



## Gemeinde Einhausen

# Bebauungsplan Nr. 41 „Innenentwicklung südlich Rheinstraße“ in Einhausen



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

## Begründung

Juli 2023

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	6
I.1.3	Planungsvorgaben	7
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	14
I.1.5	Erschließungsanlagen	15
I.1.6	Wasserwirtschaftliche Belange	16
I.1.7	Altlasten, Baugrund, Boden- und Grundwasserschutz	19
I.1.8	Belange des Artenschutzes	20
I.1.9	Belange der Landwirtschaft und des Waldes	25
I.1.10	Immissionsschutz	25
I.1.11	Denkmalschutz	26
I.1.12	Kampfmittelräumdienst	29
I.1.13	Energiewende und Klimaschutz	30
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	31
I.2.1	Art der baulichen Nutzung	31
I.2.2	Maß der baulichen Nutzung	31
I.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	32
I.2.4	Stellplätze und Garagen	33
I.2.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)	33
I.2.6	Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft	35
I.3	Bodenordnende Maßnahmen	36
II.	Belange von Natur und Landschaft	37
III.	Planverfahren und Abwägung	39

## **Anlagen:**

**Anlage 1:** Artenschutzfachliche Potenzialanalyse, B. Sc. Ing. (FH) Felix Golla, Dezember 2022

## I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

### I.1 Situation und Grundlagen

#### I.1.1 Anlass der Planung

Ein Einhäuser Bürger hat bei der Gemeindeverwaltung vorgesprochen, um die Bebaubarkeit des an die Wendefläche „In der Binn“ angrenzenden südlichen Grundstücksteils des Grundstücks Rheinstraße Nr. 34 (Flurstück Nr. 8) zu klären. Diese Grundstücksfläche drängt sich, ebenso wie das westliche Nachbargrundstück, für eine Innenentwicklung geradezu auf, da hier die Erschließung bereits besteht und die großen Grundstücke an der Rheinstraße problemlos geteilt werden könnten, um neue Bauplätze zu schaffen.

Auch auf den östlich und westlich dieser beiden bereits über die Wendefläche „In der Binn“ erschlossenen Grundstücke könnte eine Zweitreihenbebauung im rückwärtigen Grundstücksteil zugelassen werden, wenn diese über die Rheinstraße z. B. über Eintragung von Baulasten oder Grunddienstbarkeiten erschlossen wird. Durch einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren könnte ein entsprechendes Nachverdichtungspotential geschaffen werden.

Eine Bebaubarkeit ohne Bebauungsplan besteht nicht, da im derzeit unbeplanten Bereich das „Einfügen“ nach § 34 BauGB auch mit der Lage der Hauptnutzung (Wohnhaus) auf dem jeweiligen Grundstück einhergeht und in der betreffenden Grundstückstiefe auf den Nachbargrundstücken bislang keine Wohnhäuser bestehen.

Das Anliegen des hier konkret anfragenden Einhäuser Bürgers deckt sich mit dem Entwicklungsziel „Innenentwicklung“ der Gemeinde Einhausen. Durch eine Folgenutzung von leerstehenden Nebengebäuden oder die Neuerrichtung von Wohnhäusern in bisherigen Gartenbereichen kann Wohnraum geschaffen werden, ohne die Siedlungsränder in den landwirtschaftlich genutzten Außenbereich auszudehnen. Eine Innenentwicklung ist allgemein auch sehr flächenschonend, da meistens bestehende Erschließungsinfrastruktur mitbenutzt werden kann. Im Rahmen des konkreten Bauwunsches war zunächst zu klären, ob auch auf den Nachbargrundstücken entsprechende Nutzungsoptionen gewünscht sind oder ob Widerstände gegen die gewünschte Entwicklung erkennbar sind.

Zur Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine weitergehende Nutzung und Bebaubarkeit der Grundstücke Rheinstraße 30 bis 44 insbesondere in den rückwärtigen Grundstücksteilen wurde die Gemeindeverwaltung daher durch den Gemeindevorstand beauftragt, die Mitwirkungsbereitschaft der betreffenden Eigentümer zu erfragen, um dann einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für die interessierten Grundstücke ausarbeiten zu lassen. Bei einem gemeinsamen Gespräch mit den Grundstückseigentümern unter fachlicher Unterstützung des Planungsbüros wurde von Seiten der Grundstückseigentümer der Grundstücke Rheinstraße Nr. 30 und Nr. 34 konkretes Interesse an der geplanten Bauleitplanung bzw. dem damit einhergehenden erweiterten Baurecht bekundet.

Die Grundstückseigentümer der Grundstücke Rheinstraße Nr. 38 bis Nr. 44 waren nicht an der Möglichkeit einer baulichen Nachverdichtung interessiert bzw. haben teilweise mangels Interesse erst gar nicht an dem Abstimmungsgespräch teilgenommen, weshalb die entsprechenden Grundstücke nicht Bestandteil der vorliegenden Planung sind.

Auch die Eigentümer des Flurstücks Nr. 7 (Rheinstraße Nr. 36) haben sich zunächst gegen eine kostenpflichtige Teilnahme am Bauleitplanverfahren ausgesprochen. Es ergibt aus städtebaulichen Gründen aber keinen Sinn, das durch die Straße „In der Binn“ voll erschlossene Grundstück nicht zu überplanen, weshalb auch dieses Grundstück in das Plangebiet einbezogen werden soll, zumal mit der Bebauung des Nachbargrundstücks Rheinstraße Nr. 34 im südlichen Grundstücksbereich ohnehin Baurecht nach § 34 BauGB entstehen würde.

Eine tatsächliche Wohnbebauung wird kurzfristig wohl nur auf einem Grundstück (Flurstück Nr. 8) sowie ggf. auf dem Flurstück Nr. 10 realisiert werden. Sonstige Nachverdichtungsoptionen werden wahrscheinlich allenfalls langfristig zur flächenschonenden Innenentwicklung beitragen können.

Der vorliegende Fall zeigt gut die Grenzen der Baulandmobilisierung im Rahmen einer Innenentwicklung auf. Die Gemeinde kann hier auch nicht mit Baugeboten oder anderen Zwängen arbeiten, um die Mitwirkungsbereitschaft der Nachbarschaft bei den vereinzelt Innenentwicklungsvorhaben nicht zu gefährden. Vorliegend hatte sich im Rahmen des Eigentümertermins zumindest bislang niemand gegen die Zulassung einer ergänzenden Wohnbebauung im Plangebiet ausgesprochen.

Die Gemeinde Einhausen beabsichtigt mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine bauliche Innenentwicklung und Nachverdichtung innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs westlich der Ortsmitte im Bereich südlich der Rheinstraße. Die ergänzende Bebauung von bestehenden Wohngrundstücken bzw. die planungsrechtliche Vorbereitung einer höheren baulichen Ausnutzung dient dem schonenden Umgang mit Grund und Boden und liegt daher auch im öffentlichen Interesse, denn es gelingt hierdurch, die Wohnraumversorgung zu verbessern, ohne dass Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden müssen.

### I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich westlich der Ortsmitte von Einhausen und liegt südlich der Rheinstraße. Es umfasst die Grundstücke Rheinstraße Nr. 30 bis Nr. 36.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst konkret folgende Grundstücke in der Gemarkung Kleinhausen, Flur 1, Flurstücke Nr. 7, Nr. 8, Nr. 9, Nr. 10, Nr. 782/19 (teilweise) und Nr. 902/7 (teilweise). Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,35 ha.

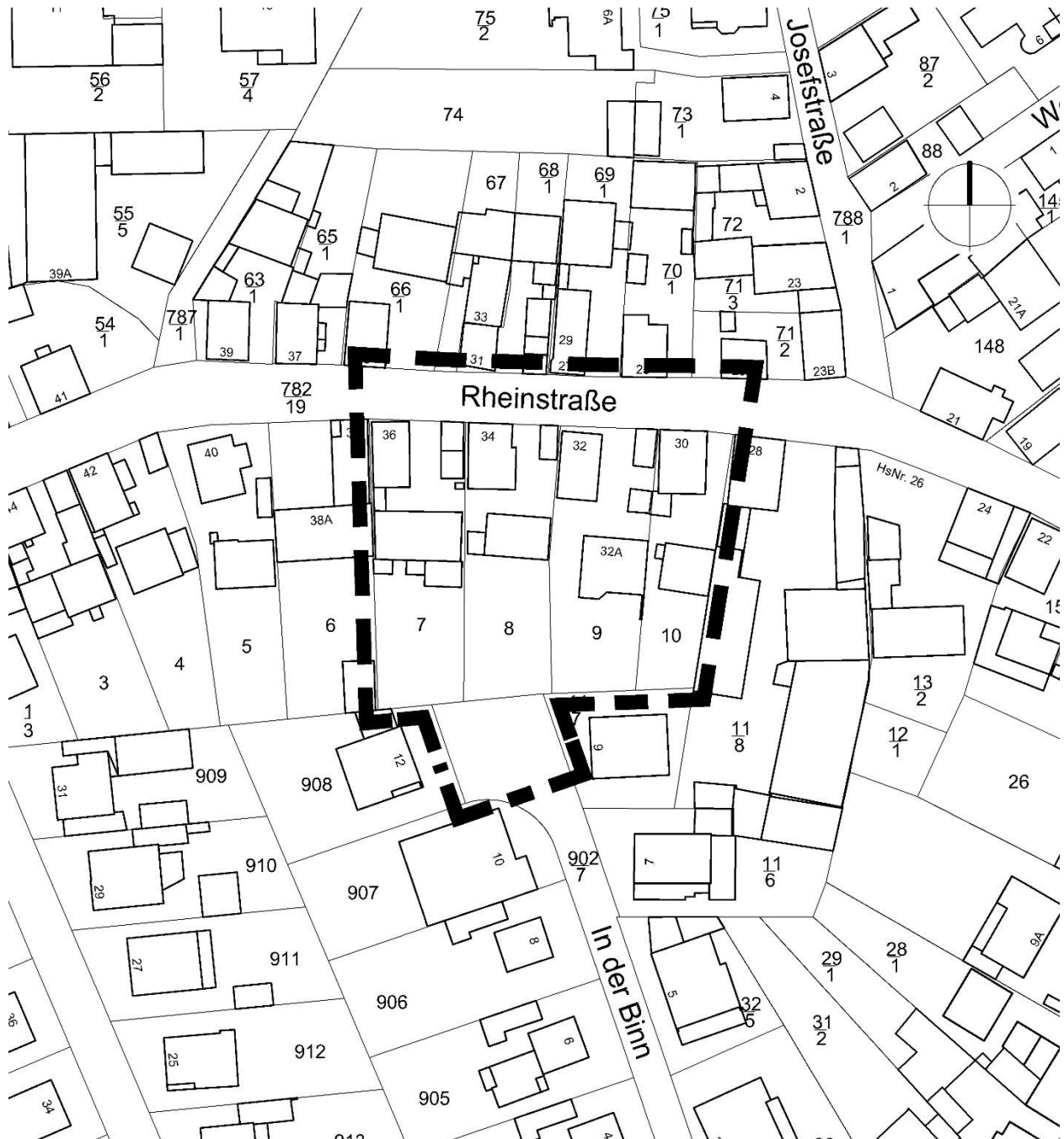


Abbildung 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 „Innenentwicklung südlich Rheinstraße“ (unmaßstäblich, Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, Oktober 2022, Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand vom 07.09.2022)



### I.1.3 Planungsvorgaben

#### I.1.3.1 Regionalplan Südhessen

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP<sub>2010</sub> - 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 größtenteils als „Gemischte Bauflächen - Bestand“ dar. Der Teilbereich der Straße „In der Binn“ ist als „Wohnbauflächen - Bestand“ und im Bereich der Rheinstraße sind „Baumpflanzungen im Straßenraum - Planung“ sowie „Radweg - Bestand“ dargestellt. Darüber hinaus ist im Plangebiet ein Kulturdenkmal dargestellt. Hierbei handelt es sich um ein giebelständiges Fachwerkhaus mit separat abgebundenem Kniestock und Satteldach (Rheinstraße 32). Das Gebäude ist ein Kulturdenkmal aus baugeschichtlichen Gründen. Beeinträchtigungen durch das Vorhaben sind nicht gegeben und auch nicht zu erwarten.

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 enthalten ist.



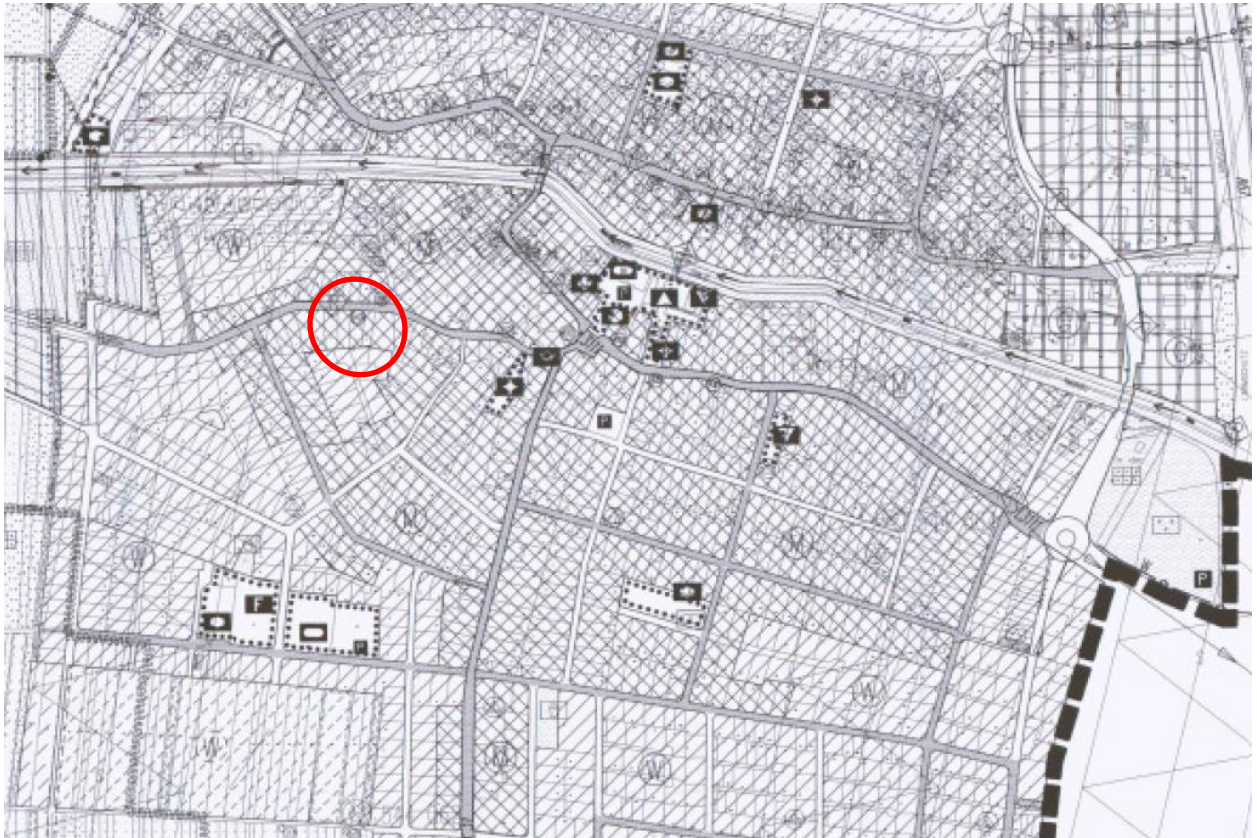


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Einhausen (unmaßstäblich, Bildquelle: Geografisches Informationssystem (Bürger GIS) des Landkreises Bergstraße, Internetabruf am 08.11.2022 unter <https://buergergis.kreis-bergstrasse.de>)

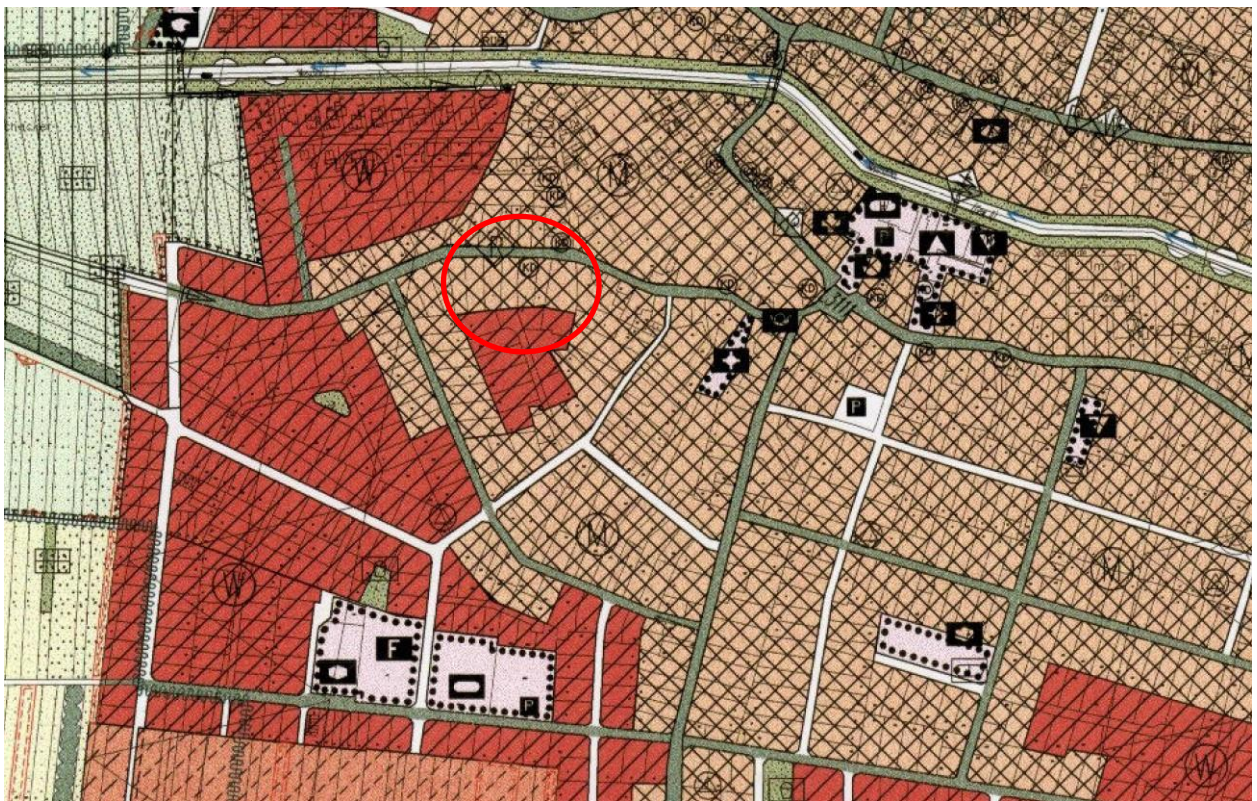


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Einhausen (unmaßstäblich; Bildquelle: Gemeinde Einhausen, Januar 2019)



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.

Die Festsetzung eines Mischgebiets im vorliegenden Bebauungsplan ergibt keinen Sinn, da im aktuellen Bestand keine echte Durchmischung vorliegt und die bisherigen Nutzungen im Wesentlichen das Wohnen betreffen. Eine gleichwertige Durchmischung mit Wohn- und Gewerbenutzung erscheint vorliegend nicht erreichbar und wird wegen des Ziels der Wohnraumverdichtung auch nicht angestrebt.

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.

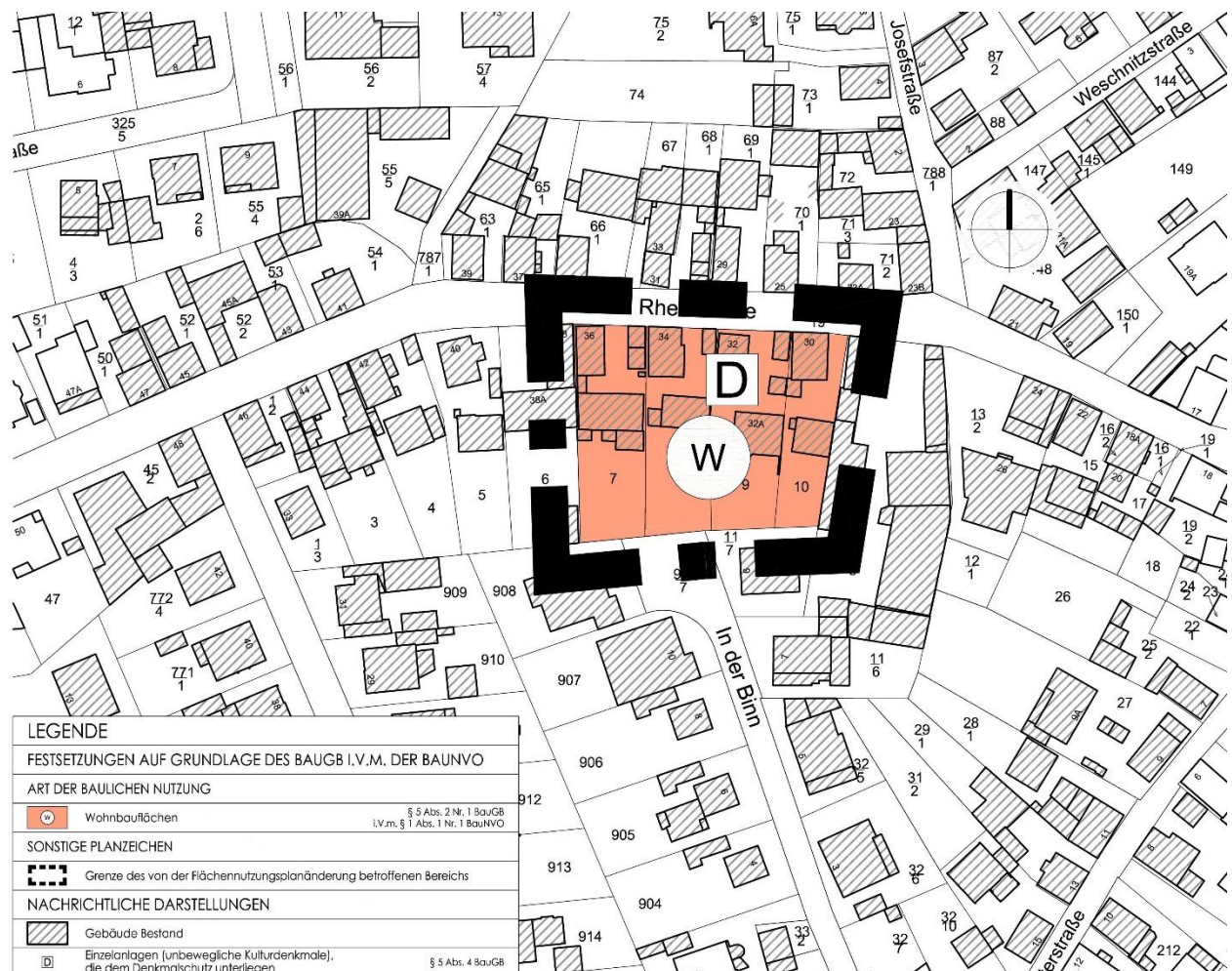


Abbildung 5: Informelle Darstellung zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Einhausen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 41 „Innenentwicklung südlich Rheinstraße“ in Einhausen (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, Januar 2023, Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand vom 07.09.2022)

### I.1.3.3 Verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne)

Für das Plangebiet gibt es größtenteils noch keine verbindlichen Bauleitpläne, sodass es sich bei den Baugrundstücken um unbeplante Innenbereichsflächen handelt. Der Teilbereich der Straße „In der Binn“, der in das Plangebiet fällt, liegt innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „In der langen Werr / Im lichten Flecken / In der Röll / Im Gemeindeacker / In der Binn“ (in Kraft getreten am 21.07.2000), sodass es sich bei einem geringen Teil des Plangebiets um beplanten Innenbereich handelt. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „In der langen Werr / Im lichten Flecken / In der Röll / Im Gemeindeacker / In der Binn“ wird im Bereich der Straße „In der Binn“ im Sinne der Gebietserschließung überplant und ersetzt.



Abbildung 6: Ausschnitt aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „In der langen Werr / Im lichten Flecken / In der Röll / Im Gemeindeacker / In der Binn“ mit Kennzeichnung des betroffenen Bereichs (unmaßstäblich; Bildquelle: Bürger GIS des Landkreises Bergstraße; Internetabruf am 31.10.2022 unter <https://buergergis.kreis-bergstrasse.de>)



### 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.

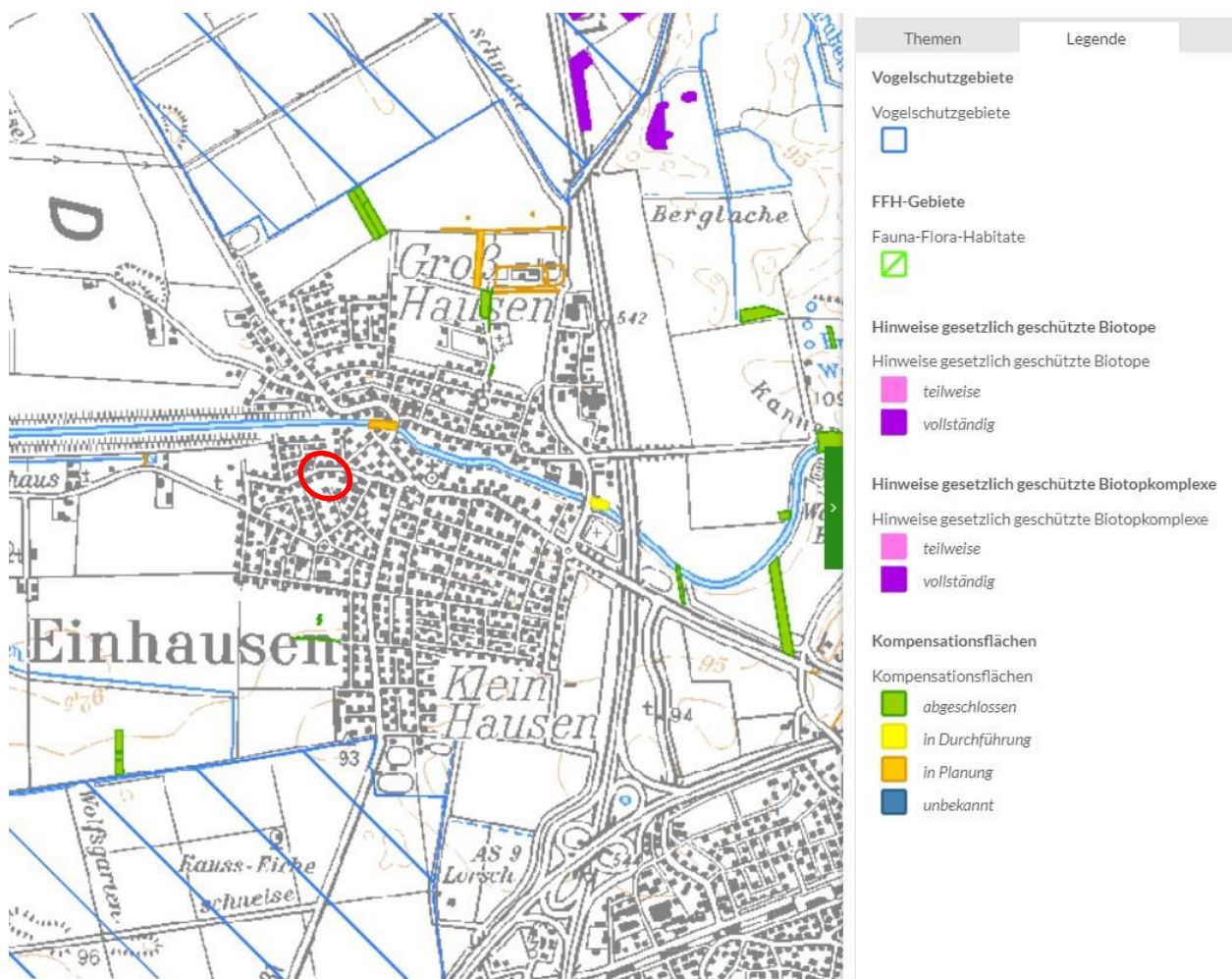


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Natureg-Viewer mit der Darstellung dort erfasster, naturschutzfachlich relevanter Flächen (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 02.11.2022 unter <http://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de>)

### 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.



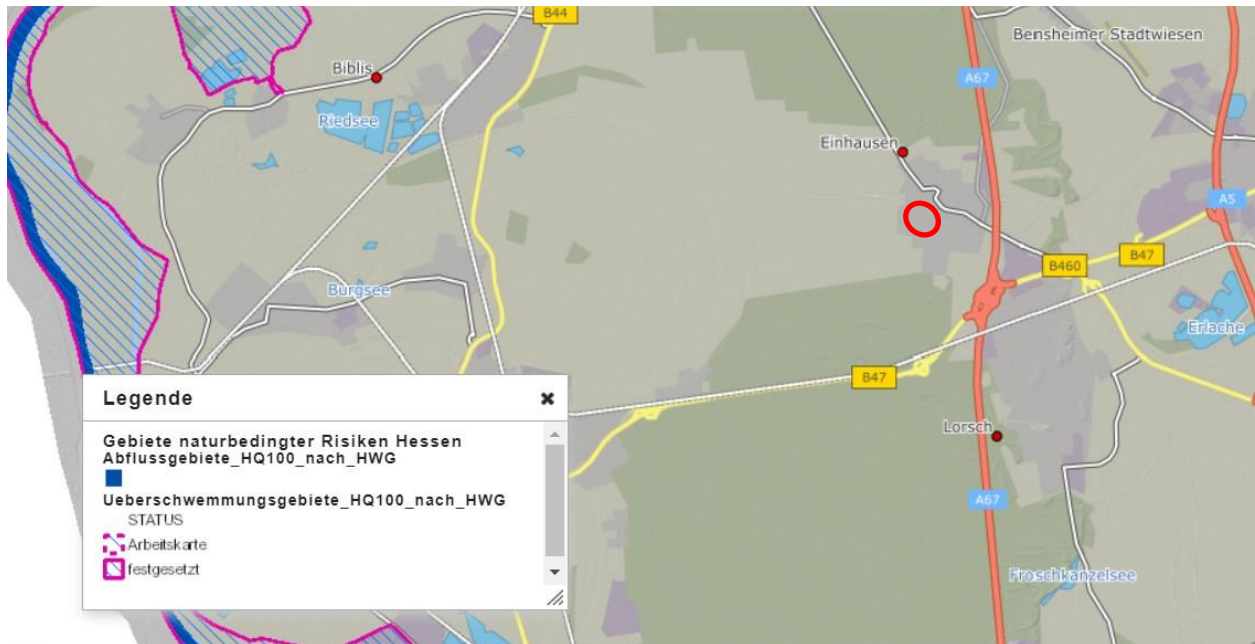


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Geoportal Hessen mit der Darstellung festgesetzter Überschwemmungsgebiete (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 02.11.2022 unter <http://www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html?WMC=748>)

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem interaktiven Viewer zur Information über die Hochwasserrisikomanagementpläne in Hessen (HWRM-Viewer) innerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebiets (HQ<sub>extrem</sub> Überflutungsfläche Kat. 2 – Hinter Schutzeinrichtungen) der Weschnitz. Dabei ist allerdings auch festzustellen, dass diese Überflutungsflächen nahezu die kompletten südwestlichen Siedlungsflächen von Einhausen überdecken.



Abbildung 9: Ausschnitt aus dem HWRM-Viewer (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 02.11.2022 unter <http://hwrn.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrn/index.html?lang=de>)

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](http://www.rp-darmstadt.hessen.de)) und unter der Webseite des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz (BMUV; [www.bmu.de](http://www.bmu.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.

### 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. Das nächstgelegene festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet „WSG WW Jägersburger Wald, Riedgruppe Ost“ (hier: die Schutzzone III, WSG-ID 431-057) beginnt in einer Entfernung von ca. 360 m westlich des Plangebiets, weshalb Auswirkungen durch das Vorhaben nicht zu erwarten sind.

Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

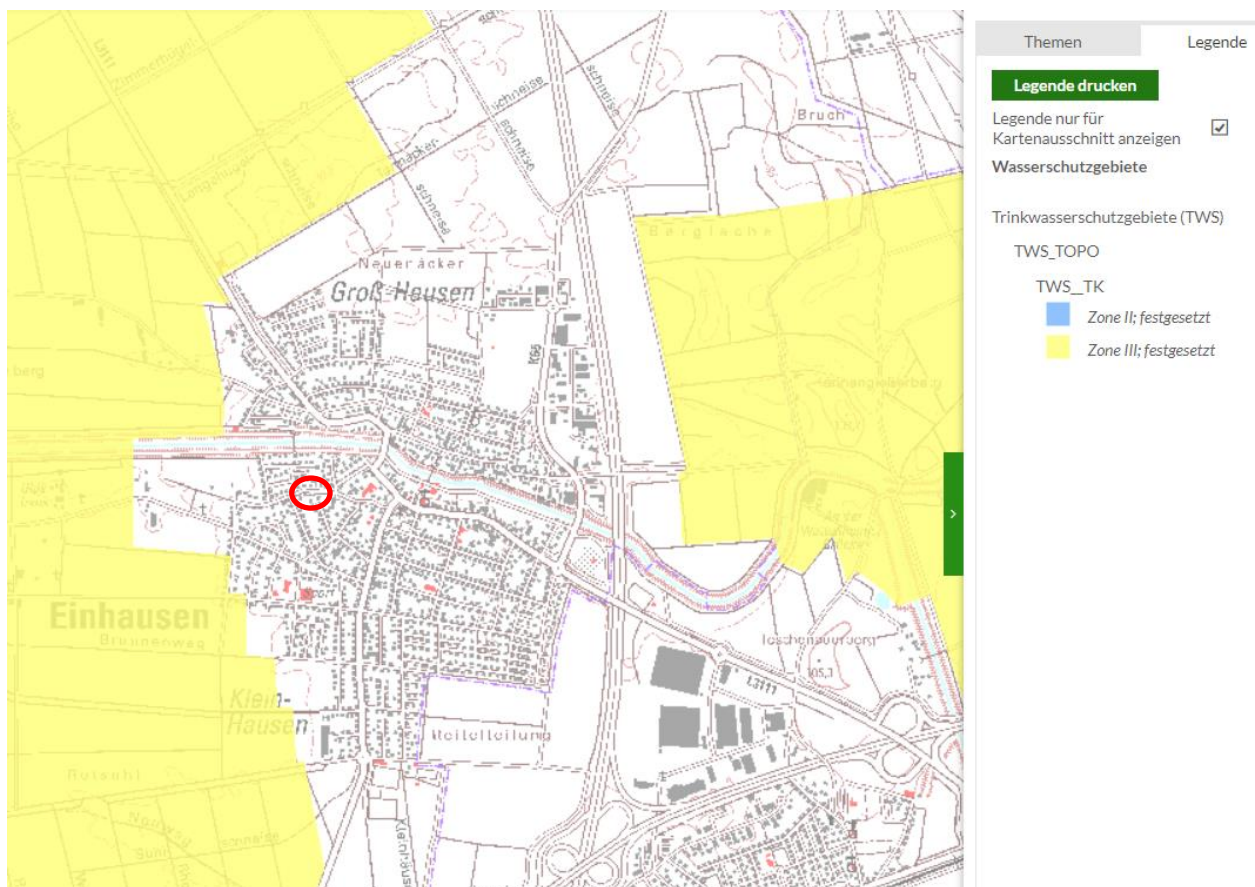


Abbildung 10: Ausschnitt aus dem WRRL-Viewer (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 31.10.2022 unter <http://wrri.hessen.de/mapapps/resources/apps/wrri/index.html?lang=de>)

### **I.1.3.7 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 südlich des Planungsgebiets liegende Referenzmessstelle Nr. 544062 mit einer Geländehöhe von 93,77 müNN wird der Richtwert für einen mittleren Grundwasserstand (langjährig) mit ca. 90,10 m angegeben. Die langjährige Grundwasser-Ganglinie der Messstelle zeigt Höchstwerte von ca. 92,0 müNN, was einem Grundwasserstand von unter 2,0 m unter Flur entspricht. Auf die im Grundwasserbewirtschaftungsplan festgelegten Zielpiegelwerte wird hingewiesen. Zudem wird die Beachtung der nächstgelegenen Grundwassermessstellen 544055, 544056, 544063 und 544064 zusätzlich empfohlen.

Aufgrund der schwankenden Grundwasserhöhen, die bis in den Bereich der Kellergeschosse reichen können, ist mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung wie Weiße oder Schwarze Wanne) zu rechnen. Diese sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen. Gründungsprobleme, die durch schwankendes Grundwasser ausgelöst werden könnten (austrocknende oder quellende Torflinsen etc.), sind im entsprechenden Ortsbereich 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](http://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.1.3.8 Ergebnis zur Ermittlung der Planungsvorgaben**

Aus höherrangigen Planungen ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Belange, die gegen die vorgesehene Überplanung der Flächen sprechen. Das Vorhaben ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar. Die nach § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere zu berücksichtigenden Belange sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB wurden bei der Erstellung der Planung berücksichtigt. Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist gewährleistet.

### **I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung**

Das Plangebiet liegt westlich der Ortsmitte Einhausens und befindet sich südlich der Rheinstraße und nördlich der Wendefläche der Straße „In der Binn“. Die Grundstücke sind jeweils im vorderen Grundstücksbereich, angrenzend zur Rheinstraße, bebaut. Teilweise sind auch Nebengebäude bzw. Carports auf den Grundstücken vorhanden. Die rückwärtigen Grundstücksteile, teilweise angrenzend zu der Wendefläche „In der Binn“, eignen sich für eine bauliche Nachverdichtung



innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs. Derzeit werden diese durch gärtnerisch genutzte Grünflächen mit unterschiedlicher Intensität und teilweisen Gehölzbeständen geprägt. Das Grundstück Rheinstraße 32 weist bereits eine Wohnbebauung in zweiter Reihe (Rheinstraße 32A) auf.

Innerhalb des Plangebiets selbst befindet sich ein giebelständiges Fachwerkhaus (Rheinstraße 32), welches ein Kulturdenkmal nach § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz darstellt. Auf der gegenüberliegenden Seite der Rheinstraße befinden sich zudem drei weitere Kulturdenkmäler (Rheinstraße 23b, Rheinstraße 31 sowie Rheinstraße 39). Auf die diesbezüglichen Erläuterungen in Kapitel I.1.11 wird verwiesen.

Die Bebauung in der näheren Umgebung des Plangebiets entlang der Rheinstraße variiert zwischen einem und zwei Vollgeschossen. Als Dachformen sind nahezu vollständig Satteldächer festzustellen. Vereinzelt sind in der weiteren Umgebung auch Walm- und Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer anzutreffen. Die Dachfarben variieren zwischen roten bis braunen und grauen bis anthrazitfarbenen Farbtönen.

Der Gebietscharakter der näheren Umgebung ist als allgemeines Wohngebiet festzustellen, weshalb das auch entsprechend festgesetzt wird.



Abbildung 11: Luftbild des Plangebiets und der näheren Umgebung (unmaßstäblich, Bildquelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand vom 08.07.2019)

### I.1.5 Erschließungsanlagen

Das Plangebiet ist verkehrlich bereits über die Rheinstraße erschlossen. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Flurstücke Nr. 7 und Nr. 8 (Rheinstraße Nr. 36 und Nr. 34) grenzen zudem an die Wendefläche der Straße „In der Binn“ und könnten somit auch hierdurch erschlossen werden. Auf den westlich dieser beiden bereits über die Wendefläche „In der Binn“ erschlossenen Grundstücke könnte eine Zweitreihenbebauung im rückwärtigen Grundstücksteil zugelassen werden, wenn diese über die Rheinstraße z. B. über Eintragung von Baulasten oder Grunddienstbarkeiten erschlossen wird. In den vorhandenen Verkehrsflächen der Rheinstraße bzw. der Straße „In der Binn“ sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen bereits verlegt. Die geplanten Gebäude sind an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen anzuschließen.

Veränderungen an bereits bestehenden und die Herstellung erforderlicher neuer Hausanschlüsse gehen zu Lasten der Grundstückseigentümer. 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.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass vor Beginn der Bauarbeiten zur Beweissicherung eine Begehung der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen gemeinsam mit dem KMB durchzuführen ist. Die Bauherrschaft hat hierzu dem KMB rechtzeitig vor Baubeginn anzusprechen. Das Ergebnis ist schriftlich festzuhalten. Nach Beendigung der Bauarbeiten ist ebenfalls eine Begehung durchzuführen. Die dabei festgestellten Schäden im Bereich der Verkehrsflächen sind zu Lasten der Bauherrschaft zu beheben.

## **I.1.6 Wasserwirtschaftliche Belange**

### **I.1.6.1 Trinkwasser**

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die vorhandenen Versorgungsleitungen in der Rheinstraße bzw. in der Straße „In der Binn“. Die geplanten Gebäude sind an das Trinkwassernetz über einen Hausanschluss anzuschließen. Der Trinkwasserverbrauch wird durch den vorliegenden Bebauungsplan marginal 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 aus dem Löschwasserbedarf, der mit 96 m<sup>3</sup>/h um ein Vielfaches höher ist als der regelmäßige Trinkwasserbedarf (0,15 m<sup>3</sup>/Bewohner und Tag).

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 m<sup>3</sup>/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. Die Löschwasserversorgung entspricht der Umgebungsbebauung und wird somit als gesichert angenommen.

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. 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.

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.

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 8). 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 innerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebiets der We-schnitz (HQ<sub>extrem</sub> Überflutungsfläche Kat. 2 – Hinter Schutzeinrichtungen) (vgl. Kapitel I.1.3.5 und Abbildung 9). 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 10). Das nächstgelegene festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet „WSG WW Jägersburger Wald, Riedgruppe Ost“ (hier: die Schutzzone II, WSG-ID 431-057) beginnt in



einer Entfernung von ca. 360 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 Bodenverhältnisse 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.

Sofern durch die zusätzlich mögliche Bebauung des vorliegenden Bebauungsplanes ein weiterer Untersuchungsbedarf besteht (beispielsweise eine Baugrunderkundung) sind diese durch die entsprechenden Bauherren selbst zu veranlassen. Hierbei könnte auch die Voraussetzung für eine freiwillige Versickerung von Niederschlagswasser aus anderen Bereichen als den festgesetzten Stellplätzen geprüft werden. Weitergehende Regelungen auf Ebene des Bebauungsplanes sind hierzu aus Sicht der Gemeinde 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. Der Bemessungsgrundwasserstand für Versickerungsanlagen ist auf 91,20 müNN anzunehmen. Die Sohlen der Versickerungsanlagen müssen daher auf oder höher als 92,20 müNN liegen, um den einen Meter zum Bemessungsgrundwasserstand für Versickerungsanlagen einzuhalten.

Die Grundsätze der Entwässerung sind bereits im Hessischen Wassergesetz sowie in der diesbezüglichen Satzung der Gemeinde hinreichend geregelt. Die Entwässerungsgesuche der Bauherrschaft werden im Übrigen durch die zuständige Fachabteilung der Gemeinde bzw. durch die KMB geprüft.

#### **I.1.6.6 Abwasser**

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Abwassers erfolgt über die vorhandene Abwasseranlagen in der Rheinstraße bzw. in der Straße „In der Binn“ bis hin zur Kläranlage des zuständigen Abwasserverbandes. Die Abwasserentsorgung kann somit sichergestellt werden und ist durch die bestehenden Abwasserentsorgungsanlagen der Gemeinde Einhausen bzw. des KMB abgedeckt. Gemäß der Stellungnahme des KMB wird die Einleitung des Schmutzwassers in den Kanal „In der Binn“ bestätigt. Es erfolgt hier der Hinweis, dass der Einbau einer Rückstausicherung nicht empfohlen wird, sondern gemäß Entwässerungssatzung der Gemeinde Einhausen festgelegt ist. Auf die Einhaltung der gemeindlichen Entwässerungssatzung wird hingewiesen. Die zukünftigen Gebäude sind 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. 170 m die Weschnitz. Diesbezügliche Beeinträchtigungen durch oder auf 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. Als Planungshilfe kann orientierend das der Gemeinde Einhausen vorliegende Fachgutachten zu den Bemessungsgrundwasserständen für Bauwerksabdichtungen in Einhausen herangezogen werden.

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 abzuschleppen.
- Soweit im Rahmen der Ausführung von Baumaßnahmen das Gelände aufgefüllt oder Boden ausgetauscht wird, sind nachfolgende Vorgaben zu beachten. In und auf die durchwurzelbare Bodenschicht darf nur Material kleiner gleich der Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), alternativ kleiner gleich der Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20 eingebaut werden. Oberhalb 92,20 müNN im nicht überbauten Bereich, d. h. unterhalb wasserdurchlässiger Bereiche (Pflaster, etc.) darf auch Material kleiner gleich der Zuordnungswerte Z 1.1. der LAGA M 20 eingebaut werden. Oberhalb 92,20 müNN im überbauten Bereich, d.h. unterhalb der wasserundurchlässigen Bereiche kann ggfls. auch Material kleiner gleich der Zuordnungswerte Z 1.2. der LAGA M 20 eingebaut werden. Unterhalb 92,20 müNN darf ausschließlich Material kleiner gleich der Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 0 eingebaut werden. In den Bereichen der Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material kleiner gleich der Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20 eingebaut werden. 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 unter der Voraussetzung verschiedener Vermeidungs-/Ausgleichsmaßnahmen bei keiner Art eine erhebliche Beeinträchtigung nach § 44 BNatSchG eintritt.

Die im Artenschutzbeitrag genannten Maßnahmen und Empfehlungen werden nachfolgend aufgeführt und hinsichtlich ihrer Berücksichtigung im Bebauungsplan erläutert bzw. begründet. Auf die ausführliche Herleitung und fachliche Begründung im Artenschutzbeitrag wird zudem verwiesen.



### I.1.8.1 Vermeidungsmaßnahmen

- V 1** Rodung von Bäumen und Gebüsch: *Rodungsarbeiten sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig. Dies gilt auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände wie Brombeerhecken.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zur Beschränkung der Rodungszeit ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von gehölzbrütenden Vögeln während der Brutzeit im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Die Festsetzung gilt im Übrigen auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände.

- V 2** Zeitliche Begrenzung von Gebäude- u. Abrissarbeiten (Abreißen von Nebengebäude und Carport): *Das Abreißen des Nebengebäudes sowie des Carports soll außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum 01. Oktober bis zum 28. Februar, stattfinden.*

Maßnahmenalternative: *Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die Gebäude vor Abriss, durch eine fachlich qualifizierte Person, auf das Vorkommen von Brutvogelarten überprüft werden. Ist keine aktive Brut zu verzeichnen können die Gebäude abgerissen werden.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zur zeitlichen Begrenzung von Abrissarbeiten ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Die Maßnahme wird jedoch im Sinne des Artenschutzes neben der zeitlichen Begrenzung von Abrissarbeiten auch auf Gebäudearbeiten erweitert. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von synanthrop orientierten Vogelarten während der Brutzeit im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Auch die Maßnahmenalternative wird als verbindliche Festsetzung zum Bestandteil des Bebauungsplanes, damit unter Berücksichtigung der seitens des Gutachters genannten Bedingungen auch während der Brutzeit Abriss- bzw. Gebäudearbeiten zugelassen werden können, um einen zügigen Planvollzug zu ermöglichen. In diesem Ausnahmefall sind potenzielle Bruthabitate allerdings zwingend vor dem Beginn der Arbeiten durch eine fachlich qualifizierte Person wie beschrieben zu überprüfen.

### I.1.8.2 Kompensationsmaßnahmen

- K 1** Nisthilfen für Halbhöhlenbewohner: *Wenn das Nebengebäude abgerissen werden soll, sind für die Halbhöhlenbewohner (Bachstelze und Hausrotschwanz) zwei Nistkästen - bspw. des Typs „Halbhöhle 2HW“ von Schwegler - an die neu errichtete Hauswand zu installieren.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Kompensationsmaßnahme zur Bereitstellung von Nisthilfen für Halbhöhlenbewohner ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen sinnvoll und wird im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Ist für den Neubau eines Gebäudes der Abriss von Nebengebäuden erforderlich, so sind jeweils zwei Nistkästen an der neu zu errichtenden Gebäudefassade zu installieren. Die Umsetzung der Maßnahme hat unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person (ökologische Baubegleitung) zu erfolgen. Die Standorte der Hilfsgeräte sind gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße im Rahmen eines Ergebnisberichtes nachzuweisen.

### I.1.8.3 Empfohlene Maßnahmen

- A 1** Fledermaus-Sommerquartier anlegen: *An der neu errichtenden Hausfassade kann ein Fledermaus-Fassadenquartier (bspw. von Schwegler 1FQ) angebracht werden. In diesen Kästen finden gebäudebewohnende Fledermausarten ein Zuhause, mit der Möglichkeit eine Kolonie oder eine Wochenstube zu bilden. Optional kann eine Fassadenröhre (Schwegler 1FR) in die Wand eingebaut und somit integriert werden. Der Vorteil beider Varianten ist, dass diese komplett wartungsfrei sind, da die Kotkrümel über eine spezielle Kotrutsche langsam nach unten fallen.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Da die Maßnahme zur Quartierschaffung für Fledermäuse seitens des Gutachters lediglich als Empfehlung formuliert wurde, fehlt zunächst die artenschutzrechtliche Grundlage für eine zwingende Festsetzung im Bebauungsplan. Diese Maßnahme ist jedoch für den allgemeinen Schutz und die Unterstützung von Fledermäusen sinnvoll und wird daher im Sinne einer „Anstoßwirkung“ und zur diesbezüglichen Sensibilisierung der späteren Bauherren als Empfehlung in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

- A 2** Nisthilfen für Haussperling: *Als Erweiterung der Fortpflanzungsstätten für den Haussperling bietet sich bspw. das Sperlingskoloniehaus 1SP von Schwegler an. Dieser Koloniebrüter ist ein Kulturfolger und sowohl im ländlichen Raum als auch in der Großstadt anzutreffen. Der Haussperling ernährt sich zur Brutzeit und in der Jungaufzuchtphase ausschließlich von Insekten und ist somit auch ein klassischer Schädlingsbekämpfer. Diese Art ist durch extreme Bestandsrückgänge z.T. äußerst rar geworden. Verursacht wurde dies durch die Ausräumung und Monotonisierung ländlicher Strukturen, Sterilität unserer Gärten und Grünanlagen, Einsatz von chemischen Mitteln in der Landwirtschaft und im Garten. Vor allem die flächendeckenden Gebäudesanierungen, und somit dem Verschließen von Brutmöglichkeiten, setzt diesen Arten in ihrem Überleben sehr zu.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Da die Maßnahme zur Installation von Nistkästen für den Haussperling seitens des Gutachters lediglich als Empfehlung formuliert wurde, fehlt zunächst die artenschutzrechtliche Grundlage für eine zwingende Festsetzung im Bebauungsplan. Diese Maßnahme ist jedoch für den allgemeinen Schutz und die Unterstützung von Haussperlingen sinnvoll und wird daher im Sinne einer „Anstoßwirkung“ und zur diesbezüglichen Sensibilisierung der späteren Bauherren als Empfehlung in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

- A 3** Nisthilfen für Höhlenbrüter: *Es bietet sich an - für Höhlenbrüter - an den neu gepflanzten Jungbaumbestand Nistkästen aufzuhängen. Dadurch entsteht sofort eine potentielle Brutmöglichkeit für Vogelarten, die darauf angewiesen sind. Ideal sind jeweils ein Nistkasten mit einem Durchmesser von 32 mm (Kohl-, Tannen- und Haubenmeise, Gartenrotschwanz, Kleiber, Halsband- und Trauerschnäpper) sowie einer mit 26 mm (Blau-, Sumpf-, Tannen- und Haubenmeise) von Schwegler (Nisthöhle 1B).*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Da die Maßnahme zur Installation von Nistkästen für den Höhlenbrüter seitens des Gutachters lediglich als Empfehlung formuliert wurde, fehlt zunächst die artenschutzrechtliche Grundlage für eine zwingende Festsetzung im Bebauungsplan. Diese Maßnahme ist jedoch für den allgemeinen Schutz und die Unterstützung von Höhlenbrütern sinnvoll und wird daher im Sinne einer „Anstoßwirkung“ und zur diesbezüglichen Sensibilisierung der späteren Bauherren als Empfehlung in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

#### **I.1.8.4 Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung**

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

*„Aufgrund der strukturellen Gebietsausstattung ergibt sich das Erfordernis für 16 Vogelarten einer artenschutzrechtlichen Betrachtung. Mit Einhaltung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen:*

##### **V 1 Rodung von Bäumen und Gebüsch**

##### **V 2 Abreißen von Nebengebäude und Carport**

##### **K 1 Nisthilfe für Halbhöhlenbewohner**

*entfällt eine spezifische, formale Artenschutzprüfung. Für den Haussperling, mit einem in Hessen „ungünstig-unzureichenden“ Erhaltungszustand, sind aktuell keine geeigneten Fortpflanzungsstätten im Vorhabenbereich vorhanden. Arten mit einem „ungünstig-schlechten“ Erhaltungszustand sind in Anbetracht der strukturellen Gegebenheiten nicht zu erwarten bzw. waren nicht für das Untersuchungsgebiet zu belegen.*

*Somit bleiben die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG Abs. 1 unberührt.*

*Es ist für keine nachgewiesene oder potenziell vorkommende Art eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich.*

*Empfohlen wird die Aufwertung der neuen Hausfassaden durch die habitatverbessernden Maßnahmen „A 1 Fledermaus-Sommerquartier anlegen“ und „A 2 Nisthilfen für Haussperling“, sowie „A 3 Nisthilfen für Höhlenbrüter“, die keine Rechtsverbindlichkeit, sondern lediglich eine Empfehlung darstellen.“*

#### **I.1.8.5 Sonstige Maßnahmen zum Artenschutz sowie 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 ergänzend zu den Maßnahmen des Artenschutzbeitrags noch folgende Maßnahmen festgesetzt sowie diesbezügliche Hinweise und Empfehlungen gegeben:

Beschränkung der Ausführungszeit: Die Durchführung von Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen muss außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 1. Oktober und 28./29. 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 abgesehen 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, Kleinsäuern und Vertretern der Bodenarthropodenfauna sind alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen, unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

Sicherung von Austauschfunktionen für Kleinsäuger: Um Störungen und Unterbrechungen von Wechselbeziehungen für die Vertreter der lokalen Kleinsäugerfauna 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 ( $\leq 3.000$  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.



### 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-Regiosaaten“ oder „Regiozert“ zertifiziert sind. Beispielhaft 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. Beispielhaft werden hier geeignete Mischungen dreier Anbieter aufgeführt, die durch „VWW-Regiosaaten“ 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 15° 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. Dachbegrünung wirkt sich darüber hinaus günstig auf den Niederschlagwasserabfluss aus, indem dieser durch Rückhaltung und Verdunstung minimiert und im Übrigen gedrosselt wird. Dennoch erfolgt für die extensive Dachbegrünung bei Dächern mit einer Dachneigung von mehr als 15° 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, bzw. zu einem kleinen Teil um beplanten, Innenbereich. Durch die Planung sind daher weder Belange der Landwirtschaft noch Belange des Waldes bzw. der Forstwirtschaft betroffen.

#### **I.1.10 Immissionsschutz**

Das Plangebiet befindet sich nicht in der Nähe von klassifizierten Straßen. Die in der näheren Umgebung des Plangebiets bzw. daran angrenzend verlaufenden Gemeindestraßen (Rheinstraße, Josefstraße, Römerstraße, In der Binn) weisen gebietsadäquate Verkehrsbelastungen auf und führen nicht zu wesentlichen Immissionskonflikten. Der durch die geplante Wohnnutzung anfallende Verkehr wird ebenfalls gebietsadäquat ausfallen. Für die vorhandenen bzw. benachbarten Bestandsgebäude sind daher keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu erwarten.

Das Plangebiet wurde als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da der Ortsbereich entlang der Rheinstraße, 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 Rheinstraße sind auf der Seite des Plangebiets keine gewerblichen Nutzungen anzutreffen, wodurch die Feststellung eines faktischen Mischgebiets nicht Ergebnis einer örtlichen Bestandsanalyse sein kann, zumal die vorliegende Bauleitplanung der Schaffung von Wohnraum im Sinne einer innerörtlichen Nachverdichtung dient und eine Durchmischung des Plangebiets nicht beabsichtigt ist. Die Festsetzung eines Mischgebiets 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.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Rheinstraße befindet sich weiter westlich ein Getränkeliereferant sowie im Osten eine Metzgerei. Auch von diesen Nutzungen sind jedoch keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten, da diese mit dem festgesetzten Gebietstyp vereinbar sind. Darüberhinausgehend ist innerhalb des Plangebiets die Bestandsbebauung angrenzend zur Rheinstraße bereits vollständig gegeben. Durch die vorliegende Bauleitplanung wird somit in erster Linie eine Zweitreihenbebauung, d.h. eine Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich, planungsrechtlich vorbereitet. Die zur Straße hin bestehenden Gebäude weisen eine

abschirmende Wirkung zu den rückwärtigen Grundstücksbereichen auf. Der Gemeinde sind darüber hinaus auch keine Immissionskonflikte in Bezug auf die bestehenden Wohnhäuser bekannt.

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.

Innerhalb des Plangebiets sind gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet. Die Notwendigkeit einer schalltechnischen Untersuchung wird aus den genannten Gründen im vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht gesehen.

### I.1.11 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Kulturdenkmal (Rheinstraße 32) nach § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG). Bei dem Denkmal handelt es sich um ein giebelständiges Fachwerkhaus mit separat abgebindenem Kniestock und Satteldach. Das schlichte Fachwerkhaus gehört zu den wenigen erhaltenen Kniestockhäusern in Einhausen, von denen es früher eine Vielzahl gab. Daher zählt das Gebäude Rheinstraße 32 als Kulturdenkmal aus baugeschichtlichen Gründen des frühen 19. Jahrhunderts. Beeinträchtigungen durch das Vorhaben sind seitens der Gemeinde nicht zu erwarten.



Abbildung 12 Kulturdenkmal Rheinstraße 32 in Einhausen (Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, Januar 2023)

Die vorliegende Bauleitplanung dient vorwiegend einer maßvollen Nachverdichtung im Sinne einer Zweireihenbebauung. Potenzielle Neubauvorhaben sind – zumindest vorerst – voraussichtlich nur für die rückwärtigen Grundstücksbereiche des Flurstücks Nr. 8 (Rheinstraße 34) sowie des Flurstücks Nr. 10 (Rheinstraße 30) zu erwarten, wodurch auch eine gewisse räumliche Distanz zu dem Kulturdenkmal besteht. Auf dem Grundstück Rheinstraße 32 selbst, auf dem sich das Kulturdenkmal befindet, besteht bereits ein Wohnhaus in zweiter Reihe. Zum gegenwärtigen



Zeitpunkt sind der Gemeinde auch keine geplanten baulichen Veränderungen an den Bestandsgebäuden unmittelbar angrenzend zur Rheinstraße bekannt. Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass Veränderungen an Kulturdenkmälern nur unter Vorliegen einer denkmalrechtlichen Genehmigung zulässig sind.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Plangebiets sind zudem drei weitere Kulturdenkmäler zu verzeichnen. Hierbei handelt es sich um ein giebelständiges Kniestockhaus mit Satteldach aus dem späten 18. Jahrhundert (Rheinstraße 23b), welchem aufgrund seiner exponierten Lage eine ortsbildprägende Bedeutung zukommt. Ein weiteres Kulturdenkmal aus orts- und baugeschichtlichen Gründen ist ein schlichtes zweizoniges Fachwerkwohnhaus des späten 18. Jahrhunderts (Rheinstraße 31). Es gehört zu den wenigen weitgehend erhaltenen Fachwerkhäusern im Bereich der Rheinstraße. Als letztes Kulturdenkmal im Bereich des Plangebiets ist das Wegekreuz (Rheinstraße 39) zu nennen. Über einem kubischen sandsteinernen Sockel mit der Inschrift „Gelobt sei Jesus Christ – Gemeinde Klein-Hausen – 1907“ befindet sich das Kreuz mit Corpus Christi. Es diente als Station der Prozessionen und ist Kulturdenkmal auch orts- und religionsgeschichtlichen Gründen. Eine Beeinträchtigung dieser Kulturdenkmäler durch die Planung wird seitens der Gemeinde ebenfalls nicht gesehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es nach § 18 Abs. 1 HDSchG der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedarf, wer ein Kulturdenkmal oder Teile davon zerstören oder beseitigen, an einen anderen Ort verbringen, umgestalten oder instandsetzen sowie mit Werbeanlagen versehen will.

Darüber hinaus bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, nach § 18 Abs. 2 HDSchG ferner, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann.



Abbildung 13 Kulturdenkmal Rheinstraße 23b in Einhausen (Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, Januar 2023)



Abbildung 14 Kulturdenkmal Rheinstraße 31 in Einhausen (Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, Januar 2023)



Abbildung 15 Kulturdenkmal „Wegekreuz“ (Rheinstraße 39) in Einhausen (Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, Januar 2023)



Im Rahmen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung obliegt es somit der Denkmalschutzbehörde noch ergänzende oder anderweitige Auflagen im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren vorzuschreiben. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass seitens des Denkmalschutzes straßenseitig zu Rheinstraße lediglich giebelständige Satteldächer in der vorhandenen Neigung und Höhe als genehmigungsfähig angenommen werden. Die Gemeinde kann und möchte sich hier im Rahmen ihrer Planungshoheit in Bezug auf den Denkmalschutz keine Festsetzungskompetenz anmaßen. Die im Rahmen des Bebauungsplanes getroffenen Gestaltungsfestsetzungen können über die entsprechenden Steuerungs- und Regelungsmöglichkeiten der Denkmalpflege im Bedarfsfall verschärft werden. Darüberhinausgehende Regelungen auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes sind aus Gemeindesicht nicht erforderlich. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan ohne konkreten Vorhabenbezug. Im Bereich der Rheinstraße ist bereits vollständig eine Bestandsbebauung in Form von vier Wohngebäuden mit Satteldächern vorhanden. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind der Gemeinde keine geplanten baulichen Veränderungen an diesen Bestandsgebäuden bekannt. Die vorliegende Planung zielt vor allem auf eine innerörtliche Nachverdichtung in Form von ergänzenden Bebauungen in zweiter Reihe bzw. den rückwärtigen Grundstücksbereichen. Für den entsprechenden Abschnitt entlang der Rheinstraße besteht zudem denkmalschutzrechtlich kein Ensembleschutz, weshalb angenommen werden kann, dass die betreffende Bestandsbebauung straßenseitig zur Rheinstraße räumlich und architektonisch im Zusammenspiel auch seitens der Denkmalschutzbehörden nicht als denkmalwert einzustufen ist und daher auch kein weitergehender Regelungsbedarf seitens der Gemeinde besteht. Sofern diese Bauzeile entlang der Rheinstraße nicht einem Ensembleschutz als Gesamtanlage und auch nur im Falle eines einzelnen Gebäudes als Kulturdenkmal bewertet wird, erwartet die Gemeinde mittel- bis langfristig den Abbruch des einen oder anderen dieser Gebäude und den Ersatz durch einen Neubau. In diesem Fall wird der Innenentwicklung und Nachverdichtung ein höherer Stellenwert eingeräumt als dem Erhalt der giebelständigen Häuserreihe. Ohne indirekte Förderung durch eine Sonderabschreibung von Sanierungskosten aus Gründen des Denkmalschutzes wird die Gebäudezeile auch unter Berücksichtigung der aktuellen Energiegesetzgebung der Bundesregierung voraussichtlich nicht dauerhaft zu erhalten sein. Hier erkennt die Gemeinde keinen städtebaulich gewichtigen Grund zur zwingenden Festsetzung von Firstrichtung (Giebelständigkeit) und Dachneigung. Den Eigentümern soll planungsrechtlich eine optimierte Grundstücksnutzung im Sinne der Innenentwicklung und Wohnraumschaffung ermöglicht werden.

Es wird empfohlen bei geplanten Vorhaben an oder in Kulturdenkmälern oder Gesamtanlagen oder der Umgebung zu Kulturdenkmälern frühzeitig Kontakt mit der Denkmalschutzbehörde aufzunehmen.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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 werden, um die Gefahren durch Kampfmittelreste zu minimieren.

Mit Schreiben vom 13.04.2023 (Aktenzeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-E 2115-2023) 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 Bauherrschafft 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 15° 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.1.8.5 (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. Soweit die Nutzung von oberflächennaher Geothermie beabsichtigt ist, ist anzumerken, dass für das Plangebiet ein hydrogeologisch ungünstiger Standort ausgewiesen wird. Bei entsprechenden Planungen wäre vorab die Möglichkeit der Geothermienutzung über ein Gutachten des Hess. Landesamtes für Naturschutz Umwelt und Geologie abzuklären. Da es sich hydrogeologisch um ein Gebiet mit einer wesentlichen d. h. weiträumigen Grundwasserstockwerkstrennung handelt, ist mit einer Beschränkung der Bohrtiefe zu rechnen.

## **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 Rheinstraße 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 Rheinstraße sind auf der Seite des Plangebiets 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 in erster Linie der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Sinne einer innerörtlichen Nachverdichtung. Eine Durchmischung des Plangebiets mit Gewerbenutzungen ist nicht beabsichtigt. 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 einer gebietsadäquaten Nutzung bestehen bleibt. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets bietet gegenüber einer Festsetzung als „Reines Wohngebiet“ (WR) den Vorteil einer flexibleren Grundstücksnutzungen, da neben dem Wohnen auch verschiedene nicht störende andere Nutzungen zulässig sind. Hierdurch erhofft sich die Gemeinde ein größeres Interesse der Anwohner in Bezug auf Maßnahmen der Innenentwicklung zu generieren.

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke werden aufgrund der mit ihnen möglicherweise einhergehenden erhöhten Verkehrsbelastung für den Planbereich ausgeschlossen.

Aus Gründen der Lärminderung sowie zur Minimierung des Verkehrsaufkommens werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig. Hierdurch werden von entsprechenden Nutzungen ggf. ausgehende Beeinträchtigungen benachbarter Wohnnutzungen insbesondere im Hinblick auf Lärm- und sonstige Emissionen ausgeschlossen. Die somit unzulässigen Nutzungen würden bei Zulassung ggf. zu störenden Immissionen vor allem auch durch Kundenverkehr in den Nacht- und Ruhezeiten führen können.

### **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. Zur optimalen Aktivierung der Zweitreihenbebauung sind ggf. Zufahrten und auch Stellplätze auf den straßenseitigen Grundstücksteilen zugunsten der rückwärtigen Bebauung erforderlich, die zu einer höheren Nutzung durch befestigte Freiflächen führen kann. Die geringfügig höhere Bodenversiegelung wird seitens der Gemeinde Einhausen zur Erreichung des Ziels der Innenentwicklung und baulichen Nachverdichtung als angemessen und vertretbar beurteilt. 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.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets wird eine Geschossfläche von 0,8 bei zwei zulässigen Vollgeschossen bestimmt. Hier wird mit den festgesetzten Werten eine Angleichung an die bestehende Bebauung des Ortsteils im Sinne eines harmonischen Ortsbildes verfolgt. Die Zweigeschossigkeit stellt einen angemessenen Kompromiss aus dem Anspruch einer innerörtlichen Nachverdichtung und der Minimierung der Auswirkungen auf das Ortsbild, insbesondere im Hinblick auf die benachbarten Kulturdenkmäler, dar.

Die Höhe baulicher Anlagen wird auf maximal 11,00 m festgesetzt, womit die Ortstypik des baulichen Bestandes im Plangebiet und in der Umgebung berücksichtigt wird. 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 Oberkante der anbaufähigen vorhandenen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte der Rheinstraße, gemessen senkrecht vor Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

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.

Durch die gegebenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und damit der beabsichtigten, angemessenen baulichen Dichte im Plangebiet soll der Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen werden. Mit der vorliegenden Planung soll eben diese angemessene bauliche Dichte im öffentlichen Interesse einen Beitrag zur Wohnraumschaffung leisten. Die bauliche Dichte wird 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 Wohngebiets gewährleistet sind.

### **1.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

In den Wohngebietsflächen wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Um eine angemessene Nachverdichtung zu ermöglichen, gelten generell die Vorgaben einer offenen Bauweise, wobei die Länge der Hausformen abweichend hiervon auf maximal 25,0 m begrenzt wird, um die bestehende überwiegend kleinteilige bauliche Struktur des Gebiets dauerhaft zu erhalten. Zudem ist eine einseitige oder zweiseitige Grenzbebauung zulässig, sofern diese zum Zeitpunkt des

Satzungsbeschlusses bereits zulässigerweise errichtet wurde (Baugenehmigung liegt vor) oder wenn auf dem Nachbargrundstück an der gemeinsamen Grenze bereits angebaut wurde. Mit den hier getroffenen Festsetzungen wird der seitens der Gemeinde bestehende Regelungsbedarf in Bezug auf neu zu errichtende Gebäude – wie im vorliegenden Fall im Sinne einer Zweitreihenbebauung beabsichtigt – hinreichend abgedeckt. Die Bestandssituation ist jedoch aufgrund der teilweisen bereits historischen Bebauung durchaus komplex und alles andere als einheitlich umgesetzt, weshalb diesbezüglich auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes Ausnahmen, wie z.B. geringere Grenzabstände als nach Hessischer Bauordnung (HBO) erforderlich, zugelassen werden können, sofern dies zur Berücksichtigung bestehender legal errichteter Bebauung in den bauaufsichtlichen Verfahren erforderlich ist. Im Plangebiet sowie innerhalb dessen näherer Umgebung bestehen bereits einige Gebäude mit Grenzabständen, die geringer sind als die heute geltenden erforderlichen Abständen nach § 6 HBO. Beispielhaft können hier sämtliche Bestandsbebauungen des vorliegenden Geltungsbereichs genannt werden. Alle weisen unterschiedliche Grenzabstände oder Gebäudefluchten in Bezug auf die Grundstücksgrenzen aus. Für das Bestandsgebäude Rheinstraße 36 ist im Westen eine einseitige Grenzbebauung festzustellen, im Osten sind die Abstände, die entsprechend einer offenen Bauweise erforderlich wären, jedoch nicht eingehalten. Gerade bei älteren Gebäuden oder Ortsteilen sind jedoch geringe Abstände zwischen giebelständigen Gebäuden, auch als Traufgasse oder Reule bezeichnet, durchaus üblich. Auch die Bestandssituation der Gebäude Nr. 30 und Nr. 34 wäre allein durch den ersten Absatz der Textfestsetzungen zur Bauweise planungsrechtlich nicht abgedeckt. Durch die festgesetzte Ausnahme wird der Bauaufsicht ein gewisser Genehmigungsspielraum eröffnet, damit der genehmigte Bestand auch planungsrechtlich abgesichert ist. Der gewährte Spielraum ist aus Sicht der Gemeinde aufgrund der legal errichteten Bebauung durchaus zulässig und stellt einen angemessenen Rahmen dar. Die planungsrechtliche Absicherung des Bestands ist kompliziert genug und kann über einen Angebotsbebauungsplan nicht im Einzelfall geregelt werden. So ist auch die Bestimmung eines einheitlichen Grenzabstands nicht möglich, da die Häuser teilweise schräg zu den Grenzen errichtet wurden und vor allem auch im Plangebiet selbst keine einheitlichen Abstände vorzufinden sind. Die getroffene Festsetzung wird aus den genannten Gründen seitens der Gemeinde als hinreichend bestimmt angesehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen (Baufenster) festgelegt. Die Baugrenzen werden dabei im Sinne einer möglichst flexiblen Grundstücksnutzung als zusammenhängende Bauflächen über die bestehenden Grundstücksgrenzen hinaus festgesetzt.

#### **1.2.4 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. Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig und können im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden. Die Gemeinde sieht hier auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes keinen weitergehenden Steuerungsbedarf.

#### **1.2.5 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 zwischen 15° bis maximal 50° festgesetzt. Hierbei wird insbesondere auch die Dachneigung der vorhandenen Bestandsgebäude berücksichtigt. Als Dachform werden Sattel- und Walmdächer zugelassen. Entlang der Rheinstraße sind im Bereich des Plangebiets nahezu vollständig Satteldächer festzustellen, weshalb diese als ortstypisch zu beurteilen sind und insbesondere auch im Einklang zu den denkmalgeschützten Fachwerkhäusern der Rheinstraße stehen. Vereinzelt sind in der weiteren Umgebung auch Walm- und Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer anzutreffen, weshalb aus gestalterischen Gründen auch Walmdächer grundsätzlich zugelassen werden, da diese sich optisch auch in eine von Satteldächern geprägte Umgebung einfügen.

Im Sinne der Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft sollen ergänzend zu den ortsüblich dominierenden Satteldächern auch begrünte Flachdächer und flach geneigte begrünte Dächer zugelassen werden. Auf die Erläuterungen zu den ökologischen Vorteilen begrünter Dächer in den Kapiteln I.1.8.5 (Abschnitt Ökologische Aufwertung des Plangebiets) sowie I.2.6 wird verwiesen.

Aus Gründen des Orts- und Straßenbildes sowie zur Vermeidung von Blendwirkungen wird bestimmt, dass bei geneigten Dachflächen (Dachneigung > 15°) ausschließlich kleinformatige, nicht spiegelnde Werkstoffe (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zu verwenden sind. Ebenfalls aus Gründen der Ortstypik ist die Dacheindeckung nicht zu begrünender Dachflächen der baulichen Anlagen ausschließlich in ziegelroten bis dunkelbraunen oder grauen bis anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Faserzement ist unzulässig. Außer den genannten Dachmaterialien und -farben sind unabhängig von der Dachneigung zudem aus Umweltaspekten auch begrünte Dächer (beim Flachdach oder flach geneigten Dächern bis 15° sogar verbindlich festgesetzt) und Dachaufbauten, auch Solaranlagen (Sonnenkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen), zulässig. Entsprechende Anlagen dürfen jedoch keine wesentliche Blendwirkung auf benachbarte Nutzungen aufweisen. Es wird darauf hingewiesen, dass Photovoltaikelemente ausdrücklich auch über begrünten Dachflächen zulässig sind.

### **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. Diesbezüglich ist auch das „Einweben“ von Kunststoffbändern in Stabgitterzäune unzulässig. Ein weiterer Grund für den Ausschluss von Kunststoffbändern als Sichtschutz ist die Gefahr der Gewässerverunreinigung durch Mikroplastik. Im Laufe der Jahre verwittern die „Einwebungen“ und kleinste Teile von Kunststoff gelangen in die Erde und somit auch in das Grund- und Trinkwasser. Um Gewässer und die darin lebenden Organismen von Mikroplastik zu schützen und auch dessen Auswirkungen auf den Menschen zu reduzieren wurde der Ausschluss festgesetzt.

Hecken aus heimischen und standortgerechten Gehölzen sind zur Grundstückseinfriedung 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 Ortsbildes 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 15° zu einem Anteil von mindestens 75% zumindest extensiv zu begrünen sind. Dächer bis maximal 15° Dachneigung lassen sich aktuell sehr leicht begrünen. Es gibt entsprechende Systembauweisen, die eine lange Haltbarkeit des Daches bei minimalem Pflegeaufwand gewährleisten. Ein Gründach hat gegenüber einem Ziegeldach erhebliche Vorteile und minimiert die Beeinträchtigungen der Bebauung für die Belange von Natur und Landschaft erheblich. So erfolgt eine Rückhaltung von Niederschlagswasser und auch bei stärkeren Regen wird der Niederschlagswasseranfall gemindert und vor allem gedrosselt, so dass Kanalsysteme entlastet bzw. nicht wesentlich zusätzlich belastet werden. Die Flächen heizen sich deutlich weniger auf und geben daher auch weniger Wärme in den Innenraum und die Umgebung ab. Die Pflanzen auf dem Dach reinigen die Luft, da sie Staub und Luftschadstoffe herausfiltern. Im Winter wirken Dachbegrünungen wie eine zweite isolierende Haut und helfen, Heizenergie zu sparen. Das begrünte Dach trägt hierdurch zu einem geringeren Eingriff in das lokale Kleinklima und auch zu geringeren Energieaufwendungen für die Gebäudeklimatisierung (Heizen und Kühlen) bei. Als begrünte Fläche stellt das Dach einen

neuen Lebensraum für Insekten und Spinnentiere dar und kann daher von Vögeln als Jagdhabitat genutzt werden. Bei intensiver Dachbegrünung kann die Dachfläche sogar als Bruthabitat genutzt werden. Für weitere Erläuterungen zur Dach- und Fassadenbegrünung wird im Übrigen auf Kapitel I.1.8.5 (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 vorgesehen Bepflanzungen, den versiegelten, befestigten und begrüneten 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).

Das Plangebiet ist zur Rheinstraße angrenzend bereits vollständig bebaut. An die straßenseitige Bebauung anschließend befinden sich Nebengebäude bzw. Carports. Das Grundstück Rheinstraße 32 weist zudem bereits eine Wohnbebauung in zweiter Reihe (Rheinstraße 32A) auf. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche, die frei von baulichen Anlagen sind, sind durch gärtnerisch genutzte Grünflächen mit unterschiedlicher Intensität und teilweisen Gehölzbeständen geprägt. Einzustufen sind die gärtnerisch genutzten Grünflächen überwiegend als arten- und strukturärmer, gärtnerisch gepflegter Hausgarten. Als Gehölze sind innerhalb des Plangebiets unter anderem eine Kirsche, zwei Jungbäume (Feige und Apfel), ein abgängiger Apfelbaum, ein Zwetschgenbaum, Zypressenhecken sowie eine Berberitzhecke anzutreffen. Innerhalb eines Grundstücks werden die gärtnerisch genutzten Freiflächen anteilig für Gemüseanbau genutzt. Weiter ist innerhalb des Plangebiets ein Teich mit Goldfischbesatz vorhanden.

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. Die ergänzende Bebauung von bestehenden Wohngrundstücken bzw. die planungsrechtliche Vorbereitung einer höheren baulichen Ausnutzung dient dem schonenden Umgang mit Grund und Boden und liegt daher auch im öffentlichen Interesse, denn es gelingt hierdurch, die Wohnraumversorgung zu verbessern, ohne dass Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden müssen. Innerhalb des Plangebiets sind auch keine wertgebenden Gehölze festzustellen. Aus Sicht der Gemeinde ist unter Berücksichtigung der vorherigen Erläuterungen zur Bestandssituation kein zusätzlicher Bestandsplan erforderlich.

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 innerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebiets der Weschnitz (HQ<sub>extrem</sub> 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. 170 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 unbeplanten Innenbereich keine wesentlich anderen, vor allem keine negativeren Auswirkungen auf Mensch und Umwelt ausgelöst. 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 13.12.2022 zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle bauliche Nachverdichtung mit dem Zweck der Schaffung von Wohnraum beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 41 „Innenentwicklung südliche Rheinstraße“ in Einhausen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 17.12.2022 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 Geltungsbereichs sind deutlich weniger als die in § 13a BauGB genannten 20.000 m<sup>2</sup> 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 28.02.2023 beschlossen.

Die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 20.03.2023 bis einschließlich 21.04.2023, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 04.03.2023 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. 41 „Innenentwicklung südlich Rheinstraße“ 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 13.03.2023 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 21.04.2023 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 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 18.07.2023 im Hinblick auf die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen unverändert gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 41 „Innenentwicklung südlich Rheinstraße“ 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.