



Gemeinde Einhausen

Bebauungsplan Nr. 40 „Peterstraße 18-20“ in Einhausen



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

Begründung

Juni 2022

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	Situation und Grundlagen	4
I.1.1	Anlass der Planung	4
I.1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
I.1.3	Planungsvorgaben	6
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	13
I.1.5	Erschließungsanlagen	13
I.1.6	Wasserwirtschaftliche Belange	14
I.1.7	Altlasten, Baugrund, Boden- und Grundwasserschutz	17
I.1.8	Belange des Artenschutzes	19
I.1.9	Belange der Landwirtschaft und des Waldes	22
I.1.10	Immissionsschutz	22
I.1.11	Denkmalschutz	23
I.1.12	Kampfmittelräumdienst	24
I.1.13	Energiewende und Klimaschutz	24
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	25
I.2.1	Art der baulichen Nutzung	25
I.2.2	Maß der baulichen Nutzung	26
I.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	29
I.2.4	Stellplätze und Garagen	30
I.2.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)	30
I.2.6	Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft	32
I.3	Bodenordnende Maßnahmen	33
II.	Belange von Natur und Landschaft	34
III.	Planverfahren und Abwägung	35

Anlagen:

Anlage 1: Artenschutzrechtliche Untersuchung, Dipl.-Biol. Gerhard Eppler, Dezember 2021

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Situation und Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Einhausen hat zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle und zielorientierte Innenentwicklung mit dem Zweck der Wohnraumschaffung beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 40 „Peterstraße 18 - 20“ aufzustellen. Hierbei obliegt es der Planungshoheit der Gemeinde Einhausen, für das geplante Vorhaben im Sinne der innerörtlichen Nachverdichtung einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Gemeinde hat den Beschluss zur Aufstellung des vorliegenden Bauleitplanverfahrens gefasst, um die Maßnahme der Innenentwicklung planungsrechtlich vorzubereiten und insbesondere auch planungsrechtlich abzusichern. Die Gemeinde vertritt grundsätzlich die Ansicht, dass Maßnahmen der Innenentwicklung vor Außenentwicklungen umgesetzt werden sollen und folgt damit auch den Zielen des Regionalplanes. Hierzu fördert und unterstützt die Gemeinde private Maßnahmen zur Innenentwicklung des Siedlungsgebiets und steuert entsprechende Entwicklungen – sofern es erforderlich ist – auch durch die Bauleitplanung.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die innerörtliche Nachverdichtung im Bereich der Peterstraße für die Errichtung von öffentlich gefördertem Wohnraum. Die Gemeinde hat bereits im Jahr 2018 das Grundstück Peterstraße 18-20 zurückerworben mit dem Ziel, dort Wohnraum zu schaffen, um für einkommensschwächere Bürger ein entsprechendes Wohnungsangebot vorzubereiten. Das aufstehende Gebäude, das sich zum Teil in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand befindet, soll niedergelegt und durch ein neues, dreigeschossiges Gebäude mit insgesamt 12 öffentlich geförderten Wohnungen ersetzt werden. Ein Neubau bietet zudem die Möglichkeit, das Gebäude an aktuelle Rahmenbedingungen insbesondere hinsichtlich ökologischer und energetischer Anforderungen anzupassen und es auch in dieser Hinsicht zukunftsfähig zu gestalten. Der Bebauungsplan greift entsprechende Aspekte auf, soweit sie durch Festsetzungen städtebaulich steuerbar sind.

Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem Flächen innerhalb des durch Bebauung im Innenbereich entstandenen Ortsgefüges für eine neugeordnete Nutzung im Sinne einer innerörtlichen Nachverdichtung mobilisiert werden. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet. Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie im Sinne einer maßvollen innerörtlichen Nachverdichtung ist insbesondere die geplante Geschossigkeit aus Sicht der Gemeinde gegenüber der benachbarten Bestandsbebauung vertretbar. Sie dient auch dazu, eine wirtschaftlich günstige Wohnraumschaffung zu ermöglichen, um das Ziel des preiswerten Wohnraums zu erreichen.

Im Vorfeld der Planung hat sich die Gemeinde intensiv mit Suche nach einem geeigneten Standort für das geplante Vorhaben befasst. Dabei wurde neben möglichen Innenentwicklungen, die die Gemeinde grundsätzlich bevorzugt, auch die Verfügbarkeit von Standorten im Außenbereich geprüft. Hierzu wird der Gemeinde jedoch auch von Seiten der Einhäuser Bürger oft zugetragen, dass weitere bauliche Entwicklungen in Außenbereich hinein kritisch gesehen werden. Im letzten Wohngebiet „Im Knippel“ wurden Gebäude mit deutlich mehr Wohnungen und drei Vollgeschossen sogar mit zusätzlichem Staffelgeschoss zugelassen. Die Gemeinde sieht entsprechend große Wohngebäude daher grundsätzlich auch in Neubaugebieten vor. Jedoch ist es aktuell noch nicht absehbar, wann die Entwicklungen im Bereich Wilbers abgeschlossen werden, weshalb eine Ansiedlung des geplanten Vorhabens aufgrund des dringend benötigten Wohnraums dort vorerst nicht beabsichtigt ist. Darüber hinaus ist es der Gemeinde sehr wichtig, ein solches Wohnangebot nicht konzentriert in einem bestimmten Bereich, sondern räumlich verteilt über die Ortslage anbieten zu können, damit keine Ballungs- oder Randgruppeneffekte entstehen. Das Grundstück Peterstraße 18-20 ist daher aus Sicht der Gemeinde für das geplante Vorhaben am besten

geeignet, da sich das Grundstück bereits im Gemeindeeigentum befindet, es eine ausreichende Grundstücksgröße aufweist und die Lage im Ortsbereich noch so zentral ist, dass alle wesentlichen Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde im näheren Umfeld liegen und somit auch ohne private motorisierte Mobilität leicht erreichbar sind.

I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich in relativ zentraler Lage südwestlich der Ortsmitte von Einhausen und liegt an der Peterstraße.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst nach der aktuellen Liegenschaftskarte folgende Grundstücke: Gemarkung Klein-Hausen, Flur 1, Flurstücke Nr. 234 und Nr. 784/7 (teilweise). Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,10 ha.

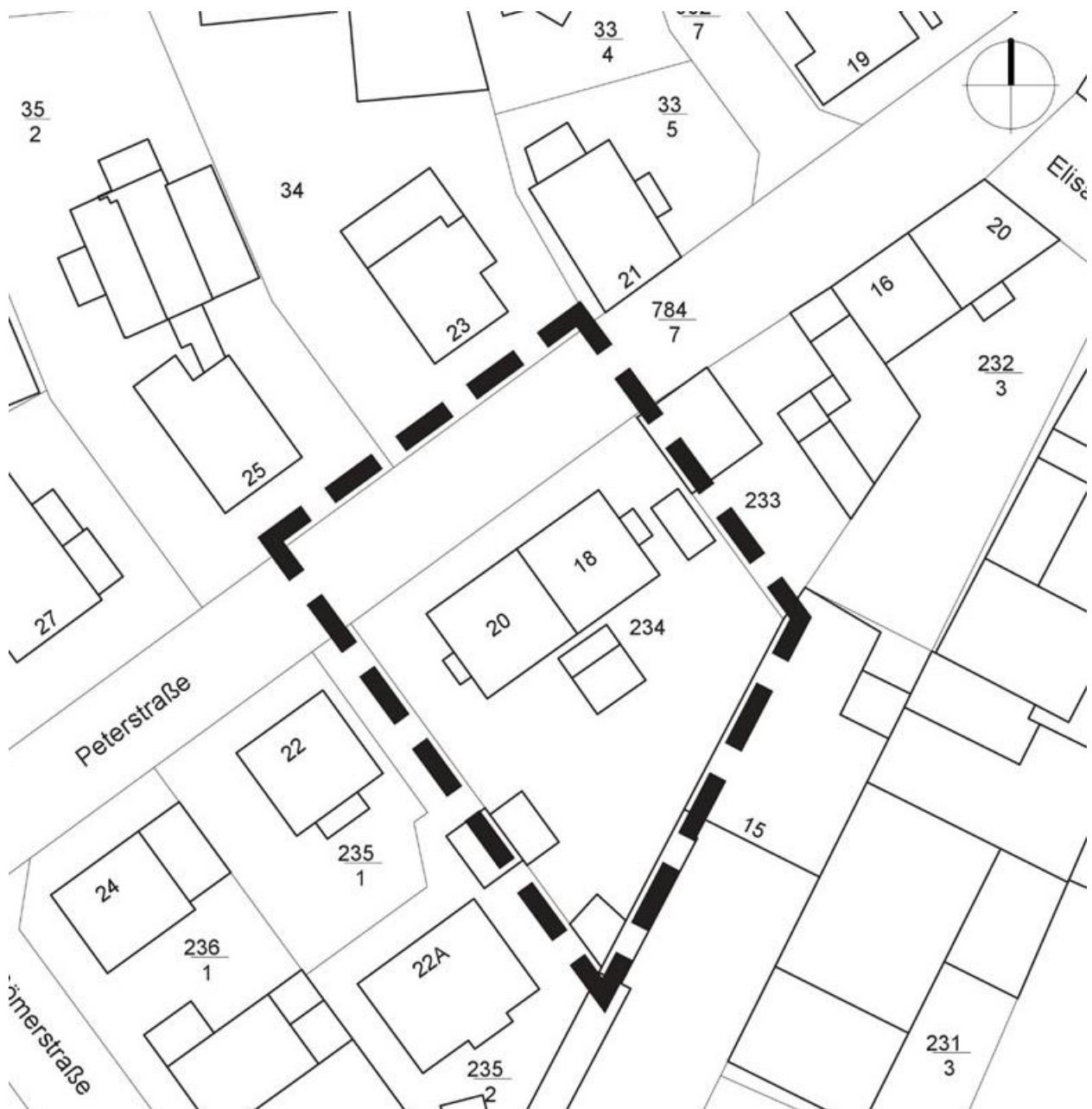


Abbildung 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 „Peterstraße 18-20“ (unmaßstäblich, Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, Oktober 2021, Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand vom 06.07.2020)

I.1.3 Planungsvorgaben

I.1.3.1 Regionalplan Südhessen

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP₂₀₁₀ - StAnz. 42/2011 vom 17.10.2011), der im Maßstab 1:100.000 vorliegt, weist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung - Bestand“ aus.



Abbildung 2 Ausschnitt aus der Teilkarte 3 des Regionalplanes Südhessen 2010 mit Darstellung der Lage des Plangebiets (roter Kreis) (unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Oktober 2011)

I.1.3.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Der seit 01.03.2002 wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Einhausen, der im Maßstab 1:5.000 vorliegt, stellt das Plangebiet als „Gemischte Bauflächen“ dar.

Da die Lesbarkeit des Flächennutzungsplanes bei Vergrößerung, u.a. auch für das vorliegende Plangebiet, nur eingeschränkt möglich ist, stellt die Gemeinde Einhausen eine farbige Version des Flächennutzungsplanes in hoher Auflösung auf ihrer Homepage (Link: <https://www.einhausen.de> unter „Planen & Bauen“ → „Flächennutzungsplan“) zur Verfügung. Die Darstellungen dieses farbigen Flächennutzungsplanes sind für das Plangebiet deckungsgleich mit denen des wirksamen Flächennutzungsplanes, der für die Allgemeinheit im Übrigen über das Bürger GIS des Kreises Bergstraße (Link: <https://buergergis.kreis-bergstrasse.de>) zur Verfügung steht, weshalb ein vergrößerter Ausschnitt dieser Farbversion zur deutlicheren Lesbarkeit ebenfalls als Abbildung in der vorliegenden Begründung enthalten ist.

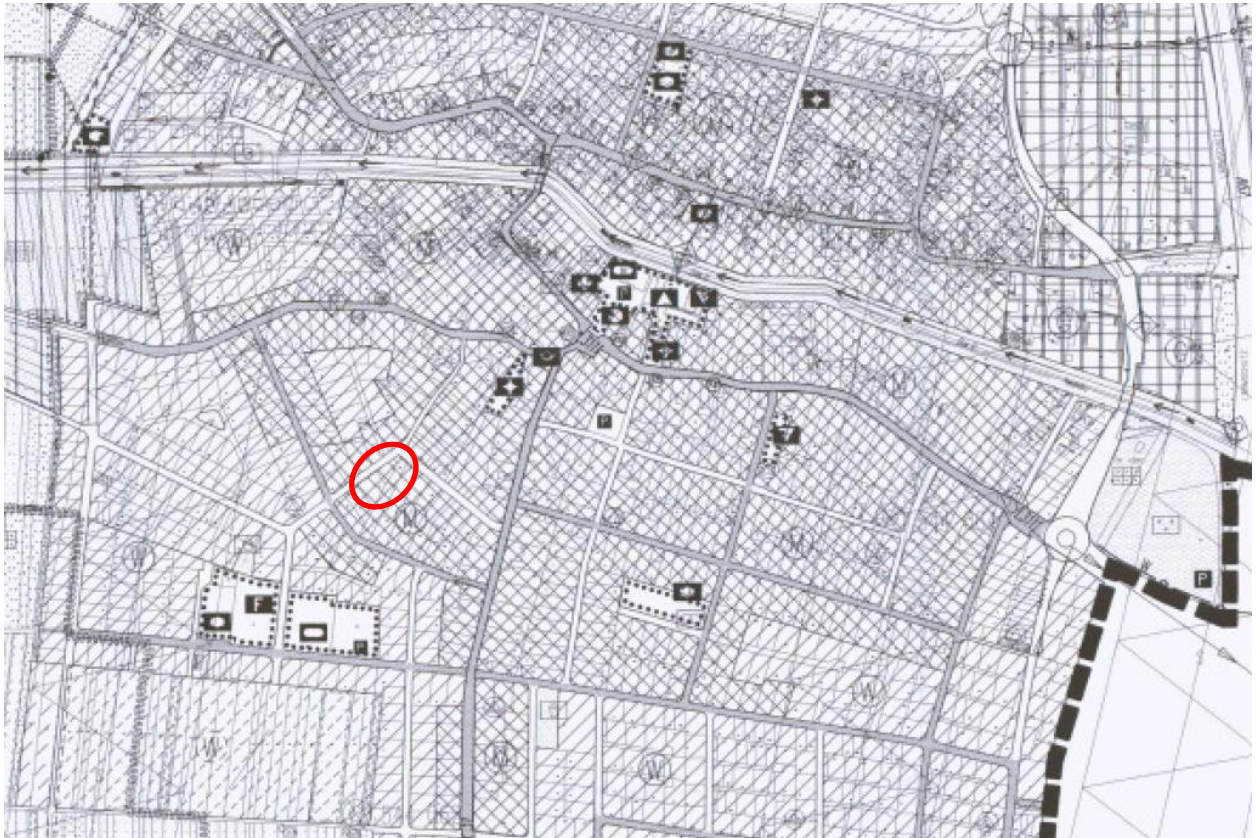


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Einhausen (unmaßstäblich, Bildquelle: Geografisches Informationssystem (Bürger GIS) des Landkreises Bergstraße, Internetabruf am 08.11.2021 unter <https://buergergis.kreis-bergstrasse.de>)

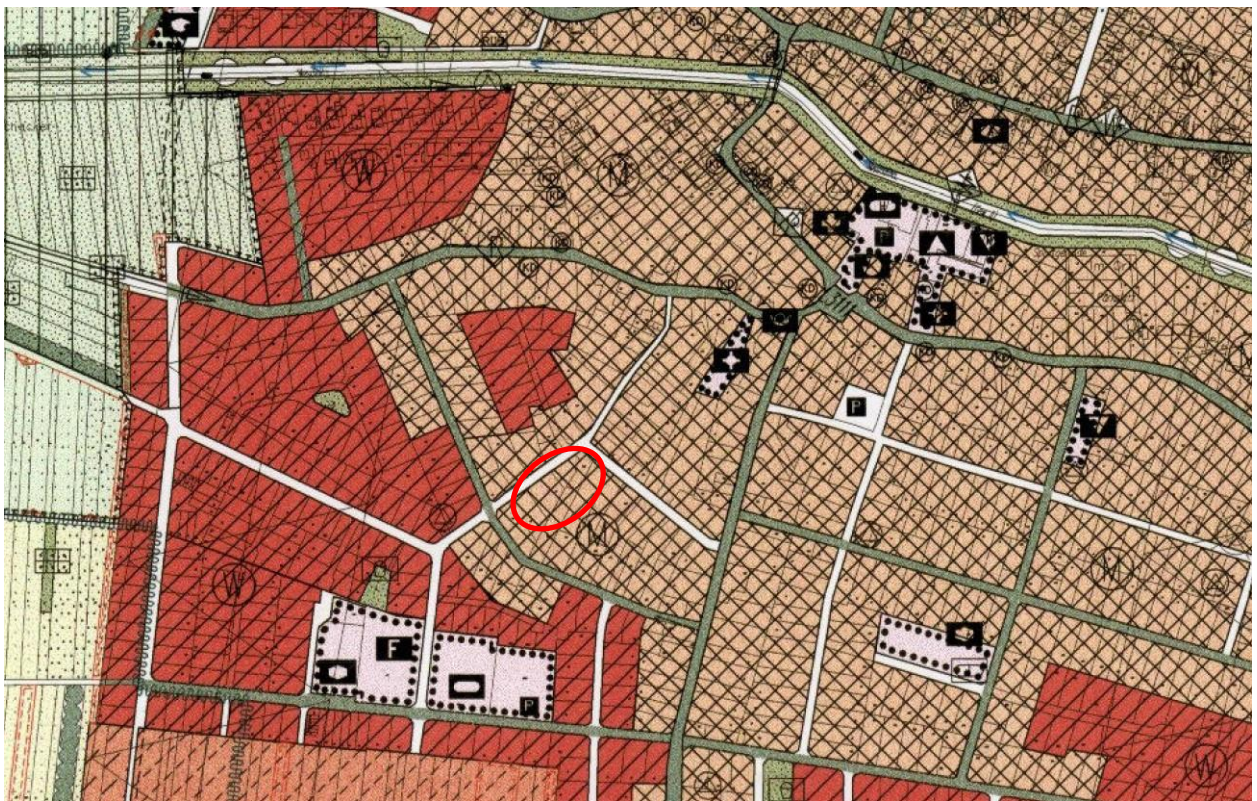


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Einhausen (unmaßstäblich; Bildquelle: Gemeinde Einhausen, Januar 2019)

Das geplante Wohngebiet entspricht damit auf den ersten Blick nicht vollständig dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Jedoch kann die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets auf Ebene des Bebauungsplanes, auch wenn der Flächennutzungsplan eine gemischte Nutzung darstellt, sogar noch im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB als aus dem FNP entwickelt angesehen werden, da gemischte Bauflächen üblicherweise auch Wohnnutzungen umfassen.

Darüber hinaus kann im vorliegend angewendeten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, aber auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Damit ist eine separate Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan ist dann im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

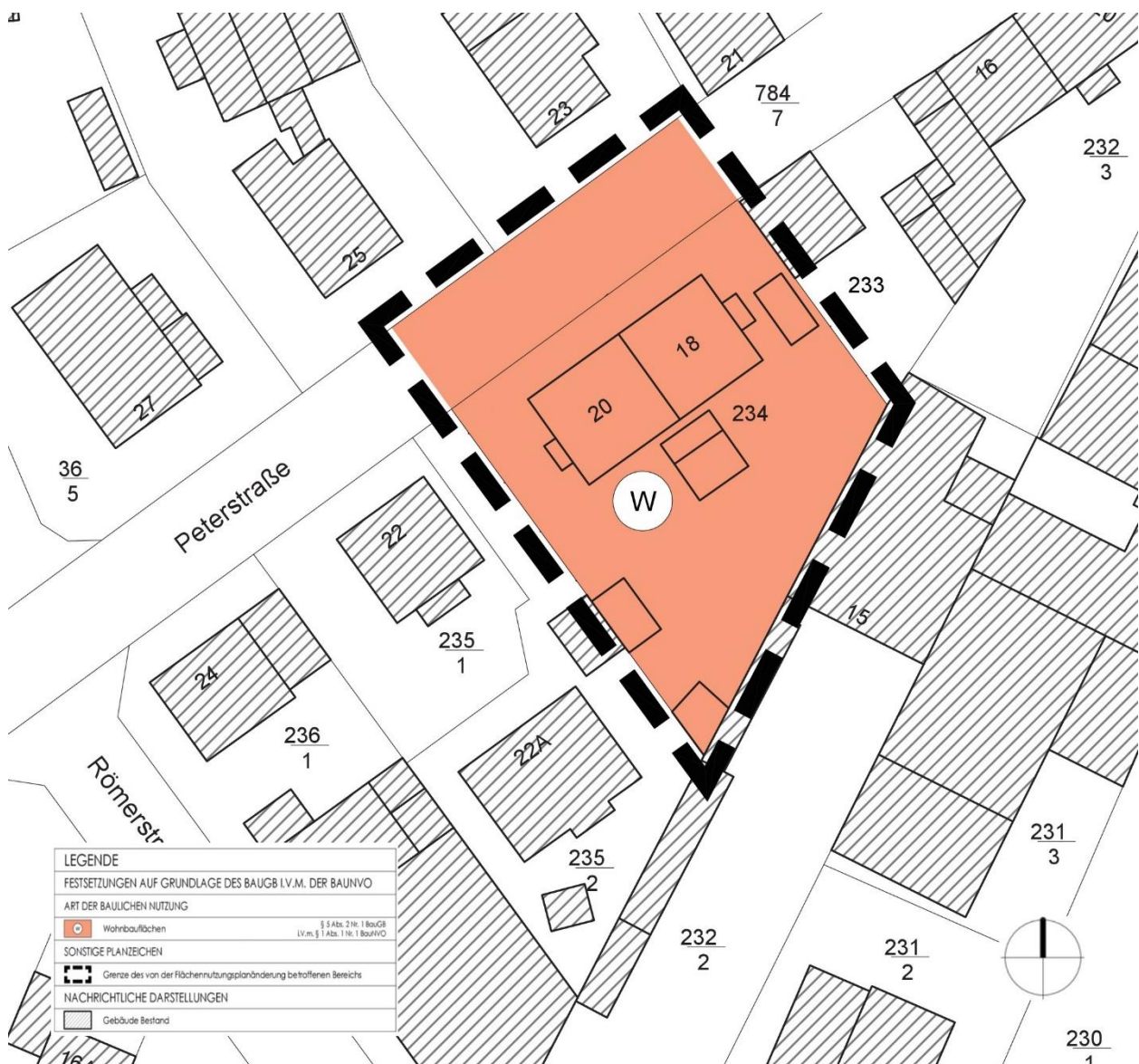


Abbildung 5: Informelle Darstellung zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Einhausen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 40 „Peterstraße 18-20“ in Einhausen (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, Dezember 2021, Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand vom 06.07.2020)

I.1.3.3 Verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne)

Für das Plangebiet gibt es noch keine verbindlichen Bauleitpläne, sodass es sich bei dem bereits bebauten Grundstück um unbeplanten Innenbereich handelt.

I.1.3.4 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 nicht unmittelbar betroffen. Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete, nämlich das VSG Nr. 6217-404 „Jägersburger / Gernsheimer Wald“ sowie das VSG Nr. 6417-450 „Wälder der südlichen hessischen Oberrheinebene“, beginnen jeweils in einer Entfernung von ca. 1,0 km nördlich bzw. südlich des Plangebiets, sodass keine Auswirkungen auf dieses Schutzgebiet durch die Planung zu erwarten sind.

Der Planbereich überlagert kein ausgewiesenes oder geplantes Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet.

Ökokonto- und Kompensationsflächen aus dem NATurschutzREGister Hessen werden gemäß dem interaktiven „Natureg-Viewer“ ebenfalls nicht tangiert.

Auch sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind nicht betroffen.

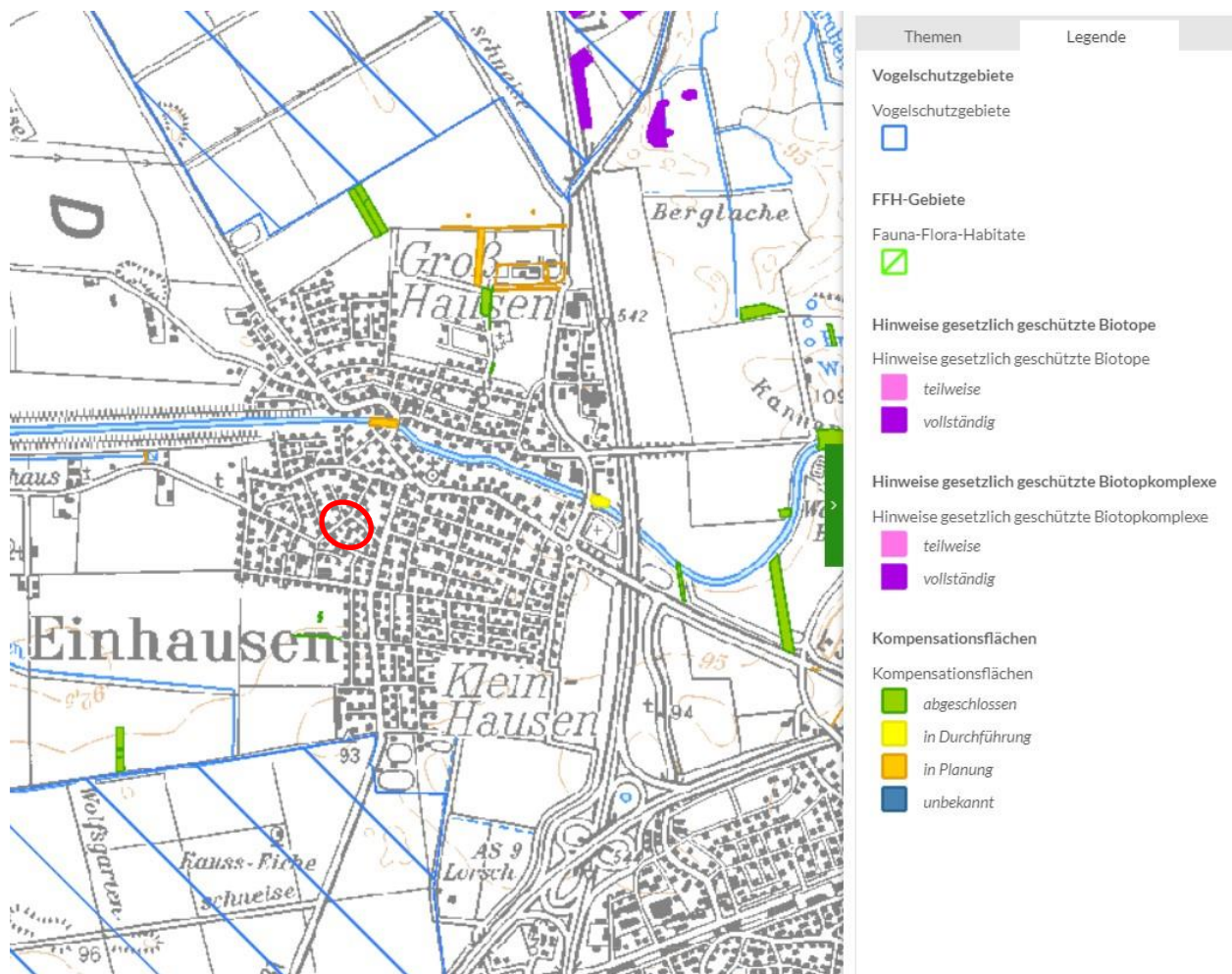


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Natureg-Viewer mit der Darstellung dort erfasster, naturschutzfachlich relevanter Flächen (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 08.11.2021 unter <http://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de>)

I.1.3.5 (Risiko-)Überschwemmungsgebiete

Der Planbereich liegt gemäß dem interaktiven „Geoportal Hessen“ außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Das nächstgelegene festgesetzte Überschwemmungsgebiet ist das des Rheins in einer Entfernung von ca. 11 km im Westen, sodass diesbezügliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben nicht zu erwarten sind.

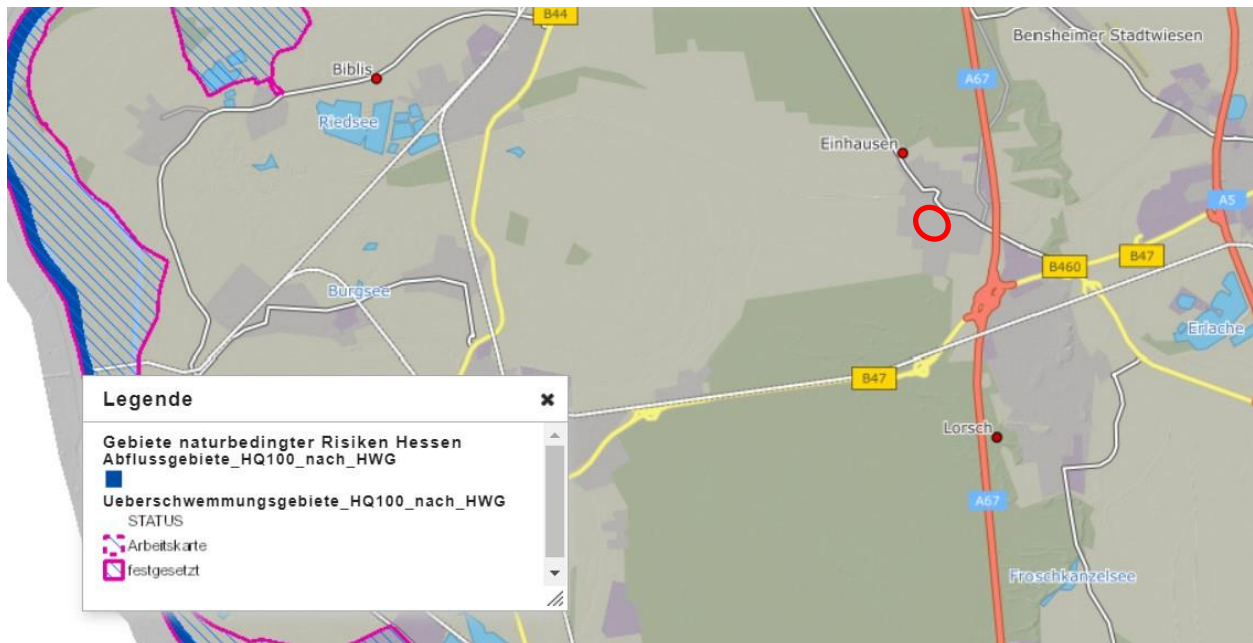


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Geoportal Hessen mit der Darstellung festgesetzter Überschwemmungsgebiete (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 08.11.2021 unter <http://www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html?WMC=748>)

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem interaktiven Viewer zur Information über die Hochwasserrisikomanagementpläne in Hessen (HWRM-Viewer) teilweise innerhalb des Risikoüberschwemmungsgebiets (HQ_{extrem} Überflutungsfläche Kat. 2 – Hinter Schutzeinrichtungen) der Wechnitz. Dabei ist allerdings auch festzustellen, dass diese Überflutungsflächen nahezu die kompletten südwestlichen Siedlungsflächen von Einhausen überdecken.

Bei Sanierung und Neubau von Objekten sind Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern. Grundsätzlich empfiehlt es sich auch, weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung zu treffen, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten. Informationen sind auch über das Internet unter der Webseite des Regierungspräsidiums Darmstadt (www.rp-darmstadt.hessen.de) und unter der Webseite des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz (BMUV; www.bmuv.de) zu erhalten. Auf die zu diesem Thema vorliegenden Handlungsanleitungen für Bauherrschaft, Architekten und Planer wird hingewiesen. Insbesondere wird zum Thema Hochwasserschutz und risikoangepasstes Bauen auf die „Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) verwiesen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird aufgrund der teilweisen Lage in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risikoüberschwemmungsgebiet) gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als überschwemmungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

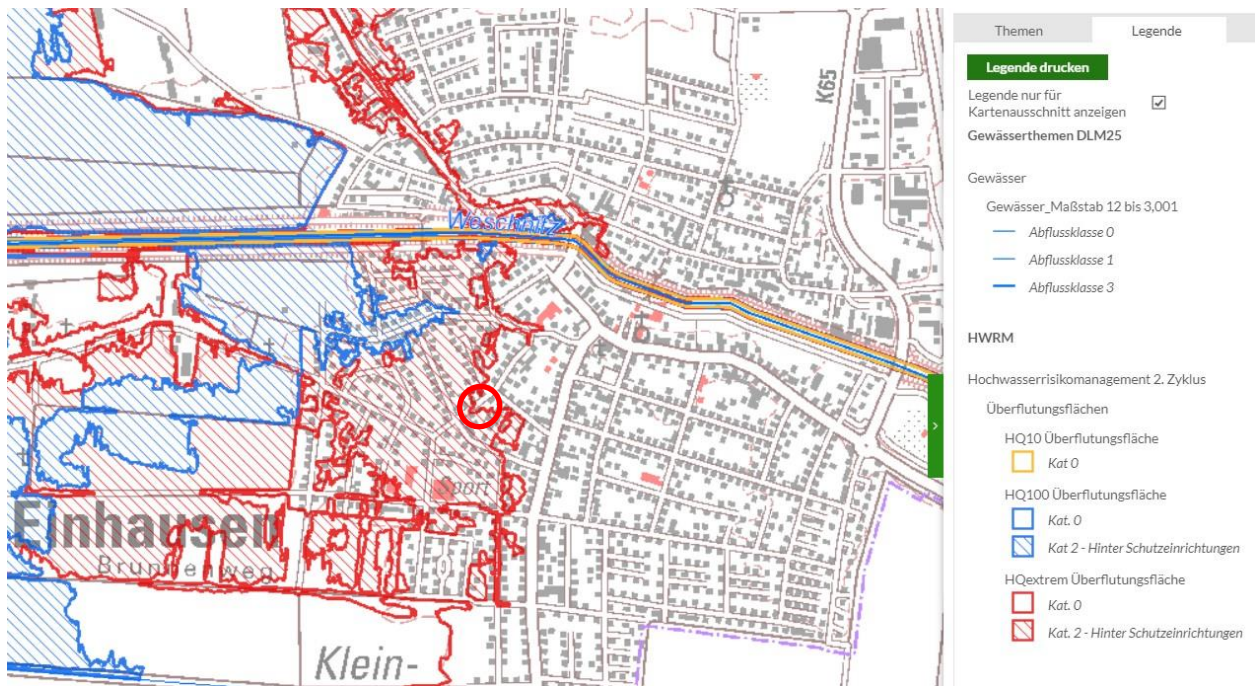


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem HWRM-Viewer (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 08.11.2021 unter <http://hwrn.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrn/index.html?lang=de>)

I.1.3.6 Wasserschutzgebiete

Der Planbereich liegt nach dem Viewer zur Darstellung der Gewässerqualität gemäß der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL-Viewer) außerhalb eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets.

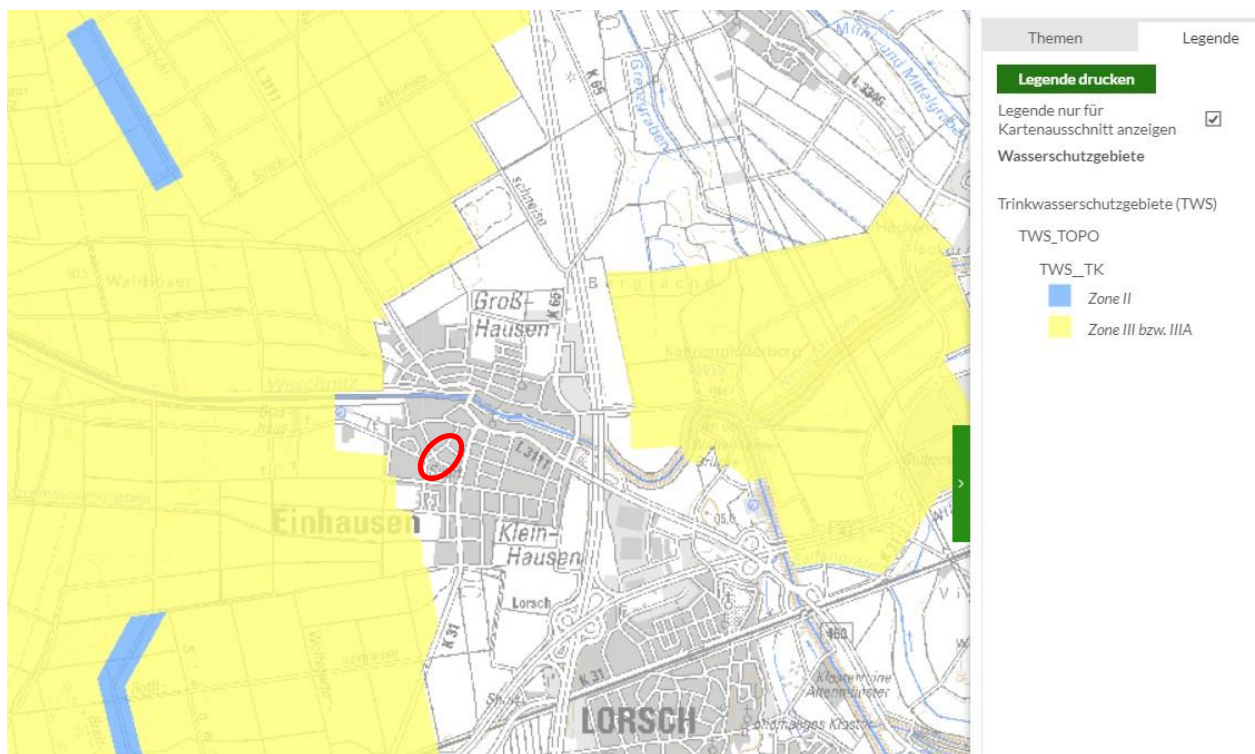


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem WRRL-Viewer (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 08.11.2021 unter <http://wrll.hessen.de/mapapps/resources/apps/wrll/index.html?lang=de>)

Das nächstgelegene festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet „WSG WW Jägersburger Wald, Riedgruppe Ost“ (hier: die Schutzzone II, WSG-ID 431-057) beginnt in einer Entfernung von über 350 m westlich, weshalb Auswirkungen durch das Vorhaben nicht zu erwarten sind.

Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

I.1.3.1 Sonstige zu beachtende Planungsvorgaben

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (StAnz. 21/1999 S. 1659) liegt, dessen Vorgaben zu beachten sind. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit sehr hohen sowie mit stark schwankenden Grundwasserständen gerechnet werden muss. 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 5-7,5 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. 544062 mit einer Geländehöhe von 93,77 müNN wird der Richtwert für einen mittleren Grundwasserstand mit 89,90 m angegeben. Die langjährige Grundwasser-Ganglinie der Messstelle zeigt seit den 70er Jahren Höchstwerte von ca. 92,0 müNN, was einem Grundwasserstand von unter 2,0 m unter Flur entspricht. Auf die im Grundwasserbewirtschaftungsplan festgelegten Zielpegelwerte wird hingewiesen. Zudem wird die Beachtung der nächstgelegenen Grundwassermessstellen 544055, 544056, 544063 und 544064 zusätzlich empfohlen. Für das Baugebiet ist als Bemessungsgrundwasserstand für Versickerungsanlagen 91,00 müNN anzusetzen.

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 vernässenes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen. Gründungsprobleme, die durch schwankendes Grundwasser ausgelöst werden könnten (austrocknende oder quellende Torflinsen etc.), sind im entsprechenden Ortsbereich nicht bekannt.

Zudem können aus wasserrechtlicher Sicht durch den oberflächennahen Grundwasserstand besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich werden. Eventuell notwendige Grundwasserhaltungen bedürfen einer Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde. Es wird empfohlen, das Grundstück mit geeigneten technischen Maßnahmen (z.B. Rückstauklappe) gegen rückstauendes Wasser aus Kanal, Zisternennotüberlauf etc. abzusichern.

Der Gemeinde Einhausen liegt ein Gutachten über die Bemessungswasserstände im Gemeindegebiet vor, das auf der Homepage der Gemeinde unter www.einhausen.de oder bei Bedarf bei der Gemeindeverwaltung während der Dienstzeiten nach Vereinbarung eingesehen werden kann. Es wird zudem eine objektbezogene Baugrunderkundung bzw. die Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens empfohlen, um entsprechende Risiken für die künftige Bebauung sicher auszuschließen.

I.1.3.2 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.

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Plangebiet liegt südwestlich der Ortsmitte Einhausens und befindet sich östlich der Peterstraße, südwestlich der Elisabethenstraße sowie nördlich der Römerstraße und ist bereits baulich genutzt. Das Bestandsgebäude soll niedergelegt werden und stattdessen ein dreigeschossiger Neubau mit insgesamt 12 Wohnungen errichtet werden. Der Gebietscharakter der näheren Umgebung ist als allgemeines Wohngebiet festzustellen, weshalb das auch auf Bebauungsplanebene so festgesetzt wird.

Die Bebauung entlang der Peterstraße variiert zwischen einem und zwei Vollgeschossen. Als Dachformen sind in der näheren Umgebung des Plangebiets überwiegend Satteldächer festzustellen, wobei auch flach geneigte Pultdächer in der Umgebung vorhanden sind. Die Dachfarben variieren zwischen roten bis braunen und grauen bis anthrazitfarbenen Farbtönen.



Abbildung 10: Luftbild des Plangebiets und der näheren Umgebung (unmaßstäblich, Bildquelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand vom 08.07.2019)

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich ein Spielplatz (Heinrich-Frey-Straße). Dieser ist in ca. 2 Minuten fußläufig zu erreichen. Auf dem Plangrundstück ist daher nicht unbedingt ein eigener Spielplatz gemäß § 8 Abs. 2 HBO herzustellen, da ein öffentlicher Spielplatz in sehr geringer Entfernung vorhanden ist.

I.1.5 Erschließungsanlagen

Das Plangebiet ist verkehrlich bereits über die Peterstraße erschlossen. In den vorhandenen Verkehrsflächen der Peterstraße sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen ebenfalls bereits verlegt. Das geplante Gebäude ist an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen anzuschließen.

Veränderungen an bereits bestehenden und die Herstellung erforderlicher neuer Hausanschlüsse gehen zu Lasten des Grundstückseigentümers. Es sind keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen der Gemeinde Einhausen zur Erschließung des Plangebiets erforderlich. Somit

entstehen aufgrund des geplanten Bauvorhabens keine Erschließungskosten, welche die Gemeinde bzw. die Allgemeinheit zu tragen hat.

Zum gegenseitigen Schutz von Bepflanzungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen wird darauf hingewiesen, dass bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen ausreichende Pflanzabstände einzuhalten sind, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können. Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume gemäß DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ 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.

I.1.6 Wasserwirtschaftliche Belange

I.1.6.1 Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die vorhandenen Versorgungsleitungen in der Peterstraße. Das geplante Gebäude ist an das Trinkwassernetz über einen Hausanschluss anzuschließen. Der Trinkwasserverbrauch wird durch den vorliegenden Bebauungsplan zunehmen und ist über die Liefermengen der Riedgruppe Ost sowie die bestehende Netzstruktur abgedeckt.

Die maßgebliche hydraulische Belastung des Trinkwassernetzes ergibt sich hier im Übrigen nicht aus dem täglichen Bedarf der Anwohner sondern dem Löschwasserbedarf, der mit 96 m³/h um ein vielfaches höher ist als der regelmäßige Trinkwasserbedarf (0,15 m³/Bewohner und Tag). Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass die zusätzlichen Wohnungen und deren Wasserverbrauch keinerlei Einfluss auf den Zustand und die „Restlebensdauer“ des örtlichen Trinkwassernetzes haben.

Um Trinkwasser im Sinne des § 37 Abs. 4 HWG einzusparen, wird empfohlen, das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung zu verwenden.

I.1.6.2 Wasserqualität

Die Wasserqualität des zur Verfügung stehenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV). In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben der Trinkwasserverordnung auch bei der Verwendung von Niederschlagswasser zu beachten sind.

I.1.6.3 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 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die Versorgung des Plangebiets mit Löschwasser ist im Sinne des Grundschutzes bei einer Löschwasserentnahme von 96 m³/h für eine Löszeit von 2 Stunden sicherzustellen. Darüber hinaus gehender Löschwasserbedarf einzelner Nutzungen (Objektschutz) ist durch geeignete Maßnahmen, z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserzisternen, Löschwasserteiche etc., in Abstimmung mit den zuständigen Behörden auf den Grundstücken selbst vorzusehen. Der Nachweis der gesicherten Löschwasserversorgung hat mit den Bauvorlagen zu erfolgen. Eine

ausreichende Löschwasserversorgung für den Bereich Peterstraße 18-20 kann jedoch schon aufgrund der hier vorhandenen ausgeprägten Ringstruktur im Wasserversorgungsnetz gewährleistet werden. Ausreichend Zufluss wird über Ringleitungen von Nordosten her sowohl über die Peter- und die Elisabethenstraße als auch von Südwesten her über die nördliche und südliche Römerstraße sowie über die Anbindungen an die Sepp-Herberger-Straße und die Heinrich-Frey Straße gesichert. In dem nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 vorgegebenen Löschbereich mit einem Radius von 300 m um das Grundstück Peterstraße 18-20 befinden sich mehr als 40 Unterflur- und darüber hinaus noch 3 leistungsstarke Überflurhydranten als Löschwasserentnahmemöglichkeiten. Der von der Gemeinde sicherzustellende Grundschutz ist damit in jedem Fall ausreichend. Soweit tatsächlich ein zusätzlicher Löschwasserbedarf für den Objektschutz erforderlich wäre, was bei einem Wohngebäude in der hier geplanten Größenordnung kaum wahrscheinlich ist, ist dieser von der Brandschutzaufsichtsbehörde festzulegen und vom Bauträger bzw. der Bauherrschaft herzustellen. Solche Hinweise wurden jedoch von der Brandschutzaufsicht im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung in deren Stellungnahme nicht gegeben.

Sollen Gebäude errichtet werden, bei denen die zum Anleitern bestimmten Stellen (Fenster etc.) mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegen, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen, wie der zweite Rettungsweg sichergestellt wird, da die örtliche Feuerwehr nicht über ein Hubrettungsfahrzeug verfügt. Soweit nachgewiesen werden kann, dass innerhalb der Hilfsfrist aufgrund entsprechender Vereinbarungen auf interkommunaler Ebene ein Hubrettungsfahrzeug zur Verfügung steht, kann auf die Herstellung eines baulichen zweiten Rettungswegs verzichtet werden. Darüberhinausgehende Regelungen sind auf Ebene der vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich. Inwieweit tatsächlich zum Anleitern bestimmte Stelle oberhalb 8 m über Gelände vorhanden sind, kann erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abschließend beurteilt werden. Es ist jedoch sehr unwahrscheinlich, dass bei 3 Vollgeschossen mit der maximal festgesetzten Gebäudehöhe von 10,00 m Fensterbrüstungen von Aufenthaltsräumen oberhalb 8 m liegen werden. Sollte tatsächlich der zweite Rettungsweg über Hubrettungsfahrzeuge vorgesehen werden müssen, so wird darauf hingewiesen, dass eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung mit der Stadt Bensheim zur gemeinsamen Nutzung des Drehleiterfahrzeugs der Stadt Bensheim zur Verbesserung der technischen Ausstattung der Feuerwehr Einhausen im Sinne der überörtlichen Hilfe besteht. Gemäß Fußnote zu Anlage 1, Ziffer B.I der Verordnung über die Organisation, Mindeststärke und Ausrüstung der öffentlichen Feuerwehren (Feuerwehr-Organisationsverordnung – FwOV) können Drehleitern benachbarter Gemeinden grundsätzlich im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit berücksichtigt werden. Das externe Drehleiterfahrzeug ist für die relevanten Alarmstichworte in der Alarm- und Ausrückeordnung verankert und wird im Einsatzfall direkt mitalarmiert, so dass der örtlichen Einsatzleitung bei der Fahrzeugaufstellung und Einsatzstrukturierung von vornherein bekannt ist, dass ein Drehleiterfahrzeug kurzfristig am Einsatzort eintreffen wird und ein geeigneter Aufstellplatz freizuhalten ist. Die Ausrüstung für die Ausrüstungsstufe 1 nach FwOV einschließlich des dafür notwendigen Personals ist in der Regel innerhalb von 10 Minuten nach der Alarmierung am Einsatzort einzusetzen. Für Hessen gilt die Feuerwehr-Organisationsverordnung (FwOV) vom 7. Dezember 2021, in der auf die Regelhilfsfrist des § 3 Abs. 2 des Hessischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes verwiesen wird. Diese Regelhilfsfrist beträgt 10 Minuten. Im Übrigen wurde die Freiwillige Feuerwehr Einhausen im Rahmen der förmlichen Beteiligung über die Planung informiert und es wurde die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben, was Seitens der Freiwillige Feuerwehr auch genutzt wurde. Mit der abgegebenen Stellungnahme wurde mitgeteilt, dass der Fachbereich Einsatzvorbereitung der Feuerwehr Einhausen die Unterlagen zu dem vorliegenden Bebauungsplan geprüft und hierzu keine Einwände hat.

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten. Für die Feuerwehr erforderliche Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind gemäß DIN 14090 zu errichten und gemäß DIN 4066 zu kennzeichnen. Die Tragfähigkeit der Flächen für die Feuerwehr ist im Rahmen der Bauvorlage nachzuweisen. Im Beteiligungsverfahren wurde von Behördenseite zudem auf die einschlägige Rechtsvorschrift Anhang 14 H-VV TB verwiesen. Diese stellt erweiterte Anforderungen zur DIN 14090.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen sind.

I.1.6.4 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz

Der Planbereich liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (vgl. Kapitel I.1.3.5 und Abbildung 7). Das nächstgelegene festgesetzte Überschwemmungsgebiet ist das des Rheins in einer Entfernung von ca. 11 km im Westen, sodass diesbezügliche Beeinträchtigungen durch bzw. auf das Vorhaben nicht zu erwarten sind.

Das Plangebiet befindet sich jedoch teilweise innerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebiets der Weschnitz (HQ_{extrem} Überflutungsfläche Kat. 2 – Hinter Schutzeinrichtungen) (vgl. Kapitel I.1.3.5 und Abbildung 8). Dabei ist allerdings auch festzustellen, dass diese Überflutungsflächen nahezu die kompletten südwestlichen Siedlungsflächen von Einhausen überdecken. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird aufgrund der Lage in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risikoüberschwemmungsgebiet) gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als überschwemmungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

Der Planbereich liegt außerhalb eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets (vgl. Kapitel I.1.3.6 und Abbildung 9). Das nächstgelegene festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet „WSG WW Jägersburger Wald, Riedgruppe Ost“ (hier: die Schutzzone II, WSG-ID 431-057) beginnt in einer Entfernung von über 350 m westlich, weshalb Auswirkungen durch das Vorhaben nicht zu erwarten sind.

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

I.1.6.5 Bodenversiegelung und Umgang mit Niederschlagswasser

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung sind befestigte, ebenerdige Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder andere versickerungsaktive Materialien) und/oder das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich in Grünflächen auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern. Aufgrund der im Ortsbereich nach Erfahrungswerten anzutreffenden Bodenverhältnissen wird die Versickerung für die anzulegenden Stellplätze im Plangebiet möglich sein, zumal mit dem Schotterunterbau von Stellplätzen ein ausreichendes Porenvolumen zur Zwischenspeicherung des anfallenden Niederschlagswassers geschaffen wird.

Das vorhandene Gebäude war mit der Dachfläche bereits an die Kanalisation angeschlossen, so dass sich aufgrund der Neubebauung keine wesentliche Zunahme des Niederschlagswasseranfalls, bei einem begrünten Flachdach sogar eine Verringerung gegenüber dem bisherigen Zustand ergibt. Ein hydraulischer Nachweis des Kanalnetzes ist daher vorliegend nicht erforderlich.

Auch die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung trägt zur Minderung der Grundwasserentnahme bei und ist damit im Sinne des Grundwasserschutzes und der Grundwasserneubildung. Da Zisternen und entsprechende technische Anlagen aber relativ kostenaufwändig sind und ein wasserwirtschaftlicher Nutzen nur bei tatsächlicher Benutzung des gesammelten Niederschlagswassers eintritt, erfolgt keine verbindliche Festsetzung zum Bau von Zisternen, sondern nur eine diesbezügliche Empfehlung. Dies wird im Sinne einer Anstoßwirkung und auch im Hinblick auf das übergeordnete Ziel der Versorgung mit preiswertem Wohnraum als ausreichend erachtet. Sollten Zisternen im Grundwasserschwankungsbereich eingebaut werden, wird darauf hingewiesen, dass diese auftriebssicher hergestellt werden sollten.

Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind gemäß den jeweils gültigen DWA-Regelwerken anzulegen. Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße für die Versickerung von

Niederschlagswasser wird hingewiesen. Für das Baugebiet ist als Bemessungsgrundwasserstand für Versickerungsanlagen 91,00 mÜNN anzusetzen.

I.1.6.6 Abwasser

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Abwassers erfolgt über die vorhandene Abwasseranlage in der Waldstraße bis hin zur Kläranlage des zuständigen Abwasserverbandes. Die Abwasserentsorgung kann somit sichergestellt werden und ist durch die bestehenden Abwasserentsorgungsanlagen der Gemeinde Einhausen bzw. des Abwasserverbandes abgedeckt. Das zukünftige Gebäude ist an das Kanalnetz anzuschließen.

I.1.6.7 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer nach den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Nördlich des Plangebiets verläuft in ca. 350 m die Weschnitz. Diesbezügliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben sind jedoch nicht zu erwarten.

I.1.7 Altlasten, Baugrund, Boden- und Grundwasserschutz

Aus der Altflächendatei „ALTIS“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Auch der Gemeinde Einhausen liegen keine entsprechenden Informationen vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. 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 IV 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass seitens der Gemeinde Einhausen keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Je nach Erfordernis durch die bauliche Anlage wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke – Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-2“ bzw. DIN EN 1997 „Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik“ im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserstände durch ein Ingenieurbüro durchführen zu lassen. Hierbei wird insbesondere auf die Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes hingewiesen.

Sollte im Plangebiet mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden (z.B. Heizöllagerung), so sind die Maßgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unterliegen einer Anzeige- und Prüfpflicht. Zuständig hierfür ist die Untere Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße.

Es wird darauf hingewiesen, dass Grundwasserhaltungsmaßnahmen (z.B. im Zusammenhang mit Baumaßnahmen) bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße vorab zu beantragen sind. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann und es ist die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. des Kanalbetreibers einzuholen. Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, ist als Obere Bodenschutzbehörde ebenfalls zu beteiligen. Dies gilt auch für alle sonstigen Grundwasserentnahmen.

Die Einrichtung eines Gartenbrunnens ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße anzuzeigen. Das Anzeigeformular ist auf der Homepage des Landkreises abrufbar. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um Wasser handelt, das in der Regel keine Trinkwasserqualität hat.

Im Sinne des Bodenschutzes werden ergänzend folgende Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- 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 Plangebiets darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschieben.
- Soweit im Rahmen der Ausführung von Baumaßnahmen das Gelände aufgefüllt oder Boden ausgetauscht wird, sind nachfolgende Vorgaben zu beachten. Unterhalb von einem Meter zum höchsten Grundwasserstand darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Grundwasser (GW) oder alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20 (LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ bzw. Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien) bzw. der LAGA TR Boden (LAGA-Regelwerk „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung - 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)“) unterschreitet. Oberhalb dieser Marke im nicht überbauten Bereich, d.h. unterhalb wasserdurchlässiger Bereiche, darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.1 der LAGA M 20 bzw. die Zuordnungswerte Z 0* der LAGA TR Boden unterschreitet. Oberhalb des 1 m-Grundwasser-Abstandes im überbauten Bereich, d.h. unterhalb der wasserundurchlässigen Bereiche kann auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.2 der LAGA M 20 unterschreitet. In den Bereichen von Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Grundwasser oder alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20 bzw. Z 0 der LAGA TR Boden unterschreitet. Der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z.B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch einhalten. Eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Einbau von Recyclingmaterial oder anderer Baustoffe erfolgt nicht. Es liegt in der Verantwortung der Bauherrschaft bzw. der durch sie beauftragten Sachverständigen, die geltenden Gesetze, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- 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.
- Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in das Schutzgut Boden sollte auch eine Minimierung der Baustellenfläche angestrebt werden.
- Auf die DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben" wird hingewiesen.

Es wird ebenso darauf hingewiesen, dass das Plangebiet gemäß DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten - Lastannahme, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten“ innerhalb der Erdbebenzone 1 (Untergrundklasse S) liegt. Es ist darauf zu achten, dass neu entstehende Bauwerke (Hochbauten) entsprechend der Vorgaben der DIN-Norm erdbebensicher gebaut werden. Darüber ist ein Nachweis in den Bauvorlagen zu führen. Es wird auf die Planungskarte zur

DIN 4149 (Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen für Hessen) verwiesen.

I.1.8 Belange des Artenschutzes

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 Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf geschützte Arten gemäß § 44 BNatSchG durchgeführt. Dieser Artenschutzbeitrag, der dieser Begründung als Anlage beigefügt ist, kommt zu dem Ergebnis, dass die Verbote des § 44 Abs. 1 bis 4 BNatSchG einem Abriss des vorhandenen Gebäudes und der Nebengebäude und einer Baufeldfreimachung nicht entgegenstehen.

Auf die ausführliche Herleitung und fachliche Begründung im Artenschutzbeitrag wird zudem verwiesen.

I.1.8.1 Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung

Der Gutachter kommt im Rahmen der Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu folgendem Ergebnis:

Bei dem Abbruchgebäude handelt es sich um ein glatt verputztes Doppelhaus mit teilweise neu eingebauten Fenstern, deren Fensterlaibungen teils noch nicht verputzt sind (s. Abb. 2 und 4). An den Rollläden von Doppelhaushälfte Nr. 20, nur hier wäre ein Einschluß etwa von Zwergfledermäusen möglich, sind keine Spuren einer Nutzung durch Fledermäuse zu erkennen (Abb. 3).

Der Dachanschluss unter der Regenrinne und an den Giebelseiten schließt dicht ab und ermöglicht keinen Einflug von Fledermäusen. An zwei Stellen sind alte Spuren ehemaliger Mehlschwalbennester zu erkennen (Abb. 5). Nach Aussage des Vorbesitzers brüten seit vielen Jahren keine Schwalben mehr am Haus.

Von einem Anbau auf der Rückseite wurde lediglich der Keller ausgemauert und die Decke eingeschalt, aber nie betoniert. Die Schalung ist inzwischen verwittert und der Kellerraum weist keine Spuren einer Nutzung durch Tiere auf (Abb. 7 und 8).

*Der Dachraum von Nr. 18 steht vollkommen leer, der Boden ist daher übersichtlich. Es sind keinerlei Spuren einer Nutzung durch Vögel oder Fledermäuse wie Gewölle, Fraßreste, Federn, Kotreste und ähnliches zu sehen. Unter dem Giebelfenster liegen etliche tote Insekten (Blaue Holzbiene – *Xylocopa violacea*, Sächsische Wespe – *Dolichovespula saxonica*, Asiatischer Marienkäfer – *Harmonia axyrides*), die durch Ritzen in den Dachraum eingedrungen sind und sich am hellen Giebelfenster zu Tode geflogen haben.*

Doppelhaushälfte Nr. 18 war bis vor einer Woche noch bewohnt (Abb. 11), die Kellerräume wurden ebenfalls noch genutzt und sind mit dicht schließenden, verglasten Kellerfenstern verschlossen (Abb. 12).

Der Dachraum der anderen Doppelhaushälfte mit Hausnr. 20 ist bis auf einen alten Schrank, ein paar Stühle und Kartons ebenfalls leer und übersichtlich (Abb. 13 und 14). Spuren einer Anwesenheit von Tieren sind nicht vorhanden. Die Dachziegeleindeckung des gesamten Gebäudes ist von unten unverkleidet und bietet keine versteckten Spalträume für Fledermäuse (Abb. 15). Auch Kot- und Fraßreste von Fledermäusen sind nirgends vorhanden.

Die Wohnräume von Nr. 20 sind zwar bereits seit längerem unbewohnt, aber nach wie vor nach außen geschlossen und für Tiere unzugänglich (Abb. 16). Gleiches gilt für die Kellerräume, die mit verglasten Kellerfenstern dicht verschlossen sind (Abb. 17). Spuren der Anwesenheit von Tieren waren nirgends zu finden.

An Nebengebäuden befinden sich ein Lagerschuppen und ein Gartenhäuschen auf dem Grundstück. Der Schuppen weist zwar zahlreiche Nischen und Winkel auf (Abb. 18), aber auch hier waren keine Vogelnester zu finden. Das Gartenhäuschen (Abb. 19) ist von außen dicht verschlossen.

Ein kleiner Kirschbaum auf dem Grundstück (Abb. 20) ist klein, hat einen dünnen Stamm und weist keine Baumhöhlen auf.

Im Sinne der Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den oben wiedergegebenen Abbildungsverweisen um die Abbildungen im Artenschutzbeitrag und nicht der vorliegenden Begründung handelt. Der Artenschutzbeitrag ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

I.1.8.2 Maßnahmen zum Artenschutz

Im Sinne des Artenschutzes werden dennoch folgende Maßnahmen festgesetzt:

Beschränkung der Rodungszeit: Die Rodung der Gehölze muss außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28. Februar - erfolgen. Dies gilt auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände.

Beschränkung der Ausführungszeit: Die Durchführung von Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen muss außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen. Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen können als Ausnahme auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend beanspruchten Flächen unmittelbar vor Beginn der Erdarbeiten bzw. vor Einrichtung der Baustelle sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf vorhandene Bodennester abgesucht werden (Baufeldkontrolle). Im Nachweisfall ist der Baubeginn bzw. die Einrichtung bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben. Der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße ist ein entsprechender Ergebnisbericht zu übergeben.

Verschluss von Bohrlöchern: Zur Vermeidung von Individualverlusten bei Reptilien, Kleinsäugetieren und Vertretern der Bodenarthropodenfauna sind alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen, unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

Sicherung von Austauschfunktionen für Kleinsäugetiere: Um Störungen und Unterbrechungen von Wechselbeziehungen für die Vertreter der lokalen Kleinsäugetierfauna zu vermeiden, ist bei Zäunen zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Die Errichtung von Mauersockeln unter Zäunen ist daher auch nicht zulässig.

Schutz von Insekten: Um beleuchtungsbedingte Lockeffekte und Totalverluste bei der lokalen Insektenfauna zu minimieren, sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Lampen mit warmweißen LEDs (≤ 3.000 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeffekten für Insekten zulässig. Daher sind zur Minimierung von Lichtquellen die Lampen nach unten abstrahlend anzuordnen oder abzuschirmen, so dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlen. Die nächtliche Beleuchtung sollte zudem auf das zeitlich und räumlich notwendige Maß beschränkt werden.

I.1.8.3 Hinweise und Empfehlungen

Um über die vorgenannten Maßnahmen hinaus eine Sensibilisierung der Bauherrschaft und Architekten hinsichtlich des Artenschutzes und der ökologischen Aufwertung des Plangebiets zu erreichen, werden noch folgende diesbezügliche Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Allgemeine Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz:

Es obliegt der Bauherrschaft bzw. den Grundstücksnutzern, für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Sorge zu tragen (auch im Hinblick auf die zukünftige Ansiedlung von Arten). Im Zweifel sollte vor Durchführung von Baumaßnahmen eine fachlich qualifizierte Person hinzugezogen werden. In diesem Zusammenhang wird die Einsetzung einer ökologischen Baubegleitung schon während der Bauplanungsphase bis zur Beendigung der Baumaßnahmen dringend empfohlen.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten und die 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, 71 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass artenschutzfachliche bzw. -rechtliche Maßnahmen auch im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren verbindlich festgesetzt werden können.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird z.B. 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. Eine örtliche Absuche durch eine fachlich qualifizierte Person wird daher empfohlen.

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, ist eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu beantragen.

- Vorgaben für eine „bienenfreundliche Gemeinde“:

Bei Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sollten zur Verbesserung der Lebensgrundlagen von Bienen, Hummeln und anderen Insekten möglichst Pflanzen und Saatgut verwendet werden, welche die Tracht der Bienen besonders unterstützen und/oder sich auf andere Weise für Nutzinsekten besonders eignen.

Die bevorzugt zu verwendenden Gehölzarten sind entsprechend in der als Empfehlung genannten Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten gekennzeichnet.

Bei der Grünlandansaat sollten bevorzugt arten- und blütenreiche Saatgutmischungen verwendet werden, welche für die Bienenweide günstig sind und möglichst weitgehend aus regionaler Herkunft stammen. Dies ist bei Anbietern bzw. Saatmischungen der Fall, die durch Organisationen wie „VWW-Regiosaat“ oder „Regiozert“ zertifiziert sind. Beispielfhaft genannt seien hier:

- Rieger-Hofmann: „Nr. 01: Blumenwiese“
- Rieger-Hofmann: „Nr. 02: Frischwiese“

Dem Ziel einer guten Bienenweide besonders zuträglich sind naturgemäß Mischungen für Blühflächen/Blühstreifen, die eigens zur Förderung von Nutzinsekten, Bienen und Schmetterlingen angeboten und angelegt werden. Beispielfhaft werden hier geeignete Mischungen dreier Anbieter aufgeführt, die durch „VWW-Regiosaat“ bzw. „Regiozert“ zertifiziert sind:

- Rieger-Hofmann: „Nr. 08: Schmetterlings- und Wildbienenbaum“
- Appels Wilde Samen: „Veitshöchheimer Bienenweide“
- Saaten-Zeller/Wildackershop: „Lebensraum Regio“ UG 9

Die mit diesen Mischungen eingesäten Blühflächen haben eine Standzeit von bis zu fünf Jahren. In dieser Zeit ist mit längeren Blütenaspekten während der Vegetationszeit zu rechnen; danach ist die Fläche ggf. umzubrechen und neu einzusäen. Eine Mahd ist in der Regel im Herbst möglich, aber nicht unbedingt erforderlich.

Auch Fassadenbegrünungen sowie eine extensive Begrünung von Flachdächern und schwachgeneigten Dächern bieten Insekten attraktive Nahrungsquellen und bilden somit einen wichtigen Pfeiler der bienenfreundlichen Maßnahmen.

- Ökologische Aufwertung des Plangebiets:

Es wird empfohlen, auch Dachflächen mit einer Dachneigung über 10° extensiv zu begrünen und größere Fassaden sowie Fassadenbereiche mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen zu bepflanzen. Hierdurch können für Insekten und auch Vögel nutzbare Habitatstrukturen und attraktive Nahrungsquellen geschaffen werden. Dennoch erfolgt für die

extensive Dachbegrünung bei Dächern mit einer Dachneigung von mehr als 10° keine verbindliche Festsetzung, da bei den im Bebauungsplan vorgegebenen Dachformen und -neigungen eine Dachbegrünung nicht uneingeschränkt möglich und wirtschaftlich darstellbar ist. Auch eine Fassadenbegrünung ist bei dem vorliegenden Angebotsbebauungsplan ohne konkreten Vorhabenbezug und damit ohne Kenntnis zukünftiger Fassadengestaltungen sowie Tür- und Fensteröffnungen nicht mit der für einen Bebauungsplan erforderlichen Bestimmtheit möglich. Die hier im Sinne einer Anstoßwirkung gegebene Empfehlung ist daher ausreichend und städtebaulich angemessen.

I.1.9 Belange der Landwirtschaft und des Waldes

Bei dem Plangebiet der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung handelt es sich vollständig um unbeplanten Innenbereich. Durch die Planung sind daher weder Belange der Landwirtschaft noch Belange des Waldes bzw. der Forstwirtschaft betroffen.

I.1.10 Immissionschutz

Die in der näheren Umgebung des Plangebiets bzw. daran angrenzend verlaufenden Gemeindestraßen (Peterstraße, Römerstraße, Elisabethenstraße) weisen gebietsadäquate Verkehrsbelastungen auf und führen nicht zu wesentlichen Immissionskonflikten. Der durch die geplante Wohnnutzung anfallende Verkehr wird ebenfalls gebietsadäquat ausfallen. Für die benachbarten Bestandsgebäude sind daher keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu erwarten.

Das Plangebiet wurde als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da der Ortsbereich entlang der Peterstraße, entgegen der Darstellung des Flächennutzungsplanes, bereits faktisch den Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebiets aufweist und auch das Plangebiet somit als Teil eines größeren zusammenhängenden Allgemeinen Wohngebiets zu betrachten ist. Im Bereich der Peterstraße sind keine gewerblichen Nutzungen anzutreffen, wodurch die Feststellung eines faktischen Mischgebietes nicht Ergebnis einer örtlichen Bestandsanalyse sein kann, zumal die vorliegende Bauleitplanung einzig der Schaffung von dringend benötigtem, bezahlbarem (sozial gefördertem) Wohnraum dient und eine Durchmischung des Plangebietes keinesfalls beabsichtigt ist. Die Festsetzung eines Mischgebietes würde somit der gemeindlichen Zielsetzung widersprechen. Die Gemeinde möchte durch die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet insbesondere auch auf lange Sicht gewährleisten, dass die entsprechende Nachverdichtung im Sinne der Wohnraumschaffung dauerhaft möglich bleibt. Unabhängig davon ergibt sich die einer Beurteilung mit den Immissionsrichtwerten nach TA Lärm zu Grunde zu legende Gebietseinstufung in solchen Gebieten, für die keine Festsetzungen in Bebauungsplänen bestehen, nicht nach dem Flächennutzungsplan, sondern gemäß Ziffer 6.6 der TA Lärm entsprechend der Schutzbedürftigkeit der vorhandenen Bebauung. Maßgebend für eine Beurteilung der vorhandenen Wohnhäuser im Bereich Peterstraße ist somit deren tatsächliche Nutzung und daher – wie in der Begründung bereits dargestellt – faktisch die eines Allgemeinen Wohngebiets. Durch die Ausweisung des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet kann folglich kein neuer, bislang nicht auch in der Nachbarschaft relevanter Immissionskonflikt ausgelöst werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Lärmimmissionswerte der DIN 4109, DIN 18005, der TA-Lärm o.a. grundsätzlich einzuhalten sind. Diese sind generell unabhängig der vorliegenden Bauleitplanung zu beachten und bedürfen hierzu keiner Festsetzung im Bebauungsplan. Für Allgemeine Wohngebiete (WA) liegen die Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm bei 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts, im Mischgebiet (MI) sogar um 10 dB(A) höher bei 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

In der Nähe des Plangebiets befindet sich eine Schreinerei mit betriebszugehöriger Wohnnutzung (Römerstraße 13), weshalb auch im Plangebiet mit entsprechenden Geräuscheinwirkungen zu rechnen ist. Hierzu ist jedoch anzumerken, dass die durch die Schreinerei verursachten Lärmimmissionen bis zum Plangebiet durch Bestandsgebäude abgeschirmt werden. Südöstlich des Plangebiets befindet sich noch ein privates Grundstück samt Wohngebäude (Römerstraße 15), sodass die Schreinerei keine gemeinsame Grundstücksgrenze zu dem vorliegenden Plangebiet

aufweist. Das Bestandsgebäude auf dem Grundstück Römerstraße 15 wirkt somit als „Puffer“ zwischen dem geplanten Wohngebäude und der Schreinerei. Zudem befinden sich weitere Wohnhäuser in kürzerer Distanz zur Schreinerei als das vorliegende Plangebiet. Der Gemeinde sind darüber hinaus auch keine Immissionskonflikte in Bezug auf die bestehenden Wohnhäuser bekannt. Die Beurteilung, ob ein Handwerksbetrieb als „störend“ oder „nicht störend“ einzustufen ist, ist immer in Abhängigkeit der örtlichen Gegebenheiten und des jeweiligen Betriebes selbst, d.h. im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung, zu treffen. Abzustellen ist dabei auf die von dem jeweiligen Betrieb ausgehenden Immissionen. Diese dürfen nicht zu unzumutbaren Nachteilen oder Belästigungen führen. Entsprechend der Betriebsabläufe der örtlichen Schreinerei finden lärm erzeugende Tätigkeiten, wie beispielsweise das Sägen, Fräsen oder Schleifen von Holzelementen oder auch Lackierarbeiten, überwiegend innerhalb des Werkstattgebäudes statt. Die Außenflächen des Betriebsgeländes werden als Park- bzw. Rangierflächen sowie als Lagerplatz genutzt. Die Anlieferung von Material findet größtenteils im Bereich der Einfahrt Römerstraße 13 statt. Das Be- und Entladen von Fahrzeugen ist also räumlich gesehen so weit wie möglich (innerhalb des Betriebsgeländes der Schreinerei) vom Plangebiet entfernt. Auch ist ein Befahren der Peterstraße durch die Lieferanten der Schreinerei kaum erforderlich, da diese von der Waldstraße unmittelbar auf die Römerstraße abbiegen können. Es entstehen durch den Handwerksbetrieb somit auch keine wesentlichen verkehrsbedingten Lärmimmissionen, von denen das Plangebiet betroffen ist. Die Montagearbeiten finden bei den Kunden vor Ort statt, wodurch die dazugehörigen Lärmemissionen automatisch mit ausgelagert werden. Sämtliche Tätigkeiten der Schreinerei, insbesondere jedoch die Nutzung der Maschinen, finden grundsätzlich nur an Werktagen während der normalen Arbeitszeit statt. Immissionskonflikte werden im vorliegenden Fall daher trotz der Nähe des Plangebiets zu einer Schreinerei aus Sicht der Gemeinde nicht gesehen. Im Übrigen hat die betroffene Schreinerei auch im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit keine Stellungnahme zu der vorliegenden Bauleitplanung abgegeben. Es liegen aus der Vergangenheit auch keine Beschwerden der Wohnnachbarschaft gegen den Betrieb der Schreinerei vor, weshalb die Gemeinde davon ausgeht, dass auch hier seitens des Schreinereibetriebs keine Bedenken gegen die vorliegende Planung bestehen. An der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird daher festgehalten. Innerhalb des Plangebiets sind gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet. Die Notwendigkeit einer schalltechnischen Untersuchung wird aus den genannten Gründen im vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht gesehen.

Der Bebauungsplan muss im Übrigen keine detaillierten Angaben zum Aufstellungsort technischer Anlagen liefern, da der Schutzanspruch der Nachbarn unmittelbar aus den Bestimmungen des unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan geltenden Immissionsschutzrechts resultiert und durch dieses verbindlich gesichert ist. Immissionsschutzmaßnahmen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben bei Bedarf erforderlich und z.B. im Hinblick auf Anlagen der Gebäudetechnik auch in den bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen, sofern diese Anlagen zu wesentlichen Beeinträchtigungen der Nachbarn beitragen können. Dies gilt im Übrigen nicht nur für den Fall eines Bebauungsplanes, sondern in gleichem Maße auch bei einer Bebauung im Rahmen des § 34 BauGB auf die bereits heute ein rechtsverbindlicher Anspruch des jeweiligen Grundstückseigentümers besteht.

I.1.11 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach Kenntnisstand der zuständigen Fachbehörden und der Gemeinde Einhausen keine Kulturdenkmäler nach § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt.

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 hessischen ARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu

erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 Satz 1 HDSchG).

I.1.12 Kampfmittelräumdienst

Der Sachverhalt eines möglichen Kampfmittelverdacht wurde seitens des zuständigen Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt im Rahmen der Behördenbeteiligung am Bauleitplanverfahren geprüft, um die Gefahren durch Kampfmittelreste zu minimieren.

Mit Schreiben vom 18.03.2022 (Aktenzeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-E 1919-2022) wurde mitgeteilt, dass dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder zum Planbereich vorliegen. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat jedoch keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Auch der Gemeinde Einhausen liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmittelresten im Plangebiet und dessen Umgebung vor. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den bislang vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen.

I.1.13 Energiewende und Klimaschutz

Am 30.07.2011 ist das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ in Kraft getreten (BGBl. I S. 1509). Mit dieser sogenannten „Klimaschutz-Novelle“ wurde nicht nur die Klimaschutzklausel in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB erweitert, sondern vor allem auch ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt, der die klimagerechte städtebauliche Entwicklung als Abwägungsbelang hervorhebt.

Die Gemeinde Einhausen geht davon aus, dass die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der vorgesehenen wohnbaulichen Nutzung durch die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG = Nachfolgegesetz 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 als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Sofern sich solche Anlagen nach Prüfung der Bauherrschaft wirtschaftlich darstellen lassen, kann die Bauaufsicht somit eine entsprechende Zulässigkeit im eigenen Ermessen bescheinigen.

Die Nutzung regenerativer Energieformen ist grundsätzlich zulässig. Dazu zählen z.B. Erdwärme, Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Die dezentrale Solarenergienutzung ist ausdrücklich zulässig (Photovoltaikmodule und Sonnenkollektoren).

Besondere Gefahren für das Plangebiet aufgrund des Klimawandels, auf die mit planungsrechtlichen Steuerungselementen zu reagieren wäre, werden nicht gesehen.

Um eine Anstoßwirkung für die Belange des Klimaschutzes und der Energiewende sowie eine ökologische Aufwertung des Plangebiets zu erzielen, werden folgende Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Es wird empfohlen, auch Dachflächen mit mehr als 10° Dachneigung zu begrünen sowie größere Fassaden und Fassadenbereiche mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen zu bepflanzen. Dach- und Fassadenbegrünungen bieten eine Vielzahl positiver Eigenschaften.

So bieten sie u.a. Insekten einen Lebensraum, der durch das Gebäude am Boden verloren geht. Während sie im Winter eine Wärmedämmwirkung aufweisen, mindern sie im Sommer die Aufheizung von Dach- und Fassadenflächen, womit eine gewisse Anpassung an den Klimawandel einhergeht. Gründächer bewirken zudem eine gedrosselte Niederschlagswasserabgabe. Für weitere Erläuterungen zur Dach- und Fassadenbegrünung wird im Übrigen auf Kapitel I.1.8.3 (Abschnitt „Ökologische Aufwertung des Plangebiets“) verwiesen.

- Die Nutzung der Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie die Errichtung von Photovoltaikanlagen mit entsprechender Optimierung der Dachausrichtung zur Nutzung solarer Energie werden empfohlen.
- Zur Minimierung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, Wohngebäude als sogenannte Passivhäuser zu errichten. Soweit diese Bauweise nicht gewählt werden sollte, wird empfohlen, regenerative Energieformen (z.B. Erdwärme, Holzpellets etc.) zu nutzen.
- Für die Nutzung von Geothermie mittels Erdwärmesonden ist jedoch grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wobei die entsprechenden Einzelheiten mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße abzustimmen sind, bei der auch die erforderliche Erlaubnis zu beantragen ist.

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 der baulichen Nutzung

Der zeichnerisch entsprechend gekennzeichnete Bereich wird gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Der Ortsbereich entlang der Peterstraße weist, entgegen der Darstellung des Flächennutzungsplanes, eindeutig den Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebiets auf und auch das Plangebiet ist somit als Teil eines größeren zusammenhängenden Allgemeinen Wohngebiets zu betrachten. Im Bereich der Peterstraße sind keine gewerblichen Nutzungen anzutreffen, wodurch die Feststellung eines faktischen Mischgebiets mit zwingend erforderlicher gleichmäßiger Durchmischung von Wohnen und Gewerbe nicht gegeben ist. Die vorliegende Bauleitplanung dient einzig der Schaffung von dringend benötigtem, bezahlbarem (sozial gefördertem) Wohnraum und eine Durchmischung des Plangebiets mit Gewerbenutzungen ist keinesfalls beabsichtigt. Die Festsetzung eines Mischgebiets widerspricht somit der gemeindlichen Zielsetzung der Schaffung eines preiswerten Wohnraumangebots für einkommensschwache Mitbürger. Die Gemeinde möchte durch die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet insbesondere auch auf lange Sicht gewährleisten, dass die entsprechende Nachverdichtung im Sinne der Wohnraumschaffung genutzt bleibt.

Aus Gründen der Lärminderung und Minimierung des Verkehrsaufkommens werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB sind ausschließlich Wohngebäude zulässig, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Hierdurch soll im Plangebiet ein entsprechendes Wohnangebot neu entstehen, für das in Einhausen ein derzeit nicht gedeckter Bedarf besteht.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Gemeinde weitere Einschränkungen sowie die Verpflichtung zum sozialen Wohnungsbau vertraglich steuern kann. So kann die Gemeinde die spätere Vermietung zu sozialen Mieten gewährleisten. Auf konkrete Nutzungseinschränkungen der nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen wird im Hinblick auf die langfristigen Nutzungsmöglichkeiten des Plangebiets bewusst verzichtet. Häufig läuft die Bindung von

sozial gefördertem Wohnungsbau nach ca. 20 Jahren aus, während der Bebauungsplan nach wie vor gültig wäre. So kann auch bei Ablauf der sozialen Wohnraumförderung eine Nachnutzung des Plangebiets gewährleistet werden, ohne dass die Gemeinde die verbindliche Bauleitplanung im Rahmen eines Änderungsverfahrens anpassen muss.

I.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) in Verbindung mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und ergänzenden Höhenfestsetzungen bestimmt.

Das über die Grundflächenzahl festgesetzte Maß der baulichen Dichte orientiert sich an der Umgebungsbebauung und wird im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden mit einem Wert von 0,5 etwas über dem in der Nutzungsschablone nach § 17 BauNVO angegebenen Orientierungswert von 0,4 festgesetzt. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl wird dem Ziel der Wohnraumverdichtung Rechnung getragen. Die im Flächennutzungsplan dargestellte gemischte Baufläche könnte zur Festsetzung eines Mischgebiets genutzt werden, in dem nach § 17 BauNVO ein Orientierungswert von 0,6 für die GRZ gilt. Die vorliegend gewählte Festsetzung vermittelt zwischen den genannten Belangen und ist in der örtlichen Situation angemessen. Die Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO sind unabhängig von einer diesbezüglichen Festsetzung im Plangebiet gültig, sodass die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zwar bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind, die zulässige Grundfläche aber durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 50 % (also bis 0,75) überschritten werden darf. Weil für die Sozialwohnungen erfahrungsgemäß 0,7 Stellplätze je Wohnung ausreichen, die Gemeinde aber einen Nachweis gemäß Stellplatzsatzung von einem Stellplatz je Wohnung fordert, ist eine größere bauliche Nutzung durch Stellplätze und Zufahrten erforderlich, für die der vorliegend genannte Wert nach § 19 Abs. 4 BauNVO (hier 0,75) durch Textfestsetzung bis auf den Wert von 0,8 geringfügig erhöht wird. Damit sind dann immer noch 20 % der Grundstücksfläche zu begrünen und dürfen nicht baulich genutzt werden. Diese hohe bauliche Ausnutzung, die auf Grundstücken des umliegenden Ortsbereichs teilweise sogar im Bestand überschritten wird, soll durch die Festsetzung der Niederschlagswasserversickerung für die anzulegenden Stellplätze und der Dachbegrünung bei Flachdächern oder flach geneigten Dächern kompensiert werden. Eine entsprechend hohe bauliche Ausnutzung ist örtlich durchaus üblich und somit auch gebietsadäquat.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Sinne der innerörtlichen Nachverdichtung auf maximal drei begrenzt. Auch benachbarte und in der Umgebung befindliche Gebäude weisen teilweise drei genutzte Geschosse auf, wobei das oberste (Dach-)Geschoss meist kein Vollgeschoss ist. Es wird im Hinblick auf die Belange der Nachbarn aber kein wesentlicher Unterschied erkannt, ob das oberste Geschoss ein Vollgeschoss ist oder ein Nicht-Vollgeschoss. In beiden Fällen müssen die Abstandsflächen im Sinne des Nachbarnschutzes eingehalten werden und auch in beiden Fällen gibt es Fenster im dritten Geschoss, aus denen man in benachbarte Gärten schauen kann. Hiergegen gibt es ausweislich zahlreicher Urteile der Verwaltungsgerichte keinen nachbarlichen Abwehranspruch. Ein Schutzanspruch gegen Einblick aus Nachbargrundstücken oder ein Recht auf freie Sicht gibt es nach ständiger Rechtsprechung nicht. Die umliegenden Bestandsgebäude weisen zwar eine geringere (Voll-)Geschossigkeit auf, jedoch ist aus Sicht der Gemeinde der Nutzen in Bezug auf die Schaffung von zusätzlichem preisgünstigem Wohnraum durch ein drittes Vollgeschoss höher zu gewichten, als der nachbarliche Anspruch an ein Einfügen hinsichtlich der Vollgeschossigkeit. Der vorliegende Bebauungsplan lässt eine angemessene und städtebaulich vertretbare Nachverdichtung durch ein drittes Vollgeschoss bei gleichzeitiger enger Höhenbegrenzung zu, wobei hinsichtlich der Nachbarbelange kein wesentlicher Unterschied der Beeinträchtigungen durch eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen plus zusätzlichem Dach- oder Staffelgeschoss gesehen wird. Im Rahmen der Vollgeschossregelung nach BauNVO genügt eine um 25% kleinere Geschossfläche im Dach- oder Staffelgeschoss gegenüber dem letzten Vollgeschoss bereits, damit das Dach- oder Staffelgeschoss kein Vollgeschoss wird. Bei zwei

Vollgeschossen ist demzufolge eine Geschossfläche (in Voll- und Nichtvollgeschoss) von 2,75-mal der Gebäudegrundfläche möglich, im Rahmen der drei im B-Plan zulässigen Vollgeschosse eine Gesamtgeschossfläche von 3,0-mal der Gebäudegrundfläche, nachdem ein weiteres Geschoss aufgrund der Höhenbegrenzung nicht möglich ist. Die Regelung des Bebauungsplans zur Geschossigkeit ist also mit einer Zunahme der zulässigen Geschossfläche (in Voll- und Nichtvollgeschoss) von nur 9% verbunden. Für die Wirtschaftlichkeit der Grundrissgestaltung und hierdurch die möglichen geringen Mietpreise ist diese geringe Zunahme hingegen sehr wesentlich, da hierdurch der nach den Vorgaben des geförderten Wohnraums genau reglementierte Wohnflächenzuschnitt einfach in das höchste Geschoss übertragen werden kann und somit auch statisch durch genau übereinander liegende Wände sehr günstige Rahmenbedingungen für preiswertes Wohnen geschaffen werden können.

Durch die Multiplikation der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse ergibt sich eine Geschossflächenzahl von 1,5. Nachdem in die GRZ neben der Grundfläche des Wohnhauses z.B. auch Terrassen einzubeziehen sind, die nicht in die Geschossflächenberechnung eingehen, erscheint für das Plangebiet die Festsetzung einer GFZ von 1,2 gemäß dem Orientierungswert in § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete als ausreichend. Es kann kein städtebauliches Erfordernis für eine weitergehende Begrenzung der Geschossfläche erkannt werden, insbesondere da die wesentliche Intention für die vorliegende Planung eben gerade das Ziel der Wohnraumschaffung ist.

Die Höhe baulicher Anlagen wird auf maximal 10,00 m festgesetzt, womit die Ortstypik des baulichen Bestandes im Plangebiet und in der Umgebung berücksichtigt wird. Dadurch soll die Errichtung eines vollwertigen dritten Vollgeschosses anstelle von zwei Vollgeschossen mit Staffelgeschoss ermöglicht werden. Die im Plangebiet zulässige Gebäudehöhe wird als der örtlichen Situation und Umgebung angemessen erachtet und löst keine Konflikte hinsichtlich nachbarschützender Belange aus.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) für die Höhe baulicher Anlagen ist die Straßenhöhe der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen dürfen durch technische Aufbauten und Teile haustechnischer Anlagen (z.B. Solaranlagen, Fahrstuhlschächte, Klimageräte, Schornsteine etc.) sowie durch Anlagen zur Absturzsicherung (z.B. Brüstungsmauern, Geländer etc.) bis zu 1,00 m überschritten werden, um einerseits durch diese üblicherweise kleinflächigen Anlagen die Gebäudekubatur nicht unnötig zu beeinträchtigen und andererseits den ökologischen Nutzen regenerativer Energien hervorzuheben. Als Ausnahme können für Abluftanlagen auch größere Höhen zulassen werden, wenn sich das entsprechende Erfordernis aufgrund des Immissionsschutzrechtes ergibt.

Da die maximale bauliche Höhe auf 10,00 m begrenzt ist, ist zwar der Ausbau von drei Vollgeschossen noch möglich, ein zusätzliches Staffelgeschoss aufgrund der Höhenfestsetzung jedoch baulich nicht mehr umsetzbar. Hierdurch wird insbesondere auf die benachbarten Bestandsgebäude, welche eine niedrigere (Voll-)Geschossigkeit aufweisen, eingegangen. Das Ziel der Planung ist die Bereitstellung kostengünstigen Wohnraums und insbesondere auch von Sozialwohnungen. Dies wird mit entsprechender Gebäudehöhe und Geschossigkeit erleichtert, zumal in der Umgebung des Plangebiets sogar auch höhere Firsthöhen anzutreffen sind. Die an die Römerstraße und an die Binn angrenzenden Grundstücke liegen bis auf wenige Ausnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 1 „In der langen Werr, Im Lichten Flecken, In der Röll, Im Gemeindeacker, In der Binn“, 2. Änderung, der in Bezug auf bauliche Höhen lediglich die Traufwandhöhe auf 6,70 m über Oberkante Fußboden Erdgeschoss beschränkt. Einige Gebäude haben somit bei 2 Vollgeschossen mit ausgebautem Dachgeschoss insgesamt sogar Firsthöhen von mehr als 11,00 m. Als Beispiele werden hier u.a. die folgenden genannt: Römerstraße 10 (Firsthöhe 11,34 m), Römerstraße 29 (Firsthöhe 11,25 m, Traufhöhe 7,45 m über Gelände), Römerstraße 38 (Firsthöhe 11,44 m, Traufhöhe 7,78 m über Gelände), Römerstraße 40 (Firsthöhe ca. 11,10 m, Traufhöhe ca. 8,30 m über Gelände), etc.. Und auch im unmittelbaren Umfeld der Peterstraße 18-20 finden sich höhere Gebäude zum Teil mit ausgebautem

Dachgeschoss wie beispielsweise Peterstraße 19 (Firsthöhe ca. 11,40 m), In der Binn 4 (Firsthöhe 12,43 m), Elisabethenstraße 7 (Firsthöhe ca. 10,40 m) oder Waldstraße 19A-C (Firsthöhe 11,80 m). Bezüglich nachbarschützender Belange sind zudem – unabhängig von dem vorliegenden Bebauungsplan – die entsprechenden Abstandsregelungen einzuhalten. Diese werden auf Ebene des Landesrechtes, d.h. für das vorliegende Plangebiet in der Hessischen Bauordnung, bestimmt. Die bauliche Dichte wird somit entsprechend noch über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus durch die Abstandsflächenregelungen der Hessischen Bauordnung bestimmt, durch die bereits die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse insbesondere auch in Bezug auf die Belüftung und Belichtung des Wohngebietes gewährleistet sind. Es ist durch die Rechtsprechung und Kommentierung zum BauGB hinreichend und umfangreich geklärt, dass es keinen Anspruch von Nachbarn auf unveränderte Sichtbeziehungen oder Einblickmöglichkeiten gibt.

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. Auch von Seiten der Einhäuser Bürger wird der Gemeinde oft zugetragen, dass weitere bauliche Entwicklungen in Außenbereich hinein kritisch gesehen werden. Leider sind vorhandene Innenentwicklungspotenziale, wie zum Beispiel Brachflächen, Gebäudeleerstände oder Baulücken, im Gemeindegebiet kaum vorhanden oder nicht aktivierbar. Häufig scheitern Maßnahmen der Innenentwicklung an der privaten Bereitschaft zur Mitwirkung, denn rechtliche Instrumente zu Einbeziehung solcher Flächen stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung. Daher ist es aus Gemeindesicht umso erfreulicher, wenn Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgreich umgesetzt werden können. Die Gemeinde hat bereits im Jahr 2018 das Grundstück Peterstraße 18-20 zurückerwerben können mit dem Ziel, dort Wohnraum zu schaffen, um an dieser Stelle wieder einkommensschwächeren Bürgern ein entsprechendes Wohnungsangebot bieten zu können. Durch die vorliegende Bauleitplanung soll dieses Ziel nun umgesetzt werden. Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie dem Ziel einer maßvollen innerörtlichen Nachverdichtung werden die vorliegend getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere zur Geschossigkeit und maximalen Höhe baulicher Anlagen und damit der beabsichtigten, angemessenen baulichen Dichte im Plangebiet aus Sicht der Gemeinde als städtebaulich angemessen sowie im Hinblick auf die aufgezeigten Höhen der Umgebungsbebauung als vertretbar beurteilt. Mit der vorliegenden Planung soll eben diese angemessene bauliche Dichte im öffentlichen Interesse einen Beitrag zur Wohnraumschaffung leisten. In Bezug auf die Möglichkeit der Erholungs- und Freizeitnutzung im Bereich der Nachbargärten kann aus Gemeindesicht kein wesentlicher Unterschied erkannt werden, ob 8 oder 12 Wohnungen vom Nachbargrundstück aus Einblick nehmen können. Hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit der Errichtung des Gebäudes mit geförderten Wohnungen hat diese Wohnungsanzahl hingegen eine sehr große Bedeutung. Private und nachbarschaftliche Interessen werden nach den Maßstäben des BauGB bzw. der diesbezüglichen Rechtsprechung und Kommentierung durch das vorliegende Planvorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt. Es überwiegt hier das hohe öffentliche Interesse an einer Wohnraumversorgung gerade für Mitbürger mit geringerem oder ohne eigenes Einkommen. Insbesondere das dritte Vollgeschoss (ohne weiteres Staffelgeschoss) sichert hier eine kostengünstige Bebaubarkeit im Sinne dieses gemeindlichen bzw. öffentlichen Planungsziels. Neben den Regelungen durch Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen weitere Bestimmungen im Rahmen des Grundstückskaufvertrages, den die Gemeinde mit dem Bauträger schließen wird. In diesem wird neben der Sozialbindung u.a. auch die Dachbegrünung geregelt, nachdem der Bauträger ohnehin ein Gebäude mit Flachdach und somit inkl. der zwingend festgesetzten Dachbegrünung plant.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden Einwände, insbesondere auch zum Maß der baulichen Nutzung, gegen die Planung vorgebracht. Die Gemeinde versucht stets die Interessen ihrer Bürger bestmöglich zu berücksichtigen und ist auch dankbar, dass diese sich bei solchen Planungen äußern und einbringen wollen. Seitens der Gemeinde ist aber auch das überwiegende Allgemeininteresse in der Planung zu berücksichtigen. Hierzu ist festzustellen, dass aufgrund der allgemeinen Boden- und Immobilienpreisentwicklung der letzten Jahre zunehmend Bürger mit geringen oder mittleren Einkommen keine Chance mehr auf angemessene

Wohnraumversorgung haben und das Grundrecht auf Wohnung damit oftmals nicht gewahrt werden kann. Hier steuert die Gemeinde mit dem vorliegenden Vorhaben gegen und schafft die Voraussetzungen für eine Wohnraumversorgung gerade für diese benachteiligten Bevölkerungsgruppen. Die vorliegende Bauleitplanung wurde unter Prüfung offensichtlicher städtebaulicher Gesichtspunkte gemäß Vorgaben des BauGB und unter Abwägung aller zu berücksichtigender Belange ausgearbeitet und ist nach Ansicht der Gemeinde angemessen begründet und auch gegenüber den benachbarten Bestandsgebäuden als vertretbar einzustufen, weshalb die Gemeinde an der vorliegenden Planung unverändert festhält. Das öffentliche Interesse an einer adäquaten Wohnraumversorgung finanzschwacher Bürger steht über dem Interesse der Stellungnehmenden Bürger auf ein unverändertes Wohnumfeld. Durch die Kommentierung und Rechtsprechung zu zahlreichen Klageverfahren ist eindeutig geklärt, dass es keinen planungsrechtlich relevanten Abwehranspruch gegen veränderte Umgebungsbedingungen gibt, solange hierdurch – nach den Maßstäben einer gerechten Abwägung und den Vorgaben der einschlägigen Gesetze – keine unzumutbaren Beeinträchtigungen und insbesondere keine Verletzung nachbarschützender Belange festzustellen sind. Die vorliegende Planung löst keine entsprechend gewichtigen Beeinträchtigungen aus und verletzt insbesondere keine nachbarschützenden Belange. Eine bauplanungsrechtliche Veränderung im Umfeld von bestehenden baulichen Anlagen ist nahezu immer mit Einschränkungen oder Beeinträchtigungen für die Bestandsbebauung verbunden. Es werden regelmäßig Ortsbildveränderungen, Veränderungen von Sichtbeziehungen und eine veränderte Einblickmöglichkeit das Ergebnis von planerischen Veränderungen sein. Diese sind allerdings im Sinne der Schonung des Außenbereichs vor weiterer Besiedelung durch die bisherigen Bürger hinzunehmen, da die adäquate Wohnraumversorgung aller Bevölkerungsteile im überwiegenden öffentlichen Interesse steht und zudem durch das Grundgesetz der Bundesrepublik auch garantiert ist. Es kommt hier im Rahmen der Interessenabwägung darauf an, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten sind und keine in der Abwägung mit besonderem Gewicht zu berücksichtigenden nachbarschützenden Belange wesentlich beeinträchtigt werden. Dies ist vorliegend nicht erkennbar. Die Planung ist städtebaulich begründet und angemessen. Sie löst keinerlei enteignungsgleiche Eingriffe aus.

Darüber hinaus geht es keinesfalls darum, mit der Planung die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Grundstücks zu verbessern, sondern einen planungsrechtlichen Rahmen zu schaffen für eine preiswerte Wohnraumversorgung unter gerechter und angemessener Berücksichtigung der berechtigten wesentlichen und abwägungsrelevanten Belange der Nachbarn sowie der sonstigen Bürger. Es ist zuallererst Wunsch der Gemeinde, eine Realisierung von gefördertem Wohnraum zu erreichen und hierdurch zu einer angemessenen Wohnraumversorgung wirtschaftlich benachteiligter Bürger beizutragen. Zu diesem Zweck wurde glücklicherweise ein Bauträger gefunden, der zur entsprechenden Realisierung eines Wohnungsbauvorhabens nach den Vorgaben und Vorstellungen der Gemeinde bereit und in der Lage ist. Die Schaffung von förderfähigem bezahlbarem Wohnraum für entsprechende Bevölkerungsgruppen liegt im vordringlichen öffentlichen Interesse, nachdem auf dem freien Wohnungsmarkt keine Wohnungen zu angemessenen Konditionen bereitstehen. Substanzielle Bedenken von Bürgern und insbesondere Nachbarn wurden seitens der Gemeinde selbstverständlich auch bereits nach Vorlage der ersten Bürgerreaktionen auf das angekündigte Planvorhaben in die Abwägungsentscheidung zur vorliegenden Planung einbezogen.

1.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen (Baufenster) festgelegt. Die Baugrenzen werden dabei im Sinne einer möglichst flexiblen Grundstücksnutzung festgesetzt. Zu diesem Zweck können auch geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen durch Gebäudeanteile als Ausnahme zugelassen werden, wenn diese im Einzelnen nicht tiefer als 1,50 m und breiter als 5,00 m sind.

Die verbindliche Festsetzung einer Bauweise ist aus Gemeindesicht vorliegend nicht erforderlich, da es sich bei dem Plangebiet nur um ein Grundstück handelt und die überbaubare Fläche über

die Baugrenzen hinreichend bestimmt ist. Eine Bebauung im Rahmen der überbaubaren Fläche entspricht einer offenen Bauweise.

I.2.4 Stellplätze und Garagen

Für das Plangebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Einhausen. Die erforderliche Anzahl an PKW-Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Einhausen zu ermitteln und in den Bauvorlagen nachzuweisen. In diesem Zusammenhang wird zur Klarstellung im Rahmen des späteren Planvollzuges festgesetzt, dass PKW-Stellplätze und Garagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der jeweils dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig sind. Fahrradstellplätze sind hiervon ausgenommen. Diese sind im gesamten Geltungsbereich sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In diesem Zusammenhang wird auf die Beachtung der Fahrradstellplatzverordnung des Landes Hessen hingewiesen.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Einhausen sieht für Wohngebäude mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus bzw. öffentlich förderfähige Wohnung 1 Stellplatz je Wohnung vor. Bei 12 öffentlich geförderten Wohnungen entspricht das 12 PKW-Stellplätzen. Entsprechend der Darstellungen in der Planzeichnung können voraussichtlich acht Stellplätze senkrecht zur Peterstraße vor dem geplanten Gebäude realisiert werden. Die übrigen vier Stellplätze könnten im rückwärtigen Grundstücksbereich untergebracht werden. Eventuelle spätere bauliche Änderungen oder Nutzungsänderungen von baulichen oder sonstigen Anlagen dürfen gemäß § 2 Abs. 2 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Einhausen nur erfolgen, wenn der hierdurch ausgelöste Mehrbedarf an Stellplätzen in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt wird. Bei Ablauf der Sozialbindungsfrist kann z.B. durch Zusammenlegung von zwei Wohnungen zu einer größeren Wohnung eine entsprechende Reduzierung des Stellplatzbedarfs erreicht werden. Nicht ausgeschlossen ist aber auch, dass die Wohnungen auch nach Ende der Bindungsfrist weiter im Sinne der preiswerten Wohnraumversorgung entsprechend des aktuellen Planvorhabens genutzt werden. Es besteht insofern kein weiterer Regelungsbedarf auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes. Die zum Zeitpunkt der genehmigungspflichtigen Nutzungsänderung geltende Stellplatzsatzung der Gemeinde ist zu berücksichtigen, ohne dass es hierzu weiterer Regelungen auf Ebene des Bebauungsplans bedarf.

Die Erfahrungswerte (z.B. der Wohnbau Bergstraße) belegen zudem, dass im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus ein Stellplatz je Wohnung in der Praxis eher sogar überdimensioniert ist. Erfahrungsgemäß kann hier eine Anzahl von ca. 0,7 Stellplätzen je Wohnung als realistischer Bedarf angenommen werden. Die Gemeinde geht somit davon aus, dass nicht alle nach Stellplatzsatzung nachzuweisenden Stellplätze des Vorhabens auch tatsächlich später benötigt bzw. beparkt werden. Auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes werden diesbezüglich jedoch bewusst keine vereinfachten Regelungen getroffen, die den Bauträger von der Einhaltung der gemeindlichen Stellplatzsatzung entbinden. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde ist entsprechend vollumfänglich anzuwenden.

I.2.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)

Auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB können auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden. In diesem Zusammenhang können die in § 91 Abs. 1 HBO aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 91 Abs. 3 HBO auch durch Bebauungsplan erlassen und somit zusammen mit dem Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden. Vorliegend werden aus Gründen des Orts- und Straßenbildes dementsprechend noch verschiedene bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) auf Grundlage der Hessischen Bauordnung (HBO) getroffen.

I.2.5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die zulässige Dachneigung wird nicht auf einen festen Wert, sondern auf einen Bereich bis maximal 45° festgesetzt. Als Dachform werden Sattel-, Walm-, Flach-, und Pultdächer zugelassen.

Diese Dachneigungen und -formen lassen sich in der Umgebung des Plangebiets finden, weshalb diese als ortsbildtypisch zu beurteilen sind. Flachdächer werden zudem zugelassen, damit im Plangebiet auch der moderne Bauhausstil umgesetzt werden kann. Bei Ausbildung eines Flachdachs oder flach geneigten Dachs ist zu beachten, dass zur Minderung der Flächenerwärmung und aufgrund des erheblichen ökologischen Nutzens festgesetzt wird, dass diese zu einem Anteil von mindestens 75% zumindest extensiv zu begrünen sind (siehe Kapitel I.2.6). Durch die Ausföhrung von extensiven Dachbegrünungen können auch die Auswirkungen auf das Ortsbild gemindert werden und gleichzeitig für Insekten und auch Vögel als Habitat nutzbare Flächen geschaffen werden. Dachbegrünung wirkt sich darüber hinaus günstig auf den Niederschlagwasserabfluss aus, indem dieser durch Rückhaltung und Verdunstung minimiert und im Übrigen gedrosselt wird. So kann eine Minimierung von Niederschlagwasserabflüssen insbesondere auch bei Starkregenereignissen erzielt werden. Aufgrund der zahlreichen Vorteile einer Dachbegrünung sieht sich die Gemeinde in der Verantwortung, diesbezüglich als Vorbild voranzugehen und im Sinne einer Anstoßwirkung die Bürger der Gemeinde von dem Nutzen begrünter Dächer zu überzeugen. Langfristig soll es im gesamten Gemeindegebiet noch viel mehr Gebäude mit Dachbegrünung geben. Erste Unternehmungen wurden dahingehend schon getroffen, so wurde beispielsweise auch für das Gewerbegebiet Nord II eine Dachbegrünung auf Ebene des entsprechenden Bebauungsplanes verbindlich festgesetzt.

Aus Gründen des Orts- und Straßenbildes sowie zur Vermeidung von Blendwirkungen wird bestimmt, dass bei geneigten Dachflächen ausschließlich kleinformatige, nicht spiegelnde Werkstoffe (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zu verwenden sind. Ebenfalls aus Gründen der Orts- typik ist die Dacheindeckung nicht zu begrünender Dachflächen der baulichen Anlagen ausschließlich in ziegelroten bis dunkelbraunen oder grauen bis anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig.

Außer den genannten Dachmaterialien und -farben sind unabhängig von der Dachneigung zudem aus Umweltaspekten auch begrünte Dächer (beim Flachdach oder flach geneigten Dächern bis 10° sogar verbindlich festgesetzt) und Dachaufbauten, auch Solaranlagen, zulässig.

I.2.5.2 Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind aus gestalterischen, aber auch hygienischen Gründen einzuhausen bzw. durch Bepflanzung oder bauliche Maßnahmen gegen Einblicke sowie Sonneneinstrahlung dauerhaft abzuschirmen, um Geruchsbildung durch direkte Sonneneinstrahlung zu verhindern bzw. diese durch Verschattung zu minimieren.

I.2.5.3 Gestaltung von Einfriedungen

Für die Einfriedung von Grundstücken erfolgen Festsetzungen, um einen möglichst offenen Gesamteindruck des Plangebiets zu gewährleisten. Deshalb sind Einfriedungen durch Zäune ausschließlich aus Holz oder Metall zulässig, die aufgrund des Materials einen offenen Charakter erhalten. Hecken aus heimischen und standortgerechten Gehölzen sind ebenfalls zulässig, da diese einen ökologischen Nutzen aufweisen und die Begrünung des Plangebiets fördern. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist hingegen unzulässig, da diese Arten nicht standortgerecht sind und nur minimale Quartierseignung für im Gebiet lebende Arten hätten.

Die Errichtung von Mauersockeln unter Zäunen sowie von Mauern als Einfriedungen ist unzulässig. Diese würden der gewünschten Durchlässigkeit des Plangebiets für Kleinsäugetiere entgegenwirken. Naturschotter-Gabionen und entsprechende Gabionenelemente können wegen ihres ökologischen Vorteils als Lebensraum z.B. für Eidechsen als Ausnahme zugelassen werden. Diese werden im Rahmen dieser Ausnahmeregelung jedoch aus Gründen des Landschaftsbildes in der Höhe auf 1,00 m begrenzt und müssen im Abstand von maximal 10 m Bodenöffnungen mit einer Höhe von mindestens 10 cm und einer Breite von mindestens 20 cm aufweisen, um die gewünschte Durchlässigkeit des Plangebiets für Kleinsäugetiere zu gewährleisten.

I.2.5.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Die nicht baulich genutzten Grundstücksfreiflächen sind im Sinne des § 8 HBO zu begrünen und als Grünflächen dauerhaft zu pflegen. Die Herstellung von Kies- und Schotterflächen (mit und ohne punktuelle Begrünung) ist ausschließlich für Wege, Stellplätze und Terrassen zulässig. Die Anlage von Kies- und Schotterflächen zur Gartengestaltung ist im Übrigen unzulässig. Hierbei wird vor allem auf die Durchgrünung des Plangebiets zur Bereitstellung von Habitatstrukturen für Insekten und damit einhergehend zur Vermeidung des Insektensterbens abgezielt.

I.2.6 Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Der vorliegende Bebauungsplan hat unter Berücksichtigung der umliegenden und bestehenden Nutzungen sowie der getroffenen Festsetzungen zur Minimierung der Umweltbeeinträchtigungen nur vergleichsweise geringe Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden – unter anderem neben den Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen auf die Bodenversiegelung und die Grundwasserneubildung (siehe Erläuterungen in Kapitel I.1.6.5) sowie den Maßnahmen, die aus Gründen des Artenschutzes getroffen werden (siehe Erläuterungen in Kapitel I.1.8) – noch folgende Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Umweltauswirkungen bestimmt bzw. Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Für die Anpflanzung von standortgerechten und heimischen Bäumen, Sträuchern sowie Kletter- und Rankpflanzen wird zur Erleichterung für Bauherrschaft und Architekten in diesem Zusammenhang eine Liste von geeigneten Gehölzarten empfohlen, in der Gehölze zur besonderen Unterstützung der Hummel-, Bienen- und Insektenweide (sehr gutes Nektar- und/oder Pollenangebot) besonders gekennzeichnet sind. Das Anpflanzen von Hybridpappeln und Nadelbäumen ist im Übrigen unzulässig, da entsprechende Arten nicht ortstypisch sind und durch schnellen Wuchs in relativ kurzer Zeit zu Standsicherheitsproblemen, Astwurf etc. neigen und die Beseitigung im Siedlungsbereich meist sehr aufwändig ist.
- Zur Minderung der Flächenerwärmung und aufgrund des ökologischen Nutzens wird festgesetzt, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10° zu einem Anteil von mindestens 75% zumindest extensiv zu begrünen sind. Die Pflanzen auf dem Dach reinigen die Luft, da sie Staub und Luftschadstoffe herausfiltern. Das Substrat speichert Regenwasser und entlastet die Kanalisation. Im Winter wirken Dachbegrünungen wie eine zweite isolierende Haut und helfen, Heizenergie zu sparen. Im Sommer halten sie die Räume darunter kühler und der Pflanzenteppich bietet zudem Lebensraum für Insekten und ggf. bodenbrütende Vögel.

Darüber hinaus wird empfohlen, auch Dachflächen mit einer Dachneigung über 10° extensiv zu begrünen und größere Fassaden und Fassadenbereiche mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen aus einer empfohlenen Gehölzliste zu bepflanzen. Durch die Ausführung von extensiven Dachbegrünungen können die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gemindert werden und gleichzeitig eine für Insekten und auch Vögel als Habitat nutzbare Fläche geschaffen werden. Dachbegrünung wirkt sich darüber hinaus günstig auf den Niederschlagwasserabfluss aus, indem dieser durch Rückhaltung und Verdunstung minimiert und im Übrigen gedrosselt wird. Für weitere Erläuterungen zur Dach- und Fassadenbegrünung wird im Übrigen auf Kapitel I.1.8.3 (Abschnitt „Ökologische Aufwertung des Plangebiets“) verwiesen.

- Es wird darauf hingewiesen, dass mit den Bauvorlagen zu den jeweiligen Bauvorhaben ein Freiflächenplan einzureichen ist (siehe auch Bauvorlagenerlass). Dieser hat die geplante Nutzung der Freiflächen nach Art, Lage und Größe mit allen gemäß Bebauungsplan vorgesehenen Bepflanzungen, den versiegelten, befestigten und begrünenden Flächen, den Verkehrsflächen etc. darzustellen.

- Auf die Beachtung der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ wird hingewiesen.

I.3 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Grundstücksneuordnung ist nicht zwingend erforderlich. Eventuelle künftige Grundstücksveränderungen können bei Bedarf notariell oder durch Teilungsvermessung veranlasst werden.

II. Belange von Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a 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 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 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, was u.a. auch durch geeignete Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe erfolgt (vgl. Kapitel I.2.6).

Die vorliegende Bebauungsplanaufstellung hat unter Berücksichtigung der bisherigen Bebauung und der vorhandenen Flächenversiegelung sowie der getroffenen Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Umweltbeeinträchtigungen keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Im Gegenteil kann dieser u.a. durch die festgesetzte Dachbegrünung bei Ausbildung eines Flachdaches erhöht werden.

Die Belange von Natur und Landschaft sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens angemessen zu berücksichtigen, was u.a. auch durch geeignete Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe erfolgt (vgl. Kapitel I.2.6). Durch das geplante Bauvorhaben kommt es zu einer optischen Aufwertung des Plangebiets. Das Landschaftsbild wird aufgrund der zentralen Ortslage in keiner Weise beeinträchtigt.

Einen besonderen Stellenwert in Bauleitplanverfahren haben zudem die Belange des Artenschutzes, weshalb diese im Verfahren durch einen Fachgutachter umfangreich ermittelt und bewertet wurden. Auf Basis der Ergebnisse des Artenschutzbeitrages, welcher dieser Begründung als Anlage beigefügt ist, sowie den zusätzlichen Maßnahmen zum Artenschutz in den Festsetzungen des Bebauungsplanes (siehe Kapitel I.1.8) werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Tötung, erhebliche Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nicht ausgelöst.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) vor. Entsprechende Gebiete finden sich erst in ausreichender Entfernung zum Plangebiet.

Der Planbereich befindet sich außerhalb festgesetzter Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes, weshalb diesbezügliche negative Auswirkungen durch die Planung nicht zu erwarten sind. Das Plangebiet befindet sich jedoch teilweise innerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebiets der Weschnitz (HQ_{extrem} Überflutungsfläche Kat. 2 – Hinter Schutzeinrichtungen). Dabei ist allerdings auch festzustellen, dass diese Überflutungsflächen nahezu die kompletten südwestlichen Siedlungsflächen von Einhausen überdecken.

Im Plangebiet und der näheren Umgebung gibt es auch keine Oberflächengewässer, sodass keine diesbezüglichen Belange zu beachten sind. Die Weschnitz verläuft erst in einer Entfernung von ca. 350 m nördlich des Plangebiets, weshalb diesbezügliche Beeinträchtigungen durch oder auf das Vorhaben nicht zu erwarten sind.

Sonstige Schutzgebiete sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen.

Es werden aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebiets und der Lage im beplanten Innenbereich keine wesentlich anderen, vor allem keine negativeren Auswirkungen auf Mensch und Umwelt ausgelöst, als ohne das Planverfahren zulässig, sodass unabhängig von der formalen Betrachtung auch inhaltlich von einer entsprechenden Darstellung abgesehen werden kann.

Aus Sicht der Gemeinde Einhausen sind im Rahmen der vorliegenden Planung die Belange von Natur und Landschaft aus den genannten Gründen angemessen berücksichtigt, weshalb von weiteren Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes abgesehen werden kann.

III. Planverfahren und Abwägung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Einhausen hat in ihrer Sitzung am 02.11.2021 zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle und zielorientierte Innenentwicklung mit dem Zweck der Schaffung von Sozialem Wohnraum beschlossen, den Bebauungsplanes Nr. 40 „Peterstraße 18-20“ in Einhausen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 27.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereiches sind deutlich weniger als die in § 13a BauGB genannten 20.000 m² Grundfläche bebaubar und es wird mit der Planung die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen. 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 (Natura 2000-Gebiete) vor. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Die in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die Aspekte zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

Die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Einhausen am 15.02.2022 beschlossen.

Die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 01.03.2022 bis einschließlich 31.03.2022, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 19.02.2022 hingewiesen wurde. Die Öffentlichkeit konnte sich im Rahmen dieser öffentlichen Auslegung bei der Gemeindeverwaltung Einhausen über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten. Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen konnten in dieser Zeit bei der Gemeindeverwaltung Einhausen eingereicht oder dort mündlich zur Niederschrift vorgetragen werden. Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden die entsprechenden Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 40 „Peterstraße 18-20“ in Einhausen während des oben genannten Zeitraumes zusätzlich auch auf der Internetseite der Gemeinde Einhausen sowie in einer Cloud im PDF-Format zur Einsicht bereitgehalten.

Die von der Planung möglicherweise berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.02.2022 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 31.03.2022 gegeben.

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigender Belange untereinander und gegeneinander beschloss die Gemeindevertretung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Einwendungen und Hinweise.

Dies führte im Wesentlichen zu ergänzenden Erläuterungen und Klarstellungen der Begründung sowie zu Ergänzungen von Hinweisen im Textteil des Bebauungsplanes. Änderungen an den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergaben sich keine.

Der Bebauungsplan konnte in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Einhausen am 07.06.2022 im Hinblick auf die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen unverändert gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 40 „Peterstraße 18-20“ in Einhausen, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen (planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO sowie bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 91 HBO) und der Begründung mit Anlage, trat durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.