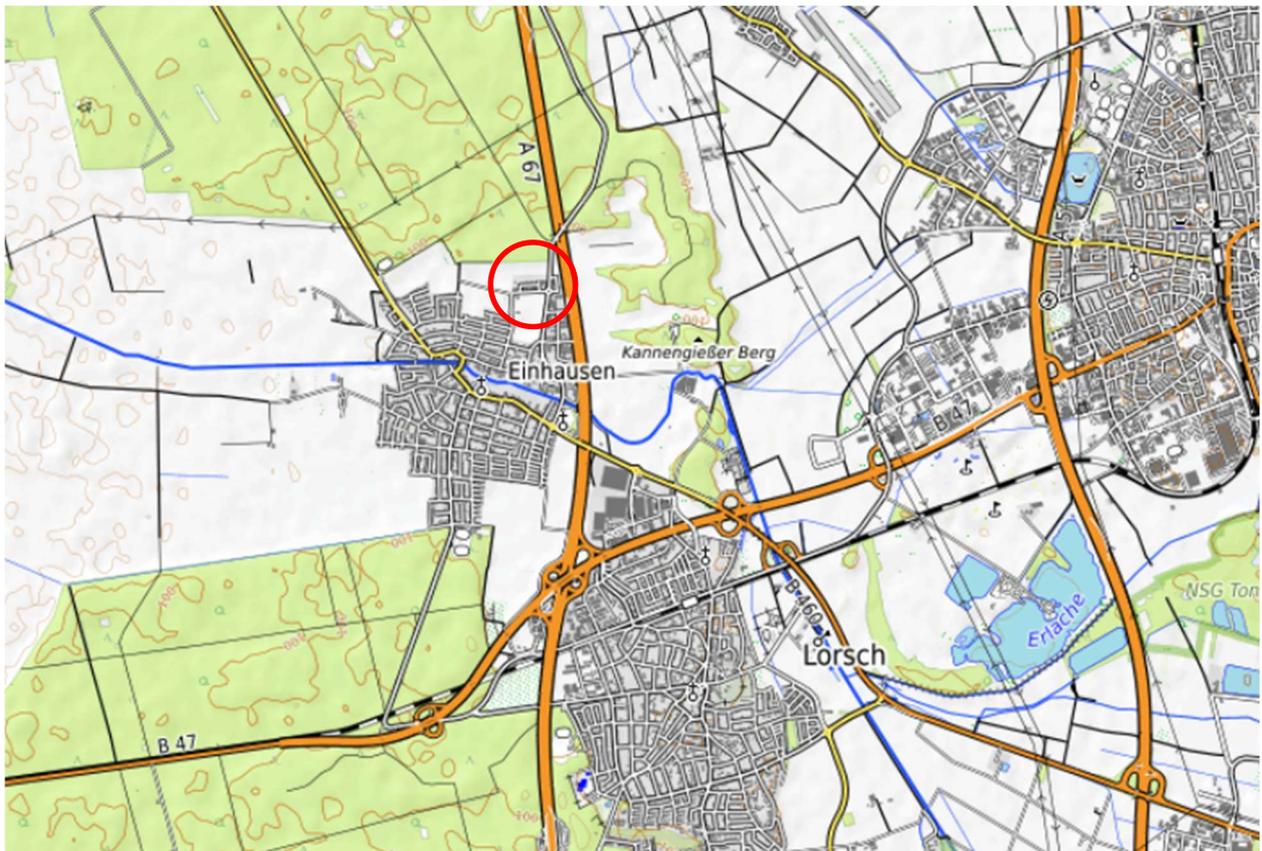




**Gemeinde Einhausen**

## **Bebauungsplan Nr. 38b „Gewerbegebiet Nord II, Teilbereich B“ in Einhausen**



(Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA))

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

Oktober 2022

**SCHWEIGER + SCHOLZ**

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Einhausen hat in ihrer Sitzung am 11.10.2022 den Bebauungsplan Nr. 38b „Gewerbegebiet Nord II, Teilbereich B“, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen (planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 91 Hessischer Bauordnung (HBO)) und der beigefügten Begründung einschließlich dem Umweltbericht mitsamt den in der Begründung genannten Anlagen (Bestands- und Entwicklungsplan zum Umweltbericht, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz zum Umweltbericht, Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG, Geo- und abfalltechnischer Bericht, Verkehrstechnische Untersuchung, Schalltechnische Untersuchung, Gutachten zur Kompensation des Schutzguts Boden, Externe Ausgleichsmaßnahmen) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan dient der Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Ausweisung neuer Gewerbeflächen.

Auf Grundlage der Erteilung der Genehmigung der im Parallelverfahren durchgeführten 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Gewerbegebiet Nord II“ durch das Regierungspräsidium Darmstadt mit Verfügung vom 05.08.2021 (Aktenzeichen: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.05/18-2020/3) sowie der entsprechenden ortsüblichen Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung zur Flächennutzungsplanänderung am 21.08.2021 trat der Bebauungsplan Nr. 38b „Gewerbegebiet Nord II, Teilbereich B“ durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 19.10.2022 in Kraft.

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Einhausen und befindet sich nördlich der Carl-Benz-Straße und westlich der Industriestraße (K 65) im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet entlang der Werner-von-Siemens- bzw. Marie-Curie-Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst nach der aktuellen Liegenschaftskarte folgende Grundstücke:

Gemarkung Groß-Hausen, Flur 1, Flurstücke Nr. 381/1, Nr. 382/1, Nr. 383/1, Nr. 384/2, Nr. 385/2, Nr. 386/3, Nr. 387/1, Nr. 505 (teilweise) und Nr. 506. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 3,01 ha.

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

## I. Anlass der Planung

Am nördlichen Rand der Gemeinde Einhausen befindet sich nördlich der Carl-Benz-Straße das Gewerbegebiet Nord, welches durch die Werner-von-Siemens-Straße und die Marie-Curie-Straße erschlossen wird. Das Gewerbegebiet ist vollständig bebaut und wird durch verschiedene Handwerksbetriebe sowie einen landwirtschaftlichen Betrieb (Produktion und Vertrieb von Rollrasen) genutzt.

Der Gemeinde Einhausen liegen mehrere Anfragen von meist bereits in der Region ansässigen Gewerbebetrieben vor, die ein Gewerbegrundstück in Einhausen suchen, um sich hier anzusiedeln. Die nachgefragten Grundstücksgrößen liegen meist zwischen 800 m<sup>2</sup> und 5.000 m<sup>2</sup>. Regelmäßig erreichen die Gemeinde aber auch Anfragen nach größeren Gewerbegrundstücken, die derzeit ebenso wie die Nachfrage nach kleineren Flächen mangels entsprechender Flächenverfügbarkeit nicht bedient werden können. In den bestehenden Gewerbeflächen östlich der Industriestraße befinden sich an der Robert-Bosch-Straße zwar noch vier freie Gewerbegrundstücke, doch werden diese für die Eigenentwicklung eines in Einhausen ansässigen Betriebs vorgehalten (2 Grundstücke) bzw. werden von den privaten Eigentümern (ebenfalls 2 Grundstücke) bislang nicht veräußert. Die Gemeinde steht in regelmäßigem Kontakt zu den betreffenden Eigentümern, konnte aber bislang keine Verkaufsbereitschaft erzielen. Aus eigentumsrechtlichen Gründen besteht kein gemeindlicher Zugriff auf diese Flächen. Sonstige freie Gewerbegrundstücke gibt es in Einhausen nicht. Es gibt auch keine Leerstände von Gewerbeflächen oder Konversionsflächen, die eine gewerbliche Folgenutzung erfahren könnten. Zur Befriedigung der Nachfrage an Gewerbegrundstücken, zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen sowie zur Erhöhung des zu erwartenden Gewerbesteueraufkommens ist die Gemeinde daher auf die Ausweisung neuer Gewerbeflächen im Außenbereich zu Lasten von Landwirtschaftsflächen angewiesen.

Im Regionalplan Südhessen ist hierfür eine Fläche südlich des bestehenden Gewerbegebiets an der Carl-Benz-Straße dargestellt, die sich jedoch teilweise im Bereich des bestehenden Gewerbegebiets und überwiegend im Bereich des Neubaugebiets „Im Knippel“ befindet. Bereits im Zuge der Entwicklung des Wohngebiets „Im Knippel“ wurde daher mit dem Regierungspräsidium Darmstadt über mögliche alternative Entwicklungsflächen gesprochen. Hier wurde der nördlich an das bestehende Gewerbegebiet Nord angrenzende Bereich als besonders geeignet erkannt.

Es ist beabsichtigt, zur Deckung der Nachfrage an Gewerbeflächen und zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen sowie zur Stärkung der Finanzkraft der Gemeinde ein neues Gewerbegebiet nördlich angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet Nord bis an den Waldrand zu entwickeln. Durch die angrenzende Waldfläche wird das Gebiet in dieser Richtung optimal zur freien Landschaft eingegrünt.

Durch den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 38a „Gewerbegebiet Nord II, Teil A“ wurden bereits die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Kindergartenneubau westlich des Friedhofswegs (jetzt Erich-Kästner-Weg) geschaffen. Nicht zuletzt aufgrund der mit dem Neubaugebiet „Im Knippel“ zu erwartenden weiteren Steigerung der Kinderanzahl im entsprechenden Alter benötigte die Gemeinde dringend zusätzliche Kapazitäten zur Sicherstellung der Kinderbetreuung der unter 6-Jährigen.

Nachdem für das Plangebiet teilweise Schwierigkeiten bei der Bodenneuordnung zu erwarten waren und das Kindergartenprojekt besonders dringlich war, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in zwei Teilbereiche geteilt und diese jeweils als separates Planverfahren fortgesetzt. Der Teilbereich „A“, in dessen Geltungsbereich sich der geplante Kindergarten befindet, hat zum 27.08.2021 Rechtskraft erlangt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Einhausen wurde im Parallelverfahren bereits geändert, da der betreffende Bereich zuvor noch nicht als Baufläche dargestellt war. Für die Änderung des Flächennutzungsplanes war keine Teilung des Verfahrens erforderlich. Sie ist mit Bekanntmachung vom 21.08.2021 rechtswirksam geworden.



Abbildung 1: Bebauungskonzept „Gewerbegebiet Nord II“ in Einhausen (unmaßstäblich, Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, Januar 2021, Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: 08.07.2019)

## II. Standortfindung, Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten (Planungsalternativen)

Die Gemeinde Einhausen verfolgt grundsätzlich das Ziel des Regionalplanes zur Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Einhausen fördert und unterstützt hierzu private Maßnahmen zur Innenentwicklung des Siedlungsgebiets und steuert entsprechende Entwicklungen durch die Bauleitplanung. Insbesondere für Gewerbenutzungen bestehen hier allenfalls kleinflächige Optionen innerhalb des Siedlungsbereichs, da dort die meist angrenzende Wohnnutzung aus Gründen des Immissionsschutzes ein Hemmnis für gewerbliche Entwicklungen ist. Hinzu kommt, dass vorhandene Innenentwicklungspotenziale, wie zum Beispiel Brachflächen, Gebäudeleerstände oder Baulücken, die für gewerbliche Nutzungen überhaupt geeignet wären, innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches kaum vorhanden oder nicht aktivierbar sind. Die Gemeinde pflegt hinsichtlich der Baulücken (einschließlich sogenannter „Schrottimmobilien“) im Privateigentum auch ein Baulückenkataster und schreibt betroffene Eigentümer wiederholt an, um die Nutzungs- bzw. Veräußerungsabsicht abzufragen. Die entsprechenden Aktionen der Gemeinde haben jedoch nur sehr mäßigen Erfolg, werden aber im Sinne der Innenentwicklung dennoch in unregelmäßigen Abständen wiederholt. Konkrete rechtliche Instrumente zur Einziehung von Flächen

stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung, sodass die Innenentwicklung sehr weitgehend auf die private Bereitschaft zur Mitwirkung angewiesen ist.

Im Bereich festgesetzter Gewerbegebiete östlich der Industriestraße bestehen an der Robert-Bosch-Straße zwar noch vier freie Gewerbegrundstücke, von denen zwei Grundstücke jedoch durch Optimierung des Bauplanungsrechts (Bebauungsplanänderung) den dort ansässigen Betrieben als Entwicklungsoption ermöglicht werden sollen. Hierzu ist ein entsprechendes Änderungsverfahren für die Gewerbeflächen östlich der Industriestraße vorgesehen. In dem Bereich bestehen auch noch zwei freie Grundstücke südlich des Nahversorgungsstandortes (Lebensmittelmarkt), hinsichtlich derer die Gemeinde im stetigen Austausch mit den Eigentümern steht, um das Flächenpotential einer Nutzung zuzuführen. Bislang konnte hier aber kein Fortschritt erzielt werden, da bislang keine Verkaufsbereitschaft erzielt werden konnte und die Gemeinde aus Gründen des Eigentumsschutzes keinen unmittelbaren Zugriff auf die Flächen geltend machen kann. Sonstige freie Gewerbegrundstücke gibt es in Einhausen nicht. Es gibt auch keine Leerstände von Gewerbeflächen oder Konversionsflächen, die eine gewerbliche Folgenutzung erfahren könnten. Infolgedessen steht der Gemeinde kein alternativer Standort für eine Gewerbeentwicklung zur Verfügung, der nicht mit der Inanspruchnahme von Landwirtschafts- oder Forstflächen einherginge.

Hinsichtlich alternativer Flächen für eine Gewerbeflächenausweisung am Ortsrand ist zu beachten, dass entsprechende Flächen eine gute leistungsfähige Verkehrsanbindung erfordern, die zudem aus Gründen des Immissionsschutzes möglichst keine Wohngebiete belasten sollte. Unter Berücksichtigung dieser Kriterien besteht allenfalls an der Landesstraße Richtung Biblis noch gewisse Entwicklungsoptionen, die aber wegen der erforderlichen Durchfahrt der Ortslage Einhausens, um auf die Autobahn zu kommen, deutlich ungünstiger sind als die vorliegend ausgewählte Fläche. Zudem wären auch dort Landwirtschaftsflächen betroffen.

Der Gemeinde Einhausen liegen zahlreiche Anfragen von meist bereits in der Region ansässigen Gewerbebetrieben vor, die ein Gewerbegrundstück in Einhausen suchen, um sich hier anzusiedeln. Hierzu zählen auch diverse bereits ortsansässige Interessenten. Die nachgefragten Grundstücksgrößen liegen meist zwischen 800 m<sup>2</sup> und 5.000 m<sup>2</sup>. Regelmäßig erreichen die Gemeinde aber auch Anfragen nach größeren Gewerbegrundstücken, die derzeit ebenso wie die Nachfrage nach kleineren Flächen mangels entsprechender Flächenverfügbarkeit nicht bedient werden können. Konkret liegt der Gemeinde Einhausen derzeit eine Interessentenliste für Gewerbebauflächen mit knapp 30 Einträgen vor. Davon sind etwa ein Drittel bereits ortsansässige Unternehmen respektive ortsansässige Interessenten, die ihr Unternehmen aufgrund ihres Wohnortes im Gemeindegebiet ansiedeln möchten. Allein aus dieser Interessentenliste geht ein Bedarf von bis zu 6 ha hervor, wobei noch nicht mal zu allen Interessenten Angaben bezüglich des Bedarfs und der Präferenz der Grundstücksgrößen hinterlegt sind. Weiter enthält die Interessentenliste dabei nur jene Anfragen, die bereit waren auf die Entwicklung von neuen Gewerbeflächen zu warten. Nicht in der Liste enthalten sind jene „kurzfristige“ Anfragen nach Gewerbeflächen, welche die Gemeinde Einhausen bislang nicht bedienen konnte. Die Gemeinde erwartet auch in Zukunft weitere kurzfristige Anfragen, die dann durch das geplante Gewerbegebiet erstmals wieder realistische Ansiedlungsoptionen offerieren kann.

Zur Entwicklung weiterer Arbeitsplätze und Verbesserung der Finanzkraft der Gemeinde sind daher dringend weitere Gewerbeflächen erforderlich. Bei der Vergabe der Gewerbegrundstücke sollen nachhaltige Firmenentwicklungen vor allem auch für bereits ortsansässige Firmen ermöglicht werden. Bei Gewerbeneuansiedlungen beabsichtigt die Gemeinde die Flächen ausschließlich an arbeitsplatzintensive und prosperierende Firmen zu vergeben, die förderlich für die Gemeindeentwicklung sind. Gemäß dem Planungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB beabsichtigt die Gemeinde eine bauliche Entwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbezuwachsfläche nördlich des bestehenden Gewerbegebiets. Diese steht der Gemeinde jedoch aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht vollumfänglich zur Verfügung, weshalb der Bereich unmittelbar nördlich an das bestehende Gewerbegebiet nicht als Gewerbefläche entwickelt wird und zusätzlich Landwirtschaftsflächen herangezogen werden. Dafür verbleibt das Obstbaumgrundstück auch weiterhin in einer landwirtschaftlichen Nutzung. Gegenüber der Vorentwurfplanung

werden zudem die beiden Flurstücke Nr. 317 und Nr. 318 nicht mehr Bestandteil der Planung sein, wodurch sich die Inanspruchnahme des ausgewiesenen Vorranggebiets für die Landwirtschaft reduziert. Im Übrigen würde eine bauliche Entwicklung von Gewerbeflächen an anderer Stelle im Gemeindegebiet ebenfalls nur zu Lasten von landwirtschaftlichen Produktionsflächen realisiert werden können. Die Alternative zur Inanspruchnahme wertvoller Landwirtschaftsfläche würde daher nur bei einem Planungsverzicht möglich sein. Auch dieser widerspräche aber regionalplanerischen Zielen und ist auch aus Gründen der erforderlichen Sicherstellung der nachhaltigen Funktionsfähigkeit der Gemeinde nicht möglich.

Um einer weiteren Gewerbeentwicklung in Einhausen entsprechend Raum zu geben, ist daher eine Außenbereichsentwicklung unerlässlich. Die Gemeinde ist auf prosperierendes Gewerbe zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen angewiesen. Zudem stellt das Gewerbesteueraufkommen eine sehr wesentliche Säule der Gemeindefinanzen dar, ohne deren Entwicklung die finanzielle Leistungsfähigkeit der Gemeinde gefährdet wäre. Selbst Pflichtaufgaben wie die Kinderbetreuung sind ohne entsprechende Gewerbesteuererinnahmen für die Gemeinde nicht zu leisten bzw. müssten über andere Steuern (z.B. Grundsteuer) finanziert werden. Zur Befriedigung der Nachfrage an Gewerbegrundstücken, zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen sowie zur Erhöhung des zu erwartenden Gewerbesteueraufkommens ist die Gemeinde daher auf die Ausweisung neuer Gewerbeflächen im Außenbereich zu Lasten von Landwirtschaftsflächen angewiesen.

Hier ist allerdings festzustellen, dass die vorliegende Gebietsentwicklung in großen Teilen bereits im behördenabgestimmten Flächennutzungsplan der Gemeinde vorgesehen ist und Alternativen auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht bestehen. Auch der Regionalplan zeigt keine anderen Optionen auf, da mit Ausnahme der vorgesehenen Wohnenerweiterungsfläche im Südwesten der Gemeinde überall der Regionale Grünzug oder das Vorranggebiet für die Landwirtschaft entgegenstehen. Im Regionalplan Südhessen ist eine Fläche „Gewerbliche Baufläche – Planung“ südlich des bestehenden Gewerbegebiets an der Carl-Benz-Straße dargestellt, dass sich jedoch teilweise im Bereich des bestehenden Gewerbegebiets und überwiegend im Bereich des Neubaugebiets „Im Knippel“ befindet. Bereits im Zuge der Entwicklung des Wohngebiets „Im Knippel“, mit welchem dem hohen Wohnraumbedarf Rechnung getragen wird, wurde die Absicht der Gemeinde einer Gewerbeentwicklung im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Nord bekundet und daher mit dem Regierungspräsidium Darmstadt über mögliche alternative Entwicklungsflächen gesprochen. Hier wurde der nördlich an das bestehende Gewerbegebiet Nord angrenzende Bereich als besonders geeignet erkannt. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes werden zum Teil auch bereits Gewerbezuwachsflächen im vorliegenden Plangebiet dargestellt. Um jedoch dem Entwicklungsgebot im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nachzukommen, hat die Gemeinde bereits die Einleitung des Verfahrens zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Gewerbegebiet Nord II“, welches im Parallelverfahren durchgeführt wird, beschlossen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Einhausen stellt insgesamt zwei Bereiche als Gewerbefläche (Planung) dar, die sich am nordöstlichen Rand von Einhausen befinden. Die Fläche westlich der Kreisstraße K 65 ist bereits teilweise durch das bestehende Gewerbegebiet Nord, sowie das derzeit entstehende Neubaugebiet „Im Knippel“ in Anspruch genommen worden. Der verbleibende „freie“ Teil der dargestellten Gewerbezuwachsfläche befindet sich im vorliegenden Plangebiet. Die dargestellte Gewerbezuwachsfläche östlich der K 65 ist bereits vollständig bebaut (ebenfalls Gewerbegebiet Nord). Entsprechend stellt der Flächennutzungsplan der Gemeinde Einhausen keine weiteren Alternativen in Bezug auf eine geplante Gewerbeentwicklung dar. Gemäß Regionalplan Südhessen 2010 steht der Gemeinde Einhausen ein Gewerbeflächenkontingent von 7,0 ha für den Zeitraum 2006 bis 2020 zur Verfügung. Aufgrund zweier beschlossener Änderungen im Bereich Gewerbegebiet Nord, die zum damaligen Zeitpunkt noch unbebaute Fläche betrafen, hat die Gemeinde bisher lediglich ca. 1,4 ha ihres Gewerbeflächenkontingent in Anspruch genommen. Somit stehen gemäß den regionalplanerischen Vorgaben ein verbleibendes Gewerbeflächenkontingent von ca. 5,6 ha zur Verfügung. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbezuwachsfläche nördlich des Bestandsgewerbegebiets umfasst ca. 2,4 ha und ist damit geringer als das ausgewiesene Kontingent. Hinzu kommt, dass der Gemeinde aus

eigentumsrechtlichen Gründen davon nur ca. 1,4 ha zugänglich sind. Geeignete Innenentwicklungspotenziale, die die Anforderungen von Gewerbeflächen erfüllen und darüber hinaus auch aktiviert werden könnten, sind im Siedlungsbereich der Gemeinde, wie bereits zu Beginn des Kapitels aufgeführt, nicht verfügbar. Im Rahmen der aktuellen Bauleitplanung kann durch Einbeziehung der Flächen in Richtung Wald eine Gesamtfläche von ca. 1,64 ha einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Im Übrigen ist auch an keiner anderen Stelle des Ortsrands von geringeren Eingriffen in die verschiedenen Schutzgüter auszugehen. Mit der Nutzung des Geltungsbereiches als Gewerbefläche gehen landwirtschaftliche Ackerflächen verloren. Dieser Verlust von landwirtschaftlicher Produktionsfläche wird gegen den Belang der Schaffung von dringend benötigten Gewerbeflächen, zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen sowie zur Stärkung der Finanzkraft der Gemeinde abgewogen. Die Gemeinde schöpft alle Möglichkeiten der Innenentwicklung des Gemeindegebiets aus, kann hierdurch aber vor allem aufgrund eigentumsrechtlicher Grenzen nicht genügend Gewerbeflächen für die steigende Nachfrage schaffen. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird deshalb die Wahl des Plangebiets als angemessen und begründet erachtet. Geeignere Alternativstandorte konnten nicht festgestellt werden.

Die Gemeinde Einhausen hat nur wenige Möglichkeiten zur Ausweisung von Gewerbeflächen und versucht diese möglichst optimal zu nutzen. Hierdurch soll die Zersiedelung des Landschaftsraums minimiert werden. Bei der Lage des vorliegend geplanten Gewerbegebiets zwischen Streuobstwiese und Waldrand sind kaum weitere Flächen für die Eingrünung des Gebiets erforderlich. Der zur Verfügung stehende Platz kann somit optimal ausgenutzt werden, was den Flächenverbrauch im Verhältnis zur geschaffenen Gewerbefläche minimiert. Zudem ergänzt das Gewerbegebiet die bestehende Struktur der Gewerbeflächen in Einhausen und führt vor allem nicht zu Immissionskonflikten bei anderen Nutzungen. Die Waldflächen werden durch ein Abrücken der Baugrenze und eine mehrreihige Heckeneingrünung als „Puffer“ berücksichtigt. Die Obstbaumwiese kann weitestgehend erhalten werden und hierdurch auch als innerörtliche Grünfläche als Habitat für Vögel und Insekten weiter erhalten bleiben.

Die Gemeinde Einhausen ist von Restriktionsflächen der Regionalplanung eng umschlossen. Nahezu überall grenzen Vorranggebiete für die Landwirtschaft direkt an die heutigen Ortsgrenzen an. Eine Ausnahme bilden verschiedene als Wohnbaugebiete vorgesehene Flächen, die schon aus Gründen des Immissionsschutzes aber auch wegen mangelnder Erschließungsvoraussetzungen nicht für Gewerbenutzung geeignet sind. Die vorliegende Planung schafft eine gute Option für weitere Gewerbeentwicklungen, ohne einen neuen Siedlungsansatz zu bilden. Die Entwicklung ist an dieser Stelle aufgrund der angrenzenden Waldfläche und der ökologisch bedeutsamen Obstbaumwiese sowie der durch einen Verein bewirtschafteten Biotopflächen im Westen des Gebiets abschließend und komplettiert das Einhäuser Gewerbegebiet im Nordosten der Ortslage.

### **III. Planungsvorgaben**

#### **III.1 Regionalplan Südhessen**

Im Regionalplan Südhessen 2010, der im Maßstab 1:100.000 vorliegt, ist das Plangebiet im südlichen Bereich als „Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe – Bestand“ sowie im nördlichen Bereich als „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ dargestellt. Im Bereich des „Vorranggebiets für die Landwirtschaft“ ist dieser Darstellung die Signatur „Regionaler Grünzug“ überlagert. An das Plangebiet grenzt nördlich eine Darstellung von „Vorranggebiet für Forstwirtschaft“ an. Die Planung greift nicht in diese Darstellung ein. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Inanspruchnahme der Teilfläche des „Vorranggebiets für Landwirtschaft“ in einer Größe von ca. 2,3 ha durch die beiden Bebauungspläne Nr. 38a „Gewerbegebiet Nord II, Teilbereich A“ sowie Nr. 38b „Gewerbegebiet Nord II, Teilbereich B“ aufgrund der Gebietsgröße und wegen der Darstellung des

überwiegenden Teils dieser Fläche als „Gewerbliche Baufläche – Planung“ im aktuell geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde seitens des für die Belange der Regionalplanung zuständigen Regierungspräsidiums Darmstadt als nicht raumbedeutsam angesehen wird.

Hinsichtlich des Regionalen Grünzugs ist die Gemarkungsfläche der Gemeinde augenscheinlich vollständig von einer entsprechenden Darstellung überzogen. Die im Rahmen der Behördenbeteiligung seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt vorgetragene Bedenken bezüglich des regionalen Grünzuges wurden aufgrund der nur kleinteiligen Inanspruchnahme des Grünzuges im Bereich der FNP-Darstellung zurückgestellt. Nach Beschluss der Regionalversammlung Südhessen vom 1. März 2013 (Drucksache Nr.: VIII / 55.1 „Kompensation Regionaler Grünzüge“ ist die Inanspruchnahme von Flächen im „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ jedoch unabhängig von ihrer Größe im gleichen Naturraum zu kompensieren. Hinsichtlich der Ersatzflächen für die Inanspruchnahme des „Vorranggebiets Regionaler Grünzug“ ist jedoch festzustellen, dass seitens des Regionalplanes Südhessen 2010 in der Gemarkungsfläche Einhausens nahezu flächendeckend die Signatur des Regionalen Grünzugs dargestellt wurde. Lediglich am unmittelbaren Siedlungsrand wurden die für die weitere Wohnbauentwicklung bzw. teilweise bereits noch vor Aufstellung des Regionalplanes für Siedlungsfläche genutzte Flächen ausgespart. Die Gemeinde kann daher keine Tauschfläche auf eigener Gemarkung anbieten. Im Übrigen waren die jetzt zur baulichen Nutzung vorgesehenen Bereiche bereits vor Aufstellung des aktuell geltenden Regionalplanes im behördenabgestimmten und vom Regierungspräsidium Darmstadt genehmigten FNP der Gemeinde überwiegend als Gewerbefläche dargestellt. Die der Landwirtschaft verbleibende Obstbauplantage innerhalb des Plangebiets kompensiert aus Sicht der Gemeinde die vorgesehene Flächenausweisung im Bereich westlich der verlängerten Friedhofstraße. Es ist daher aus Gemeindesicht nicht nachvollziehbar, wie diese Flächen im Regionalplan in die Darstellung als regionaler Grünzug fallen konnten. Entsprechende Einwände der Kommunen hinsichtlich entsprechender Unstimmigkeiten wurden in der Abwägung der Regionalversammlung mit der Darstellungsgenauigkeit des Regionalplanes als „nicht bedeutsam“ zurückgewiesen. Selbst jahrzehntealte Bestandssiedlungsflächen (siehe z.B. nordöstlich der Jägersburger Straße bis zum Waldrand) wurden in der Darstellung des Regionalplanes nicht berücksichtigt, sondern liegen in der Darstellung des Regionalen Grünzugs. Es ist daher nun nicht nachvollziehbar, warum dieser Grundsatz der regionalplanerischen Abwägung – der Verweis auf die mangelnde Darstellungstiefe in Bezug auf Diskrepanzen zwischen den kommunalen Flächennutzungsplänen und der Darstellung des Regionalplanes – nun, wenn es tatsächlich darauf ankommt, nicht mehr gelten soll. Dies ist aus Sicht der Gemeinde Einhausen nicht zu akzeptieren. Es wird nachdrücklich darum gebeten, entsprechende Tauschflächen, soweit überhaupt erforderlich an anderer Stelle in der Region festzulegen, da die meisten anderen Kommunen in Südhessen (Ausnahme z.B. Lorsch) erheblich mehr „freie“ Flächen ohne Planungsrestriktionen in der jeweiligen Gemarkung haben. Falls ein Ausgleich nicht auf Flächen anderer Kommunen möglich ist, wird darum gebeten, auf eine entsprechende Kompensation zu verzichten oder diese im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplanes Südhessen nach Belieben festzulegen. Egal wo diese Fläche dargestellt wird, steht sie der weiteren maßvollen Entwicklung der Gemeinde entgegen. Das im Regionalplan Südhessen für den Zeitraum 2006 bis 2020 festgelegte Gewerbeflächenkontingent für die Gemeinde Einhausen kann an keiner anderen Stelle realisiert werden, ohne in den Regionalen Grünzug einzugreifen. Lediglich die Wohnsiedlungsflächen können an den von der Gemeinde vorgesehenen Stellen noch außerhalb des Regionalen Grünzugs dargestellt werden, wobei hier dann für alle Flächenoptionen im Norden der Gemeinde die Vorrangfläche für die Landwirtschaft ein weiteres Ausschlusskriterium darstellt. Anstatt der Benennung einer „Tauschfläche“ für den Regionalen Grünzug bittet die Gemeinde darum, bei der Fortschreibung des Regionalplanes die Flächenrestriktionen an das kommunale Gemeindeentwicklungskonzept anzupassen, dass derzeit erstellt wird, um der Gemeinde notwendige Planungsräume zu erhalten. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurde seitens des für die Belange der Regionalplanung zuständigen Regierungspräsidiums Darmstadt bestätigt, dass die Berücksichtigung der Inanspruchnahme des „Vorranggebiets Regionaler Grünzug“ bei der Neuabgrenzung der Regionalen Grünzüge im Rahmen der nächsten Regionalplanaufstellung vorgenommen wird.

Gemäß Regionalplan Südhessen 2010 hat die Gemeinde ein Gewerbeflächenkontingent von 7,0 ha für den Zeitraum 2006 bis 2020 zur Verfügung. Im entsprechenden Zeitraum wurden durch die Gemeinde lediglich zwei Änderungen im Bereich Gewerbegebiet Nord beschlossen, die zum damaligen Zeitpunkt noch unbebaute Gewerbeflächen betrafen und mit 1,4 ha auf das Gewerbeflächenkontingent der Gemeinde anzurechnen sind. Die nach Flächennutzungsplan der Gemeinde noch verfügbare Gewerbezuwachfläche nördlich des Bestandsgewerbegebiets umfasst ca. 2,4 ha. Es ist davon auszugehen, dass die entsprechend anzurechnenden bzw. noch verfügbaren Gewerbeflächen den Bedarf der Gemeinde bis zur Inkraftsetzung der Fortschreibung des Regionalplanes decken. Für die Zeit danach sollten in der Fortschreibung des Regionalplanes geeignete Flächen vorgesehen werden, die dann seitens der Gemeinde in der nächsten Dekade nach Wirksamwerden des neuen Regionalplanes entwickelt werden können.

Die Gemeinde verfolgt grundsätzlich auch das Ziel des Regionalplanes zur Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Einhausen fördert und unterstützt hierzu private Maßnahmen zur Innenentwicklung des Siedlungsgebiets und steuert entsprechende Entwicklungen durch die Bauleitplanung. Für Gewerbenutzungen bestehen hier allenfalls kleinflächige Optionen innerhalb des Siedlungsbereichs, da dort die meist angrenzende Wohnnutzung aus Gründen des Immissionsschutzes ein Hemmnis für gewerbliche Entwicklungen ist. Im Bereich festgesetzter Gewerbegebiete bestehen noch kleinere Reserveflächen auf bereits bebauten Grundstücken, die durch Optimierung des Bauplanungsrechts (Bebauungsplanänderung) den dort ansässigen Betrieben als Entwicklungsoption ermöglicht werden sollen. Hierzu ist ein entsprechendes Änderungsverfahren für die Gewerbeflächen östlich der Industriestraße vorgesehen. In dem Bereich bestehen auch noch einige wenige freie Grundstücke südlich des Nahversorgungsstandortes (Lebensmittelmarkt), hinsichtlich derer die Gemeinde im stetigen Austausch mit den Eigentümern steht, um das Flächenpotential einer Nutzung zuzuführen. Bislang konnte hier aber kein Fortschritt erzielt werden, da die Gemeinde aus Gründen des Eigentumsschutzes keinen unmittelbaren Zugriff auf die Flächen geltend machen kann. Um einer weiteren Gewerbeentwicklung in Einhausen entsprechend Raum zu geben, ist daher eine Außenbereichsentwicklung unerlässlich. Die Gemeinde ist auf prosperierendes Gewerbe zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen angewiesen. Zudem stellt das Gewerbesteueraufkommen eine sehr wesentliche Säule der Gemeindefinanzen dar, ohne deren Entwicklung die finanzielle Leistungsfähigkeit der Gemeinde gefährdet wäre. Selbst Pflichtaufgaben wie die Kinderbetreuung sind ohne entsprechende Gewerbesteuererinnahmen für die Gemeinde nicht zu leisten bzw. müssten über andere Steuern (Grundsteuer) finanziert werden.

Im „Gutachten REK – Regionales Entwicklungskonzept Südhessen“, das im Auftrag des Regierungspräsidiums Darmstadt mit Stand vom Juli 2019 herausgegeben wurde, sind in der gesamten Gemarkung Einhausen keine Potenzialflächen Gewerbe dargestellt.

Im Regionalplan Südhessen wurde jedoch für den Zeitraum bis 2020 ein entsprechendes Gewerbeflächenkontingent zugestanden, dass mit der vorliegenden Planung genutzt werden soll. Auf die entsprechenden Erläuterungen in Kapitel I.1.4 der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Im Rahmen der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt zur vorliegenden Bauleitplanung wurde bestätigt, dass die Bauleitpläne (Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung) unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten können.

### **III.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan), Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung**

In dem seit 01.03.2002 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Einhausen sind die Flächen des Plangebiets überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Ein Streifen im Norden des Plangebiets ist als Grünfläche dargestellt. Teile des Plangebiets sind darüber hinaus als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und

Landschaft“ und Kompensationsraum (Bereich im Norden und Westen), einer „öffentlichen Grünanlage“ (nördlicher Bereich) dargestellt. Im nördlichen Grenzbereich des Plangebiets ist außerdem die Darstellung einer Abwasserleitung festzustellen.

Im Beteiligungsverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von Behördenseite angeregt, die Grünfläche zwischen Gewerbegebiet und Wald als „Pufferstreifen“ zu erhalten. Diese Anregungen und Hinweise in Bezug auf eine „Pufferzone“ zwischen Gewerbegebiet und Waldfläche wurden durch die Gemeindevertretung im Rahmen der Abwägungsentscheidung zur Kenntnis genommen. Die Möglichkeiten der Gemeinde Einhausen zur Ausweisung von Gewerbeflächen sind aufgrund vielfältiger Restriktionen sehr gering, so dass im Sinne einer optimierten Flächennutzung an der Planung ohne Pufferstreifen festgehalten wurde. Im Bebauungsplan wurde bereits durch Festlegung der Baugrenze mit 15 m Abstand zur Waldfläche ein angemessener von Gebäuden und sonstigen Hauptnutzungen freizuhalten Bereich im Sinne der gewünschten Pufferwirkung festgesetzt. Zudem erfolgt eine wirksame Eingrünung durch Festsetzung einer mehrreihigen Strauchhecke mit insgesamt mindestens 5,0 m Breite. Die Anforderungen an einen gewissen Abstand zwischen Gewerbenutzung und Waldfläche erscheinen aus Gemeindesicht hiermit angemessen berücksichtigt und kompensieren die entfallene Darstellung der Grünfläche als „Pufferstreifen“. Die in der vorliegenden Planung zum Erhalt vorgesehenen Obstbaumwiesen sind im bisherigen Flächennutzungsplan hingegen zudem als Gewerbefläche dargestellt. Im Rahmen der Abwägungsentscheidung hat sich die Gemeinde dafür entschieden, die aus ihrer Sicht ökologisch wertvolleren Obstwiesenflächen zu erhalten und stattdessen auf den Pufferstreifen in Richtung Wald zu verzichten, bzw. diesen mit angemessenem Abstand der Baugrenze zum Wald sowie einer mehrreihigen Hecke zu berücksichtigen. Diese Abwägungsentscheidung ist auch aus heutiger Sicht noch angemessen und im Sinne der Minimierung von Eingriffen zweckmäßig.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde war der nördliche Teil des Plangebiets noch nicht entsprechend der geplanten Nutzungen dargestellt. Auch die Landwirtschaftsfläche innerhalb des Plangebiets mit dem Obstbaumbestand war nicht entsprechend dargestellt, so dass eine Änderung des FNP im Parallelverfahren erforderlich wurde. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Einhausen im Bereich „Gewerbegebiet Nord II“ wurde auf Grundlage der Genehmigung des Regierungspräsidiums Darmstadt mit Verfügung vom 05.08.2021 (Aktenzeichen: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.05/18-2020/3) am 21.08.2021 öffentlich bekannt gemacht und hierdurch wirksam.

### **III.3 Verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne)**

Für das Plangebiet gibt es noch keine verbindlichen Bauleitpläne, sodass es sich bei dem Plangebiet um unbeplante Außenbereichsflächen handelt.

Der Bebauungsplan Nr. 23 „Gewerbegebiet Einhausen Nord“ (in Kraft getreten am 21.05.2002) grenzt an das Plangebiet an, wird jedoch von der vorliegenden Bauleitplanung nicht überplant.

### **III.4 NATURA 2000-Gebiete**

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

Nördlich zum Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe ein Landschaftsschutzgebiet. Von einer erheblichen Beeinträchtigung durch die vorliegende Planung ist jedoch auch hier nicht auszugehen.

### **III.5 (Risiko-)Überschwemmungsgebiete**

Das Plangebiet liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Die nächstgelegenen Überschwemmungsgebiete sind mehrere Kilometer entfernt, sodass diesbezügliche Beeinträchtigungen durch die Planung ausgeschlossen sind. Das Plangebiet liegt nicht im Risikoüberschwemmungsgebiet des Rheins oder der Weschnitz.

### **III.6 Wasserschutzgebiete**

Der Planbereich befindet sich auch außerhalb von Wasserschutzgebieten.

### **III.7 Sonstige zu beachtende Planungsvorgaben**

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (StAnz. 21/1999 S. 1659). Von den Bauherren sind ggf. schwankende Grundwasserstände zu beachten. Insbesondere im Hinblick einer Vermeidung von Gebäudeschäden sind bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen. Eine entsprechende Bodenerkundung auch zu den Grundwasserständen wird empfohlen.

Bei hohen Grundwasserständen ist derzeit mit Flurabständen von 2-3 m zu rechnen (Quelle: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG); Grundwasserflurabstandskarte vom April 2001). Im Plangebiet wurden auch niedrige Grundwasserstände von 4-5 m unter Flur gemessen (Quelle: HLNUG; Grundwasserflurabstandskarte vom Oktober 1976). Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen. Für die nördlich des Planungsgebiets liegende Referenzmessstelle Nr. 544052 mit einer Geländehöhe von 92,55 müNN wird der Richtwert für einen mittleren Grundwasserstand mit 89,30 m angegeben. Die langjährige Grundwasser-Ganglinie der Messstelle zeigt seit den 70er Jahren Höchstwerte von ca. 89,70 müNN, was einem Grundwasserstand von unter 2,5 m unter Flur entspricht. Die für das südlich benachbarte Plangebiet „Im Knippel“ vorliegenden orientierenden Baugrunderkundungen weisen bis in größere Tiefe sandige Böden aus. Im entsprechenden Bodengutachten wird ein Grundwasserstand von 91,0 müNN als Bemessungswasserstand für die Bauwerksabdichtungen und die Bemessung von Versickerungsanlagen angegeben.

Das Plangebiet wird aufgrund oberflächennaher und schwankender Grundwasserspiegel gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als vernässungsgefährdet gekennzeichnet.

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind nicht betroffen.

### **III.8 Ergebnis zur Ermittlung der Planungsvorgaben**

Aus höherrangigen Planungen ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Belange, die gegen die vorgesehene Überplanung der Flächen sprechen. Das Vorhaben ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar. Die nach § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere zu berücksichtigenden Belange sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB

wurden bei der Erstellung der Planung berücksichtigt. Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist gewährleistet.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Ausgleichsflächen außerhalb des Bebauungsplangeltungsbereichs dargestellt bzw. festgesetzt. Das mit der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes einhergehende Defizit der Beurteilung von Eingriff und Ausgleich wird durch Ausgleichsmaßnahmen auf gemeindeeigenen Flächen und die Zuordnung vorlaufender Kompensationsmaßnahmen des kommunalen Ökokontos ausgeglichen. Die hierfür ausgewählten Maßnahmenflächen werden im Umweltbericht sowie in der Anlage „Externe Ausgleichsmaßnahmen“ benannt. Der Verlust von Lebensraumfunktionen wird somit kompensiert.

#### **IV. Wesentliche Ergebnisse des Umweltberichtes und Berücksichtigung der Umweltbelange**

Der Begründung zur Bauleitplanung ist nach § 2 a Nr. 2 BauGB ein Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB beizufügen, der die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde seitens der Gemeinde Einhausen um Mitteilung von planungsrelevanten Umweltdaten oder Hinweisen zu umweltrelevanten Sachverhalten gebeten. Diese Informationen und Anregungen sind im Zuge der weiteren Ausarbeitung des Umweltberichtes eingeflossen.

##### **IV.1 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Planbereich entsprechend seiner aktuellen Nutzung als Landwirtschafts- bzw. Ackerflächen bewirtschaftet werden.

##### **IV.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Die durch die Planung hervorgerufenen Beeinträchtigungen der natürlichen Ressourcen halten sich mit der (regionalplanerisch teilweise vorbereiteten) Standortwahl und den vorgesehenen Gestaltungsmaßnahmen in vertretbarem Rahmen bzw. gehen über das übliche unvermeidliche Maß an baubedingten Auswirkungen nicht hinaus.

Die durch den Bebauungsplan möglichen Veränderungen der Flächen wirken sich auf das Schutzgut Boden aus. Die mit der Schaffung von Siedlungsflächen stets einhergehende Zerstörung und Versiegelung gewachsenen Bodens ist, bedingt durch dessen Unersetzbarkeit, immer als erheblich zu werten. Mit Festsetzungen zur Durchgrünung des Gewerbegebiets und der Festsetzung einer umfangreichen Dachbegrünung wird hier eine gewisse Minimierung erreicht. Das zur angemessenen Berücksichtigung des Schutzgutes Boden erstellte Bodengutachten zeigt, dass die Lage der Flächen mit der Ausweisung „Gewerbe“ in Bezug auf das Schutzgut Boden eine günstige Standortwahl darstellen, da hier Bereiche mit einem geringen bis sehr geringen Funktionserfüllungsgrad betroffen sind. Durch Dachbegrünungen und Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser kann der Eingriff in das Bodenpotenzial zu einem gewissen Teil minimiert bzw. kompensiert, aber nicht vollständig ausgeglichen werden.

Beeinträchtigungen der Schutzgüter Landschaftsbild, Klima und Wasser können ebenfalls durch Maßnahmen im Geltungsbereich minimiert aber nicht vollständig ausgeglichen werden.

Durch das Vorhaben werden überwiegend Flächen und Strukturen beansprucht, die aus floristischer und vegetationskundlicher Sicht eine geringe bis mittlere Bedeutung haben. Die Eingriffe beeinträchtigen jedoch auch hochwertige Biotope (Gehölz, Frischwiese und Obstgehölze). Diese Flächen mit hoher Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz bleiben zwar weitgehend erhalten (Sicherung durch Festsetzung); es kommt allerdings durch die Erschließungsstraße zu einer Querung der Obstwiese: Davon sind ca. 8 Bäume direkt betroffen (Rodung unvermeidlich). Über diesen direkten Rodungsverlust hinaus kommt es durch die Straße und das nördlich entstehende Gewerbegebiet zu Beeinträchtigungen der Biotop- und Habitatqualität der Obstwiese, die nach Abschluss der Arbeiten nahezu vollständig mit Gewerbe umbaut ist.

Durch Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe können die Eingriffswirkungen - gemäß tabellarischer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auch rechnerisch - innerhalb des Planbereiches nur teilweise ausgeglichen werden.

Die Kompensation des Defizits aus dem Bebauungsplan erfolgt zu einem geringen Teil durch Maßnahmen für den Artenschutz (Schaffung von Blühstreifen). Der Hauptanteil der Kompensation wird durch Zuordnung vorlaufender Ersatzmaßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde realisiert.

Um dem Belang des Artenschutzes angemessen in der Bauleitplanung Rechnung zu tragen und zur Vermeidung von erheblichen natur- und artenschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen, wurde eine Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG vorgelegt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die durchgeführte Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange aller vom Vorhaben (potenziell) betroffenen Arten zeigt, dass – bei Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen – durch die entstehenden Belastungswirkungen für diese Arten keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen.

### **IV.3 Zusammenfassung**

Am nördlichen Rand der Gemeinde Einhausen befindet sich nördlich der Carl-Benz-Straße das Gewerbegebiet Nord, welches durch die Werner-von-Siemens-Straße und die Marie-Curie-Straße erschlossen wird. Das Gewerbegebiet ist vollständig bebaut und wird durch verschiedene Handwerksbetriebe sowie einen landwirtschaftlichen Betrieb (Produktion und Vertrieb von Rollrasen) genutzt.

Der Gemeinde Einhausen liegen mehrere Anfragen von meist bereits in der Region ansässigen Gewerbebetrieben vor, die ein Gewerbegrundstück in Einhausen suchen, um sich hier anzusiedeln. Es ist beabsichtigt, ein neues Gewerbegebiet nördlich angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet Nord bis an den Waldrand zu entwickeln.

Die durch den Bebauungsplan möglichen Veränderungen der Flächen wirken sich auf das Schutzgut Boden aus. Die mit der Schaffung von Siedlungsflächen stets einhergehende Zerstörung und Versiegelung gewachsenen Bodens ist, bedingt durch dessen Unersetzbarkeit, immer als erheblich zu werten. Mit Festsetzungen zur Durchgrünung des Gewerbegebiets und der Festsetzung einer umfangreichen Dachbegrünung wird hier eine gewisse Minimierung erreicht.

Die durch die Planung hervorgerufenen Beeinträchtigungen der natürlichen Ressourcen halten sich jedoch in Summe mit der (regionalplanerisch teilweise vorbereiteten) Standortwahl und den vorgesehenen Gestaltungsmaßnahmen in vertretbarem Rahmen bzw. gehen über das übliche unvermeidliche Maß an baubedingten Auswirkungen nicht hinaus.

Um dem Belang des Artenschutzes angemessen in der Bauleitplanung Rechnung zu tragen und zur Vermeidung von erheblichen natur- und artenschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen, wird eine Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG vorgelegt.

Durch Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe können die Eingriffswirkungen - gemäß tabellarischer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auch rechnerisch - innerhalb des Planbereiches nur teilweise ausgeglichen werden.

Flächen mit hoher Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz (Gehölz, Frischwiese und Obstbaumbestand) bleiben zwar weitestgehend erhalten (Sicherung durch Festsetzung); es kommt allerdings durch die Erschließungsstraße zu einer Querung der Obstwiese: Davon sind ca. 8 Bäume direkt betroffen (Rodung unvermeidlich). Über diesen direkten Rodungsverlust hinaus kommt es durch die Straße und das nördlich entstehende Gewerbegebiet zu Beeinträchtigungen der Biotop- und Habitatqualität der Obstwiese, die nach Abschluss der Arbeiten nahezu vollständig mit Gewerbe umbaut sein wird.

Die Kompensation des Defizits aus dem Bebauungsplan erfolgt zu einem geringen Teil durch Maßnahmen für den Artenschutz (Schaffung von Blühstreifen). Der Hauptanteil der Kompensation wird durch Zuordnung vorlaufender Ersatzmaßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde realisiert.

## **V. Planverfahren und Abwägung**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Einhausen hat in ihrer Sitzung am 17.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Gewerbegebiet Nord II“ in der Gemeinde Einhausen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 15.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Vorentwurfsplanung zum Bebauungsplan wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Einhausen am 13.02.2020 zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- sowie Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Das Planverfahren wurde entsprechend dieses Beschlusses, der am 15.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht wurden, zunächst mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB), deren Aufgabenbereich durch die Planungen berührt werden kann, fortgesetzt.

Die Bürgerinnen und Bürger hatten hierbei gemäß § 3 Abs. 1 BauGB Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der beiden Planungen, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zu unterrichten und diese im Bauamt der Gemeinde Einhausen zu erörtern. Die Vorentwurfsplanung zum Bebauungsplan wurde hierzu in der Zeit vom 24.02.2020 bis einschließlich 27.03.2020 öffentlich im Rathaus ausgelegt, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 15.02.2020 hingewiesen wurde. Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen konnten in dieser Zeit bei der Gemeinde eingereicht oder dort mündlich zur Niederschrift vorgetragen werden.

Die von der Planung möglicherweise berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.02.2020 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme, insbesondere auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, mit einer Frist bis zum 27.03.2020 gegeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde seitens der Gemeinde Einhausen um Mitteilung von planungsrelevanten Umweltdaten oder Hinweisen zu umweltrelevanten Sachverhalten gebeten, damit diese Informationen bereits in die Ausarbeitung des Umweltberichtes im Zuge der Entwurfsplanung einfließen konnten.

Alle im ersten Beteiligungsschritt eingehenden Stellungnahmen wurden fachlich bewertet und angemessen in die Abwägungsentscheidung der Gemeindevertretung einbezogen. Die eingegangenen Stellungnahmen führten im Wesentlichen zur weitergehenden Ausarbeitung und Konkretisierung der Begründung einschließlich des Umweltberichtes sowie zur Ergänzung von Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Ausgleich der Umweltauswirkungen. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mit Plänen zum Bestand, zur Entwicklung und zum

Ausgleich wurden erstellt, wonach die vorhabenbedingt entstehenden Eingriffe hauptsächlich durch die Zuordnung vorlaufender Kompensationsmaßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde und zu einem geringen Teil durch Maßnahmen für den Artenschutz (Schaffung von Blühstreifen) ausgeglichen werden. Der nördliche Teil der Baufenster wurde weiter vom Waldrand abgerückt, sodass insgesamt ein Abstand von 15 m zwischen Waldrand und überbaubaren Grundstücksflächen besteht. Sowohl eine Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG, eine Verkehrstechnische Untersuchung, eine Schalltechnische Untersuchung sowie eine Baugrunderkundung wurden zur Ergänzung der Verfahrensunterlagen erstellt und darin berücksichtigt. Darüber hinaus wurde die Verkehrsführung optimiert und der parallel zur Carl-Benz-Straße verlaufende Teil der Erschließungsstraße wurde um ca. 25 m nach Norden verschoben.

Aufgrund von Schwierigkeiten bei der Bodenneuordnung für einen Teilbereich des Plangebiets wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in zwei Teilbereiche „A“ und „B“ geteilt und diese jeweils als separates Planverfahren fortgesetzt.

Der Bebauungsplan für den Teilbereich „B“ wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 16.02.2021 gegenüber der Vorentwurfplanung entsprechend ergänzt als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, beschlossen.

Als weiterer Verfahrensschritt wurde die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit durch die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanungen zum Bebauungsplan in der Zeit vom 01.03.2021 bis einschließlich 31.03.2021 durchgeführt, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 19.02.2021 hingewiesen wurde. Der Inhalt dieser ortsüblichen Bekanntmachung sowie die auszulegenden Entwurfsunterlagen mit den nach Einschätzung der Gemeinde Einhausen wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden während dieses Zeitraumes auf der Internetseite der Gemeinde Einhausen im PDF-Format sowie als Papierausdruck im Rathaus der Gemeinde zur Einsicht bereitgehalten. Die Bürgerinnen und Bürger hatten während des Offenlagezeitraumes erneut Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen zu den Planungen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.02.2021 über die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanungen informiert. Auch ihnen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme mit einer Frist bis zum 31.03.2021 gegeben.

Zwischenzeitlich wurde nochmals versucht, mit dem betroffenen Eigentümer, über dessen Obstbaumwiese die Straße geführt wird, eine Einigung hinsichtlich des Flächenankaufs zu erzielen. Dies ist bislang noch nicht geglückt. Daher soll nunmehr auch der Teilbereich „B“ als Satzung beschlossen werden, um auf Grundlage des damit geschaffenen Planungsrechts die Gespräche zum Grunderwerb weiter führen zu können.

Eine alternative direkte Anbindung der Marie-Curie-Straße an die Kreisstraße K 65 wird von Hessen Mobil nur als befristete temporäre Behelfslösung für maximal 2-3 Jahre akzeptiert. Schon aus Gründen der sparsamen Haushaltsführung ist der Bau einer provisorischen Anbindung aus Gemeindesicht nicht vertretbar. Zudem würde der Verkehrsablauf auf der Kreisstraße durch die neue Einmündung in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Kreisel nachteilig verändert. Fahrzeuge aus Fahrtrichtung Schwanheim kommen mit hoher Geschwindigkeit von der Autobahnbrücke herunter und der bestehende Kreisel wirkt hier optimal als Tempobremse. Im Bereich der Behelfszufahrt würde noch schneller gefahren und aufgrund kurzer Sichtweiten infolge der Straßenüberführung könnte es zu Konflikten mit langsam fahrenden Lastkraftwagen kommen. Im Gegenteil dazu bietet die im Bebauungsplan festgesetzte Straßenanbindung über den bestehenden südlichen Abschnitt der Marie-Curie-Straße an die Carl-Benz-Straße eine gute Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit und ist auch flächensparend im Vergleich zur Behelfslösung. An der bislang geplanten Erschließung soll daher weiter festgehalten werden.

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigenden Belange untereinander und gegeneinander beschloss die Gemeindevertretung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der

vorgebrachten Einwendungen und Hinweise. Dies führte im Wesentlichen zu ergänzenden Erläuterungen und Klarstellungen der Begründung sowie zu Ergänzungen von Hinweisen im Textteil des Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan konnte in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Einhausen am 11.10.2022 im Hinblick auf die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen weitgehend unverändert als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord II, Teilbereich B“ in Einhausen, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Anlagen, trat durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 19.10.2022 in Kraft.