund eigentumsrechtlicher Grenzen nicht genügend Wohnraum für die wachsende Bevölkerung schaffen. In privatem Eigentum stehende Baulücken können mit den der Gemeinde zur Verfügung stehenden rechtlichen Mitteln nicht für eine Bebauung aktiviert werden. Die vorliegende sehr kleinflächige Inanspruchnahme von tatsächlich bereits der Landwirtschaft entzogenen Flächen wird daher im Sinne der Wohnraumversorgung der Bevölkerung auch unter Berücksichtigung der Landwirtschaftsbelange für vertretbar erachtet.

I.1.9 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und in dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 Nr. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt. Auch Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 19 HDSchG sind im Plangebiet nicht bekannt.

Eine archäologische Voruntersuchung durch die Firma AAB im Bereich des Bebauungsplanes hat keine Hinweise auf die Ausdehnung des Bodendenkmals in den Geltungsbereich erbracht, der daraufhin seitens des zuständigen Landesamtes hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) zur entsprechenden Überplanung als Bauplatz freigegeben wurde.

Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße

zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

I.1.10 Energiewende und Klimaschutz

Die Gemeinde geht davon aus, dass die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der vorgesehenen Wohnbebauung durch die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) angemessen und dem Stand der Technik entsprechend auch unter wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in gerechter Abwägung berücksichtigt sind, ohne dass es weiterer Anforderungen oder Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes bedarf.

Nach § 14 Abs. 2 Satz 1 BauNVO können die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Nachdem vorliegend nur ein Grundstück als Wohnbaufläche festgesetzt wird, sind Anlagen zur Zentralen Wärmeversorgung für mehrere Grundstücke vorliegend nicht zweckmäßig, zumal die angrenzenden Grundstücke bereits bebaut sind und eine individuelle Wärmeversorgung realisiert haben.

Um eine Anstoßwirkung für alternative Energien zu erzielen, wird in den Texthinweisen empfohlen, regenerative Energieformen zu nutzen. Dazu zählen z. B. die Erdwärme, die Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Die dezentrale Solarenergienutzung ist ausdrücklich zulässig (Photovoltaikmodule und Sonnenkollektoren). Durch die EnEV in der zum Zeitpunkt der baulichen Realisierung der Gebäude gültigen Fassung ist ein angemessener Anteil an regenerativer Energie am Energiegesamtverbrauch geregelt.

Im Plangebiet wird keine Firstrichtung festgesetzt, so dass Dachflächen mit Südausrichtung möglich sind, um ggf. Photovoltaikanlagen oder Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung zu installieren. Nach Kenntnisstand der Gemeinde sind auch Erdwärmebohrungen möglich, die allerdings eine wasserrechtliche Genehmigung und in besonderen Fällen sogar eine bergrechtliche Genehmigung erfordern.

Besondere Gefahren für das Plangebiet aufgrund des Klimawandels, auf die mit planungsrechtlichen Steuerungselementen zu reagieren wäre, (Hochwasser, umstürzende Bäume aus Waldbereichen etc.) werden nicht gesehen.

I.1.11 Artenschutz

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 vorgenommen. Der entsprechende Bericht liegt der Begründung als Anlage 2 bei.

Im Artenschutzbeitrag werden keine unmittelbar für das Plangebiet festzusetzenden Maßnahmen benannt. Die Nachsuche nach Zauneidechsen und Feldhamstern soll im Rahmen einer ökologischen Planungs- bzw. Baubegleitung erfolgen, die als Eigenverpflichtung der Gemeinde vorgenommen bzw. nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens im Kaufvertrag des Wohnbaugrundstücks auf den Grundstückskäufer übertragen wird. Sollten sich im Rahmen der ökologischen Baubegleitung noch Zauneidechsen oder Feldhamster finden lassen, sind entsprechende Umsiedlungen der Tiere nach Antrag bei der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen oder durch Leiteinrichtungen sicherzustellen, dass keine entsprechende Einwanderung während der Bauphase erfolgen kann. Entsprechende Maßnahmen sind von der ökologischen Baubegleitung in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße festzulegen. Für die im Rahmen der archäologischen Untersuchungen bearbeiteten Teilflächen des Grundstücks können Hamsterbaue sicher ausgeschlossen werden. Auch für Zauneidechsen geeignete Überwinterungsquartiere (aufgegebene Mäusebaue, Steinhaufen

o.ä.) wurden hierbei nicht festgestellt. Der Vollzug des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes ist grundsätzlich möglich.

Folgende Festsetzungen wurden bereits im Vorgriff auf den Artenschutzbeitrag im Bebauungsplan berücksichtigt und erscheinen auch weiterhin sinnvoll, auch wenn der Gutachter eine entsprechende zwingende Notwendigkeit für die betreffenden Festsetzungen nicht erkannt bzw. geäußert hat.

- Insektenschutz: Es sind nur unbehandelte Pflanzpfähle zu verwenden, die von Insekten als Nistmaterial genutzt werden können.
- Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeckeffekten: Innerhalb des Geltungsbereiches sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich warmweiße LED-Leuchten zulässig.
- Verschluss von Bohrlöchern: Alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen, sind unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.
- Sicherung von Austauschfunktionen: Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten.
- Beschränkung der Ausführungszeit: Die Durchführung der Erdarbeiten und der Baustellenvorbereitung hat außerhalb der Brutzeit – also zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar – zu erfolgen. Als Ausnahme können Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen auch außerhalb dieses Zeitraumes zugelassen werden, wenn eine Baufeldkontrolle durchgeführt wird. Hierzu ist das beanspruchte Gelände unmittelbar vor Einrichtung der Baustelle bzw. vor Beginn der Erdarbeiten sorgfältig durch fachlich geeignetes Personal auf vorhandene Bodennester abzusuchen. Im Nachweisfall ist die Einrichtung bzw. der Baubeginn bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist ein Ergebnisbericht zuzusenden.

Im Rahmen des Artenschutzes werden zudem einige Hinweise gegeben, um die Gefährdung von Tierarten zu vermeiden oder zu minimieren. Diese sollen im Rahmen der späteren Planrealisierung und ökologischen Baubegleitung beachtet werden. Ein Bedarf für entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplans besteht nicht, da es sich lediglich um Empfehlungen des Gutachters handelt.

- Für Baustelleneinrichtungsflächen und Lagerplätze werden ausschließlich solche Bereiche oder Flächen herangezogen, die im Rahmen der Bebauung ohnehin überbaut oder in anderer Weise neugestaltet werden, also in jedem Fall eine Veränderung erfahren. Andere Flächen, die nicht Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind, werden dafür nicht verwendet werden.
- Als Baustellenzufahrt dient das vorhandene Straßennetz. Es werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine neuen Straßen oder Wege angelegt.
- Beim Einsatz der Maschinen und Fahrzeuge ist darauf zu achten, dass es auf der Baustelle und den Zufahrten zu keinen Verunreinigungen von Böden durch Betriebsstoffe oder Schmiermittel infolge von Leckagen oder durch unsachgemäße Handhabung kommt.

I.1.12 Belange des Kampfmittelräumdienstes

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet.

Es gibt jedoch nach Angaben des Kampfmittelräumdienstes keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

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

Die zur baulichen Nutzung vorgesehenen Flächen werden gemäß § 3 BauNVO als „Reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird im „Reinen Wohngebiet“ festgesetzt, dass die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit dort unzulässig sind. Hierdurch sollen die mit solchen Nutzungen im Allgemeinen verbundenen höheren Emissionen, nicht zuletzt auch das höhere Verkehrsaufkommen im Sinne der Wohn- und Aufenthaltsqualität im Plangebiet vermieden werden. Letztlich dient der Ausschluss anderer Nutzungen auch dem gemeindlichen Ziel der Wohnraumschaffung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (Traufwandhöhe und Firsthöhe) festgesetzt. Die entsprechenden Festsetzungen orientierend an den Werten des nördlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 32 „Im Lichten Flecken“ festgelegt, damit sich das zusätzliche Gebäude in die bestehende Umgebungsbebauung harmonisch einfügt.

Im gesamten Plangebiet werden zwei Vollgeschosse zugelassen. Im Rahmen der Höhenfestsetzungen können über den Vollgeschossen noch Nutzflächen im Dachgeschoss entstehen, um den möglichen Wohnraum zu optimieren.

Im Sinne einer möglichst flächenschonenden kompakten Bebauung werden die nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen für die GRZ und GFZ festgesetzt.

In beiden angrenzenden Baugebieten sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die zulässigen Gebäudehöhen gemäß Festsetzung des vorliegenden Bebauungsplans entsprechen den zulässigen Höhen der angrenzenden Gebiete, so dass hier für das Plangebiet keine besonders heraustretenden Gebäudehöhen oder wesentliche Störungen des Orts- und Landschaftsbilds möglich sind. Das Baufenster des vorliegend geplanten Wohnbaugrundstücks ist auch keinesfalls größer als in den benachbarten Baugebieten sondern lediglich etwas schmaler und dafür länglicher. Im Gegenteil bestehen in den angrenzenden B-Plänen durchgehende „Bau-Bänder“, d.h. sehr große zusammenhängende Baufenster, die in der dort festgesetzten offenen Bauweise mit Gebäudelängen bis 50 m bebaubar wären. Die tatsächlich realisierte bauliche Nutzung ist allerdings kleinteiliger, wobei sich das neu geplante Baugrundstück mit der entsprechenden überbaubaren Fläche hier gut einfügen wird.

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, hier vor allem die Stellplätze, Hauszuwege, Garagen und Terrassen, überschritten werden, höchstens jedoch um 50 %, d. h. bis zu einer GRZ von 0,6 (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Somit gewährleistet die festgesetzte GRZ auch eine der üblichen Wohnnutzung angemessene Flächenversiegelung bzw. ausreichende unversiegelte Grundstücksfreiflächen.

Im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden ist die zu schaffende Wohnfläche in zwei Vollgeschossen sowie einem Dachgeschoss zulässig. Die hier festgesetzten Werte für die Traufwandhöhe und Firsthöhe entsprechen dem Bebauungsplan Nr. 32 „Im Lichten Flecken“ (rechtswirksam seit 2009), der sich unmittelbar nördlich der Straße Brunnengewann befindet. Auch im Bereich der östlichen Nachbargrundstücke lässt der dort geltende Bebauungsplan Nr. 1 „In der langen Werr / Im Lichten Flecken / In der Röll / Im Gemeindeacker / In der Binn“ (rechtswirksam seit 2000) eine zweigeschossige Bebauung mit zusätzlichem Dachgeschoss zu. Im betreffenden Bereich ist eine Traufwandhöhe von 6,70 m zugelassen und die Firsthöhe nur indirekt durch die zulässige Dachneigung und Dachform (Satteldach bis 40°) begrenzt. Die Traufwandhöhe gilt ab Oberkannte Erdgeschossfußboden. Diese wird durch eine Sockelhöhe von 0,90 m über Straßenhöhe begrenzt. Die zulässige Traufwandhöhe über Bezugspunkt „Straßenhöhe“ beträgt im Bereich der Bestandsbebauung somit 7,60 m und ist mit einer Differenz von 10 cm zugunsten der Bestandsbebauung unmittelbar vergleichbar mit der zulässigen Höhe im Neubaugrundstück. Bei einem 9,0 m tiefen Gebäude (entspricht der östlich benachbarten Bestandsbebauung) ergibt sich die zulässige Firsthöhe des Satteldachs bei 7,60 m Traufwandhöhe und 40° Dachneigung mit 11,38 m über Straßenhöhe. Auch dieser Wert ist mit der betreffenden Festsetzung des Neubaugrundstücks unmittelbar vergleichbar. Die geringfügige Differenz zugunsten des Neubauvorhabens von 12 cm ist im städtebaulichen Sinn ohne Relevanz. Zudem ist festzustellen, dass im östlich benachbarten Baugebiet auch deutlich größere als die bestehenden gebäudetiefen zulässig sind, so dass sich sogar noch deutlich höhere Firsthöhen realisieren ließen, als im vorliegenden Neubaugrundstück zulässig. Die nachbarschützenden Belange werden durch die auch für das Plangebiet geltenden Abstandsflächenanforderungen der Hessischen Bauordnung erfüllt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgelegt. Ergänzend gelten aber ohnehin die Bestimmungen der Hessischen Bauordnung hinsichtlich einzuhaltender Abstandsflächen, die grundsätzlich von einem Mindestabstand von 3,0 m zu Nachbargrenzen ausgehen. Entsprechende Abstandsfordernungen sind im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren z.B. durch Baulasten veränderbar, wobei hier das Einvernehmen der Eigentümer des belasteten Nachbargrundstücks vorliegen muss. Die entsprechende Ausnutzung des Baufensters bis 2,0 m an die westliche Nachbargrenze heran ist nur bei nachbarlichem Einvernehmen möglich.

1.2.2 Sonstige Festsetzungen und auf das Plangebiet anzuwendende Regelungen

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO können im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, um im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden eine möglichst optimale Grundstücksausnutzung zu ermöglichen bzw. den Nutzungswünschen der Eigentümer zu entsprechen.

Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Grundstücksteilflächen zulässig. Mit der entsprechenden Regelung werden Teile der Grundstücksfreiflächen im Sinne der Wohnruhe und Vermeidung von Störungen der Nachbarn von entsprechenden Anlagen freigehalten. Der Mindestabstand von Garagen und Carports zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist über § 3 Abs. 1 der Hessischen Garagenverordnung (GaV) geregelt: „Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 3 m Länge vorhanden sein. Dies gilt nicht für offene Kleingaragen, wenn wegen der Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche Bedenken nicht bestehen.“

Zur Steuerung der Wohnungsdichte im Sinne der entsprechenden Zielvorgaben des Regionalplans Südhessen wird die zulässige Zahl von Wohnungen begrenzt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

Im östlich benachbarten Bestandswohngebiet sind je Wohngebäude bis zu drei Wohnungen zulässig. Im vorliegenden Bebauungsplan wurde die zulässige Wohnungsanzahl im Sinne der Minimierung möglicher Störungen der Wohnruhe im Bereich benachbarter Grundstücke auf zwei begrenzt. Insofern wurde für das Plangebiet eine Festsetzung gegen eine zu starke wohnbauliche Verdichtung getroffen.

Wie auch im östlich benachbarten Wohngebiet wurde hier die Offene Bauweise festgesetzt, die aufgrund der überbaubaren Fläche für das geplante Baugrundstück Einzel- und Doppelhäuser ermöglicht.

I.2.3 Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbare Anlagen können die Wohnruhe auf Nachbargrundstücken wesentlich beeinträchtigen und haben daher in Abhängigkeit ihrer Schalleistung einschließlich eines Zuschlags von 6 dB(A) für Ton- und Informationshaltigkeit (TI-Zuschlag) folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung einzuhalten:

Schalleistung zzgl. TI-Zuschlag 6 dB(A)	Erforderlicher Mindestabstand
45 dB(A)	4,4 m
50 dB(A)	6,7 m
55 dB(A)	12,4 m
60 dB(A)	22,2 m
65 dB(A)	31,8 m
70 dB(A)	48,8 m
80 dB(A)	79,2 m

Eine Reduzierung des Abstandes kann in den bauaufsichtlichen Verfahren zugelassen werden, wenn durch Sachverständigengutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass unter Beachtung der Vorbelastung durch die lärmemittierende Anlage (z. B. Luftwärmepumpe, Klimaanlage) die Immissionsrichtwerte der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) im Einwirkungsbereich eingehalten werden können. Stationäre Anlagen, wie z. B. Luftwärmepumpen, dürfen keine ton- und/oder impulshaltigen oder tieffrequenten Geräusche erzeugen. Die hiermit getroffenen Festsetzungen dienen dem Immissionsschutz und wurden auf Grundlage eines Leitfadens der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) in den Bebauungsplan aufgenommen. Der „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ vom 28.08.2013, erarbeitet im Auftrag der Umweltministerkonferenz, ermittelt die entsprechenden Abstände, bei deren Einhaltung keine wesentlichen Immissionskonflikte in Folge der Aufstellung stationärer lärmemittierender Geräte zu erwarten sind.

Vor dem Einbau von Sonnenlichtreflektionen verursachenden Bauelementen und technischen Anlagen (z. B. verspiegelte Gläser, Photovoltaikanlagen) ist deren Blendwirkung auf schützenswerte Daueraufenthaltsflächen und -räume nach der „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) zu überprüfen. Ergibt die Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung zu befürchten sind, ist der Einbau solcher Elemente bzw. Anlagen unzulässig.

Helle, weit reichende künstliche Lichtquellen sowie der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind zur Vermeidung unnötiger Störungen der Nachbarn unzulässig.

Gerüche emittierende Anlagen (z. B. Mülltonnen, Kompostplätze, Küchendunstabzugsanlagen in privaten Haushalten, Gartengrillanlagen) sind nach dem Stand der Technik so zu errichten (z. B. Einhausung, Aufstellung entfernt von schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen bzw. Daueraufenthaltsplätzen) und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen im Bereich schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 und Daueraufenthaltsflächen (z. B. Balkone, Terrassen, Freisitze) kommt. Auch diese Festsetzung dient der Vermeidung entsprechender Nachbarschaftskonflikte.

I.2.4 Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

Mit dem Bebauungsplan werden nachfolgende Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation der Umweltauswirkungen getroffen:

Innerhalb des Geltungsbereiches sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchten zulässig. Hierdurch werden Lockeffekte für Insekten minimiert.

Die Durchführung der Erdarbeiten und der Baustellenvorbereitung hat zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände außerhalb der Brutzeit – also zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar – zu erfolgen. Als Ausnahme können Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen auch außerhalb dieses Zeitraumes zugelassen werden, wenn eine Baufeldkontrolle durchgeführt wird. Hierzu ist das beanspruchte Gelände unmittelbar vor Einrichtung der Baustelle bzw. vor Beginn der Erdarbeiten sorgfältig durch fachlich geeignetes Personal auf vorhandene Bodennester abzusuchen. Im Nachweisfall ist die Einrichtung bzw. der Baubeginn bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist ein Ergebnisbericht zuzusenden.

Es sind im Sinne des Insektenschutzes nur unbehandelte Pflanzpfähle zu verwenden, die von manchen Insektenarten als Nistmaterial bzw. Überwinterungshabitat genutzt werden können.

Alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen, sind unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen. Hierdurch werden Tierverluste durch ein Hereinrutschen entsprechend kleiner Tiere in offene und meist tiefe Bohrlöcher (ggf. mit Grundwasseranschluss) vermieden.

Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Hierdurch werden Austauschfunktionen insbesondere für kleinere Säugetiere (z. B. Igel) gewährleistet.

In der Planzeichnung werden Baumstandorte festgesetzt. Dort sind standortgerechte heimische Bäume anzupflanzen, um die Ortsrandeingrünung zu gewährleisten. Gleichzeitig mindern Gehölze die sommerliche Flächenerwärmung und wirken sich hierdurch günstig auf das Kleinklima aus. Die zeichnerische Darstellung der Bäume ist nicht vermaßt und insofern in einem gewissen Umfang verschieblich. Die zeichnerisch festgesetzte Anzahl ist jedoch bindend.

Für die textlich oder zeichnerisch festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen sind einheimische und standortgerechte Bäume aus einer festgelegten Auswahlliste zu verwenden, um möglichst einen größtmöglichen Nutzen für einheimische Tierarten zu erzielen, die bevorzugt heimische Arten als Habitate nutzen. Zudem sind heimische Arten im Allgemeinen weniger anfällig für Schädlinge und Klimareize. In der Artenliste sind ergänzend auch einige nicht heimische Gehölze enthalten, die jedoch ebenfalls eine gute ökologische Eignung auch im Sinne des Artenschutzes bieten und bei der Gartengestaltung seitens der Bürger beliebt sind.

Das Anpflanzen von nicht standortgerechten Nadelgehölzen und Hybridpappeln ist unzulässig. Entsprechend schnellwachsende Bäume führen bereits nach überschaubar kurzer Zeit zu Problemen durch mangelnde Standfestigkeit, Windbruchgefahr, Astwurf etc.

Zusätzlich ist zur Verbesserung der Ortsrandeingrünung am westlichen Rand des Plangebiets (auch der privaten Grünflächen) eine Hecke anzupflanzen. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen zur Grundstückseinfriedung ist dabei unzulässig.

Auf privaten befestigten Flächen anfallendes, nicht verwendetes und nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser der Dachflächen, befestigten Freiflächen oder aus dem Überlauf von Zisternen ist innerhalb der Grundstücke zu versickern. Eine Versickerung von Niederschlagswasser hat schadlos zu erfolgen. Schadlos bedeutet, dass diese hydraulisch möglich ist und dass keine Schadstoffe in das Grundwasser eingetragen werden. Daher sind der quantitative und qualitative Nachweis nach den DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ gegenüber der Unteren Wasserbehörde in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren zu erbringen. Die Versickerung dient der Minimierung der Auswirkungen der Bebauung auf den natürlichen Wasserkreislauf. Gleichzeitig wird hierdurch die Wasserableitung in Vorfluter (Überlauf von Regenrückhaltebecken, Ablauf der Kläranlage etc.) minimiert, wodurch Hochwasserereignisse vermieden werden sollen.

Im Rahmen der Planung und baulichen Realisierung der Versickerungsanlagen ist ein ausreichender Flurabstand (Abstand zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem Bemessungsgrundwasserstand) einzuhalten. Auf ggf. schwankende Grundwasserstände und das bei der Gemeinde einsehbare Gutachten zu den Bemessungsgrundwasserständen für Bauwerksabdichtungen wird verwiesen. 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). Als maßgeblich sind jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen. Für das Plangebiet sind den Grundwasserbewirtschaftungsplänen Zielhöhen des Grundwassers mit Flurabständen von ca. 1-3 m zu entnehmen. In der unmittelbaren Nähe wird ein Messpunkt mit einem Richtgrundwasserstand gemäß Grundwasserbewirtschaftungsplan von 91,20 müNN angegeben. Die Straßenhöhe im Plangebiet liegt gemäß Bestandsplänen des KMB bei ca. 93,00 müNN. Infolge der festgesetzten Höhe der Wohngebietsfläche sind Auffüllungen des Grundstücks bis Straßenhöhe zu erwarten und auch sinnvoll, so dass der für Versickerungsanlagen erforderliche Flurabstand gewährleistet werden kann. Der anstehende Boden ist nach den Aufschlüssen im Rahmen der archäologischen Untersuchungen sandig und grundsätzlich für eine Versickerung geeignet. Die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans ist insofern gewährleistet. Die Versickerung erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis, die seit Inkrafttreten der Novelle der Hessischen Bauordnung am 06.07.2018 in einem separaten Antragsverfahren zu bearbeiten ist.

1.2.5 Festsetzung der Höhenlage

Als Höhe des Reinen Wohngebiets bzw. der überbaubaren Fläche und der Flächen für Stellplätze und Garagen im Sinne des § 2 Abs. 6 HBO wird die Straßenhöhe im Bereich vor dem Wohngrundstück, gemessen in der Straßenmitte vor der Grundstücksmitte bestimmt. Hierdurch werden die Hauszugänge und Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen von der etwas über dem natürlichen Gelände liegenden bestehenden Straßenfläche gewährleistet. Hierdurch wird auch der Flurabstand zum Grundwasser erhöht, was günstig für die Versickerung ist, da die Reinigungs- und Filterstrecke bis in das Grundwasser länger wird und hierdurch ein besserer Grundwasserschutz erzielt wird.

I.2.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) auf Grundlage des § 91 HBO

Dachflächen sind als Sattel-, Walm- (auch Krüppelwalmdach) oder einfache oder versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° bis maximal 41° auszubilden. Diese Dachformen entsprechen den Festlegungen aus der Gestaltungsatzung der Gemeinde und kommen in der Umgebung des Plangebiets bereits vor. Sie sind daher im Sinne einer gestalterischen Ordnung auch für das Plangebiet angemessen. Untypische Dachformen würden sich störend auf das Ortsbild auswirken und werden daher ausgeschlossen.

Um die Fernwirkung der baulichen Anlagen zu minimieren und vor allem Blendungswirkung für den Straßenverkehr und die Nachbarbebauung auszuschließen, wird festgesetzt, dass spiegelnde Werkstoffe zur Dacheindeckung bei geneigten Dächern unzulässig sind. Hier sind zudem im Sinne eines harmonischen Ortsbildes kleinformatige Dachbaustoffe (z. B. Ziegel) zu verwenden. Solaranlagen, insbesondere Photovoltaikanlagen, sind jedoch wegen ihres Vorteils für die Vermeidung von Klimaauswirkungen zulässig, wobei von ihnen keine wesentliche Blendung benachbarter Nutzungen ausgehen darf. Glasfassaden sind zulässig, sofern kein verspiegeltes Glas verwendet wird. Außer den genannten Dachmaterialien und Dachfarben sind aufgrund ihres ökologischen Nutzens und günstigen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zudem auch begrünte Dächer zulässig.

Nach § 91 Abs. 1 HBO werden neben der Regelung für die Gebäudegestaltung auch Vorgaben für die Einfriedungen gemacht.

Mauern und Wände sind als Einfriedung der Grundstücke aus Gründen des Ortsbilds unzulässig. Als Ausnahme sind Trockenmauern und Gabionen bis zu 1,0 m Höhe zulässig, da sie in Bezug auf den Artenschutz günstige Wirkungen als Habitate z. B. für Zauneidechsen haben.

Zu benachbarten Privatgrundstücken und öffentlichen Flächen sind im Übrigen ausschließlich breitmächtige Zäune aus Metall (Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) bis zu einer Höhe von 2,0 m sowie Hecken zulässig.

Hecken sind durch eine ausgewogene Mischung von Gehölzarten aus einer festgesetzten Auswahlliste herzustellen. Die entsprechenden Arten sind standortgerecht und haben insofern ökologische Vorteile gegenüber standortfremden Gehölzen wie Thuja und Scheinzypressen.

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z. B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben. Hierdurch werden optische Beeinträchtigungen des Ortsbilds durch die Müllsammelbehältnisse vermieden und auch die von ihnen ausgehenden Geruchsbeeinträchtigungen minimiert, da sich verschattete Müllsammelgefäße bei Sonneneinstrahlung nicht so stark erwärmen und dadurch bedingte Geruchsemissionen geringer bleiben als bei der Sonne ungeschützt ausgesetzten Sammelbehältnissen.

Der Stellplatzbedarf ergibt sich aus der Stellplatzsatzung der Gemeinde Einhausen und bedarf keiner weitergehenden Festsetzung im Rahmen des Bebauungsplans.

I.2.7 Hinweise und Empfehlungen

Im Textteil des Bebauungsplanes werden verschiedene Hinweise und Empfehlungen zum Planvollzug gegeben, die nachfolgend wiedergegeben werden, sofern dies nicht an anderer Stelle der Begründung bereits erfolgt ist. Die Hinweise selbst erfordern keine Begründung, da sie keine Verbindlichkeit in späteren bauaufsichtlichen Verfahren haben.

Pflanzabstände zu Versorgungsleitungen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

Im Hinblick auf Baumpflanzungen im Bereich von Leitungstrassen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) zu beachten.

Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume einen Mindestabstand zu den Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorher mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

Baugrund, Grundwasserstände, Trinkwasser- und Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde Einhausen (über die archäologischen Erkundungsgrabungen hinaus) keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Baugrunderkundung bzw. ein hydrogeologisches Gutachten auch in Bezug auf mögliche Grundwasserstände zu beauftragen, um entsprechende Risiken sicher auszuschließen. Als Planungshilfe kann orientierend das der Gemeinde Einhausen vorliegende Fachgutachten zu den Bemessungsgrundwasserständen für Bauwerksabdichtungen in Einhausen herangezogen werden.

Eventuell notwendige Grundwasserhaltungen und insbesondere auch die Ableitung von Niederschlagswasser aus Drainagen bedürfen einer Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße. Eine Einleitung von in Drainagen gesammeltem Wasser in die Abwasserkanalisation ist unzulässig.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens – insbesondere des Oberbodens – vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschleppen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.

Bodenmaterial, das in oder auf eine durchwurzelbare Bodenschicht ein- oder aufgebracht wird oder zum Herstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht genutzt wird, muss die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), insbesondere des § 12 BBodSchV, einhalten.

Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und für die Grünflächenbewässerung oder als Brauchwasser zu nutzen. Darüber hinaus wird empfohlen, Regenwasserzisternen nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch anzulegen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser der befestigten Flächen (Dach- und Hofflächen sowie Erschließungsstraßen) muss schadlos erfolgen. Im Rahmen der Niederschlagswasserversickerung ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die Versickerung auszuschließen. Zu beachten sind das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 m betragen.

Auf die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes (HWG) sowie die Entwässerungssatzung der Gemeinde Einhausen wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist (§§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz – WHG). Das Konzept für die Niederschlagswasserversickerung auf dem Wohngrundstück ist rechtzeitig vor Baubeginn mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße abzustimmen und ein Erlaubnisantrag ist bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

Ökologische Aufwertung des Plangebiets, Artenschutz

Es wird empfohlen, Dachflächen, insbesondere schwach geneigte Garagendächer, extensiv zu begrünen.

Es wird empfohlen, große Fassaden mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen.

Es wird empfohlen, an Neubauten nutzbare Quartierstrukturen für Fledermäuse vorzusehen (z. B. hinterfliegbare Holzverschalungen – zumindest in kleineren Teilbereichen der Fassaden).

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG. z. Zt. In § 44) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z. B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten. Diese Überprüfung soll im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung erfolgen.

Nach bisherigem Kenntnisstand wird bei der Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Sofern dies aufgrund aktueller Beobachtungen doch der Fall sein sollte, wäre eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände wird seitens der Gemeinde eine ökologische Baubegleitung durchgeführt bzw. im Kaufvertrag als Verpflichtung des Grundstückskäufers geregelt.

Auf die Beachtung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) wird hingewiesen.

Freiflächenplan

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren ein Freiflächenplan (siehe auch Bauvorlagenerlass) einzureichen ist, in dem die zur Vermeidung/Minimierung von Eingriffen getroffenen grünordnerischen Festsetzungen übernommen und konkretisiert werden.

Einsichtnahme von DIN-Normen

DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, können bei der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Einhausen eingesehen werden.

I.3 Bodenordnende Maßnahmen

Es ist keine Grundstücksneuordnung erforderlich.

II. Belange von Natur und Landschaft, Artenschutz

II.1 Bodenfunktionsbewertung

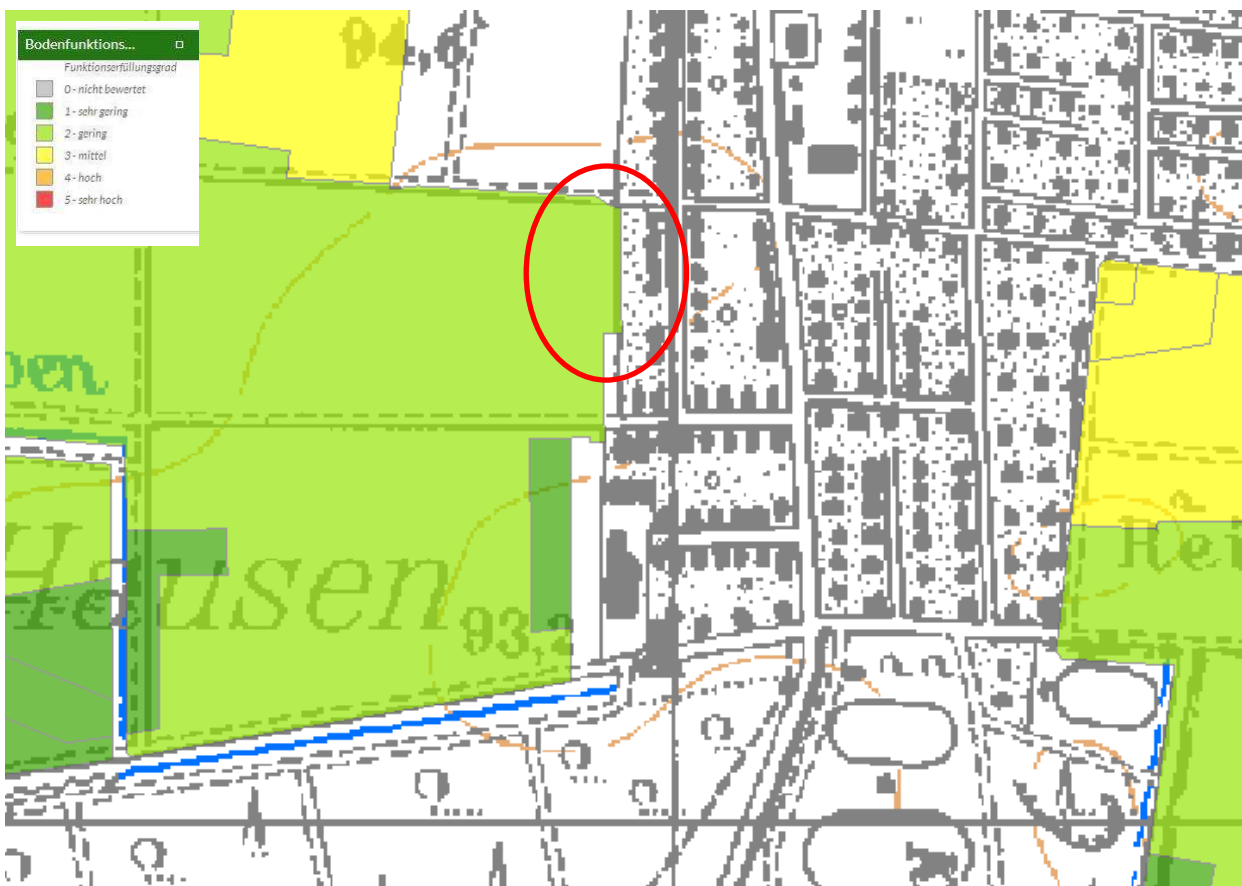


Abbildung 6: Ausschnitt aus der Themenkarte „Bodenfunktionsbewertung für die Raum- und Bauleitplanung“ (Quelle: <http://bodenviewer.hessen.de>); (Lage des Plangebiets rot umgrenzt).

In der Darstellung der zusammenfassenden „Bodenfunktionsbewertung für die Raum- und Bauleitplanung“ (vgl. Abbildung 9), werden die Böden des Plangebietes wie folgt bewertet: Der Funktionserfüllungsgrad der Plangebietsflächen wird mit „2 – gering“ eingestuft.

Grundsätzliche haben die unversiegelten Böden eine hohe Bedeutung im Hinblick auf die *natürlichen Bodenfunktionen* im Naturhaushalt. Demgegenüber stehen Vorbelastungen durch die frühere, intensive Nutzung der brachliegenden landwirtschaftlichen Flächen:

- Bodenverdichtung und Gefügezerstörung durch Einsatz schwerer Maschinen und zeitweise fehlende Vegetationsbedeckung,
- potenzieller Eintrag von Agrochemikalien in Boden und Grundwasser.
- Beeinträchtigung der Bodenfauna (z.B. durch mechanische Bearbeitung im Pflughorizont, Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, zeitweise fehlende Vegetationsbedeckung).

Hinsichtlich der Bodenfunktion als Archiv der Kulturgeschichte erfolgte in Abstimmung mit hessenARCHÄOLOGIE eine entsprechende fachliche Erkundung. Von Bodenfunden ist im Plangebiet nach entsprechenden Ergebnissen nicht auszugehen.

Die zulässige Bodenversiegelung wird durch die Festsetzung der GRZ begrenzt. Dennoch geht mit der baulichen Nutzung Boden verloren. Aufgrund des vorliegend sehr geringen Planungsumfangs werden Ausgleichsmaßnahmen für die Inanspruchnahme des Bodens nicht für erforderlich erachtet.

II.2 Artenschutz

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich. Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB entstehen somit formal keine zusätzlichen planungsbedingten Eingriffe. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Der Gemeinde Einhausen liegen auch nach Vorlage des Artenschutzbeitrags keine konkreten Informationen oder Anhaltspunkte über artenschutzrechtlich relevante Arten innerhalb des Geltungsbereiches vor. Der Aspekt des Artenschutzes wird durch die getroffenen Festsetzungen und Planhinweise angemessen berücksichtigt, so dass bei Beachtung dieser Bestimmungen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind.

Um die Bauherren insgesamt für den Artenschutz zu sensibilisieren, werden im Bebauungsplan verschiedene Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz und zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes gegeben. So wird darauf hingewiesen, dass bei allen Bauvorhaben – unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht – die artenschutzrechtlichen Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), und hier insbesondere die §§ 39 und 44 BNatSchG, zu beachten sind.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

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

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von Tieren streng geschützter oder besonders geschützter Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob streng geschützte oder besonders geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten. Eine örtliche Absuche durch eine fachlich geeignete Person ist im Rahmen einer ökologischen Planungs- und Baubetreuung erforderlich.

Sollten bei baulichen Maßnahmen entgegen den Erwartungen doch noch streng geschützte oder besonders geschützte Arten betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung bzw. Beseitigung der Lebensstätten ohne gesonderte Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 BNatSchG darstellt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 69 Abs. 2 BNatSchG mit einer Geldbuße geahndet werden. Auf § 71a BNatSchG (Strafvorschriften) wird hingewiesen.

Alle durch den Artenschutzbeitrag aufgezeigten Themen des Artenschutzes lassen sich im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung behandeln. Die Gemeinde Einhausen führt im Sinne einer Eigenverpflichtung im Zuge der baulichen Realisierung eine ökologische Planungs- und Baubegleitung durch bzw. gibt diese zu gegebener Zeit an den Grundstückskäufer als vertragliche Verpflichtung weiter. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind hierdurch ausgeschlossen. CEF-Maßnahmen werden nach bisherigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung werden folgende Maßnahmen festgelegt:

- Bauzeitregelung (M1): Die Gemeinde verpflichtet sich bei geeigneter Einsicht der Fläche noch einmal sicher zu stellen, dass das Vorkommen von Feldhamstern ausgeschlossen ist. Dies wird durch eine ökologische Baubegleitung erfolgen.
- Schutz der Zauneidechse (M2): Im Rahmen der Erfassung wurden innerhalb des Planungsraumes trotz geeigneter Witterung keine Zauneidechsen nachgewiesen. Zusätzlich unterliegt der Planungsraum durch die Siedlungsnähe einem sehr hohen Prädatorendruck – vor allem durch Hauskatzen. Da zusätzlich nicht ausgeschlossen werden kann, dass Zauneidechsen in den Planungsraum einwandern könnten, sollte durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die geplanten Vorhaben sicher ausgeschlossen werden können. Dies kann z. B. durch eine vorauslaufende Neuschaffung von Habitaten geschehen (CEF-Maßnahme). Die Schaffung neuer Habitats bzw. die Verbesserung von Lebensraumstrukturen innerhalb bestehender Habitats kann durch das Einbringen von Lesesteinhaufen oder Reisighaufen mit einer Ausdehnung von je ca. 3 m Länge, ca. 1,5 m Breite und ca. 0,5 m Höhe erfolgen. Diese Strukturen sind 1 m in den Boden eingelassen, um den Zauneidechsen einen frostfreien Überwinterungsraum zu garantieren. Zwei dieser Strukturen sind im Abstand von 30 m bis 50 m zueinander zu positionieren, sollten tatsächlich Zauneidechsen innerhalb des Planungsraumes nachgewiesen werden. Da derzeit aber noch keine konkreten Planungen zu einer Bebauung vorliegen, ist im Rahmen des Bauantrages eine detaillierte Prüfung des Vorkommens von Zauneidechsen erforderlich. Ergänzen oder alternativ kann eine Lenkung oder Umsiedlung von Zauneidechsen im Rahmen des einzelnen Bauvorhabens erforderlich werden. Ohne konkreten Nachweis von Zauneidechsen innerhalb des Plangebiets im Rahmen der ökologischen Baubegleitung werden CEF-Maßnahmen jedoch nicht erforderlich.
- Lenkung der Zauneidechsen (M3): Die Lenkung der Raumnutzung der Zauneidechse kann dafür sorgen, dass diese den Raum des Baustellenverkehrs nicht erreichen können. Es handelt sich bei dieser Maßnahme nicht um eine Umsiedlung, sondern um eine gezielte Lenkung der Zauneidechsen mit Hilfe von Leiteinrichtungen. Durch die Lenkung der Raumnutzung der Zauneidechsen kann sichergestellt werden, dass Störungstatbe-

stände nicht einschlägig sind (Vermeidungsmaßnahme). Die Wirksamkeit der Leiteinrichtungen ist durch eine ökologische Baubegleitung sicher zu stellen. Mit der Maßnahme soll ein Einwandern von Reptilien in die Baustellenfläche vermieden werden.

- Umsiedlung der Zauneidechsen (M4): Ist eine Lenkung von Zauneidechsen während der Bauphase nicht oder nur eingeschränkt möglich, so sind die Zauneidechsen abzufangen und in die neu geschaffenen Habitate umzusiedeln (nur sofern eine Einwanderung von Eidechsen tatsächlich zu beobachten ist). Im Rahmen der Bauleitplanung für das Gebiet „Im Knippel“ wurden im Gemeindegebiet der Gemeinde Einhausen (nordwestlich der Friedhofstraße) Ersatzhabitate für Zauneidechsen geschaffen, welche auch für die Umsiedelung der Zauneidechsen aus diesem Gebiet genutzt bzw. entsprechend erweitert werden können, sofern im Rahmen der ökologischen Baubegleitung tatsächlich Zauneidechsen gefunden werden sollten. Gleichzeitig ist sicher zu stellen, dass keine Zauneidechsen aus anderen und nicht besiedelten Bereichen in den Bauraum eindringen können. Dies gilt umso mehr als die durch die Bautätigkeit geschaffenen Bereiche für Zauneidechsen sehr attraktiv sein können, weil thermisch begünstigte Bereiche sowie mögliche Eiablageplätze geschaffen werden können (Vermeidungsmaßnahme).

Der Gutachter hat im Rahmen der örtlichen Untersuchungen keine geschützten Arten festgestellt oder beobachtet. Trotz geeigneter Witterung wurden keine Zauneidechsen festgestellt. Vögel und Fledermäuse wurden als betroffene Arten ausgeschlossen. Lediglich hinsichtlich von Hamstervorkommen wurde eine nochmalige Überprüfung vor Realisierung der Bebauung empfohlen. Diese und alle übrigen Maßnahmen wie Begrenzung des Baufelds oder Vermeidung von Bodenverunreinigungen durch Baufahrzeuge sind klar als Empfehlungen angesprochen und müssen nicht festgesetzt werden. Es werden gemäß Artenschutzbeitrag auch keine CEF-Maßnahmen erforderlich. Die mögliche künftige Einwanderung geschützter Arten (Zauneidechsen) ist zwar thematisiert, jedoch formal ohne Relevanz, da im Rahmen der Beobachtungen keine Exemplare festgestellt wurden. Zudem ist der Artenschutz in Bezug auf die aktuelle Situation zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses abzuarbeiten. Bei längerem Brachfallen von Grundstücken bzw. entsprechend später baulicher Realisierung von Vorhaben im Plangebiet ist es immer möglich, dass sich eine Artenschutzrelevanz entwickelt. Da die tatsächlich festgestellten Sachverhalte zu berücksichtigen sind, sind im Zuge der Bauleitplanung keine weiteren Maßnahmen festzusetzen. Die Gemeinde hat das zur Bebauung vorgesehene Grundstück erworben und wird im Rahmen der Eigenverpflichtung eine ökologische Baubegleitung durchführen bzw. diese als Verpflichtung in den Kaufvertrag mit dem künftigen Bauherrn aufnehmen. Derzeit sind entsprechende vertragliche Regelungen noch nicht möglich, da noch kein Vertragspartner der Gemeinde formal feststeht.

Im Plangebiet erfolgten innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche bereits archäologische Aufgrabungen in unmittelbarer Nähe zum benachbarten Acker, die keinerlei Hinweise auf Baue von Feldhamstern erbracht haben. Hier wurde der Boden in etwa 4 m Breite und in der gesamten Grundstückstiefe flach aufgegraben. Es zeigte sich eine Bodenschicht ohne jegliche Erdröhren oder Baue. Das Baugrundstück wurde in diesem Zuge zudem an mehreren Tagen durch Mitarbeiter des Planungsbüros und die Grabungsfirma begangen. Es sind hierbei keine Fallröhren oder Ausgänge von Hamsterbauen festgestellt worden. Die Vegetation war durch den trockenen Sommer abgetrocknet und lückig, so dass entsprechende Sicht auf den Boden möglich war. Eine Nachsuche nach Hamsterbauen vor Satzungsbeschluss ist daher aus Gemeindesicht nicht mehr erforderlich. Aktuell bestehen ganz offensichtlich keine Hamsterbaue auf der Fläche. Die beabsichtigte ökologische Baubegleitung gewährleistet, dass auch bis zu einem ggf. auch erst späteren Baubeginn keine Hamster eingewandert sind, bzw. wenn, dann entsprechend erkannt werden. Nachdem das Grundstück nicht landwirtschaftlich genutzt wird, kann die Begehung jederzeit erfolgen.

III. Planverfahren und Abwägung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Einhausen hat in ihrer Sitzung am 11.06.2018 die Einleitung des Verfahrens (Aufstellungsbeschluss) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Südlich Brunnengewann“ in Einhausen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 03.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Da es im Wesentlichen um eine Maßnahme der geringfügigen Einbeziehung von Außenbereichsflächen unter der Zulässigkeitsgrenze nach § 13b BauGB handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden:

Innerhalb des Geltungsbereiches sind weit weniger als die in § 13b BauGB genannten 10.000 m² Grundfläche im Rahmen eines festgesetzten Reinen Wohngebietes bebaubar. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete etc.) vor. Auch Störfallbetriebe befinden sich weder in der Umgebung des Plangebiets noch sind entsprechende Betriebe im WR zulassungsfähig. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit unter Berücksichtigung der Bestimmungen gemäß §§ 13a und 13b BauGB gegeben.

Im Rahmen dieses Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

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

Die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 13.08.2018 bis einschließlich 12.09.2018, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 03.08.2018 hingewiesen wurde. Der Inhalt dieser ortsüblichen Bekanntmachung sowie die auszulegenden Entwurfsunterlagen wurden zusätzlich im gleichen Zeitraum in das Internet eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 07.08.2018 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 12.09.2018 gegeben.

Alle im Zuge der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Einwendungen und Hinweise wurden durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Einhausen bewertet. Die Bewertung und Behandlung der Stellungnahmen führte nicht zu Änderungen der Bebauungsplanfestsetzungen sondern nur zu Ergänzungen der Begründung und der informellen Texthinweise des Bebauungsplans, so dass die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 11.12.2018 den Bebauungsplan „Südlich Brunnengewann“ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB als Satzung beschließen konnte. Der Bebauungsplan wurde durch öffentliche Bekanntmachung rechtswirksam. Auf die Dokumentation der Verfahrensschritte und die entsprechende Bestätigung durch den Bürgermeister der Gemeinde auf der Planzeichnung wird verwiesen.