Gemeinde Einhausen

Bebauungsplan Nr.42
"Nördlich Mathildenstraße"

Bestandskartierung und -beschreibung

Bearbeitet durch:

CHRISTINA NOLDEN
Stadt- und Landschaftsplanung
Schloßstraße 36, 64625 Bensheim
Tel. 06251 704406
info@christinanolden.de

Bensheim, 15.01.2024

INHALTSVERZEICHNIS

II.1 Anlass und Ziel der Planung 3

II.2 Lage und naturräumliche Einordnung 4

II.3 Bestandsbeschreibung 6

II.3.1 Potentiell natürliche Vegetation / Gebietscharakter 6

II.3.2 Bestandsaufnahme 7

II.3.3 Biotoptypen innerhalb des Plangeltungsbereichs 7

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lage des Plangebiets 4

Abbildung 2: Luftbild mit Lage des Plangeltungsbereichs 5

Abbildung 3: Abgängiger Obstbaum und Thuja 7

Abbildung 4: Asphaltierte Verkehrsfläche der Mathildenstraße 7

Abbildung 5: Gepflasterter Fußgängerweg mit Einfahrtsbereich Mathildenstraße 54 7

Abbildung 6: Gekieste Zufahrt Mathildenstraße 54 A 8

Abbildung 7: Grünflächen Flurstück 409/7 und 409/6 8

Anlagen

[1] Bestandsplan, Maßstab 1:750, CHRISTINA NOLDEN Stadt- und Landschaftsplanung, Bensheim 31.01.2024

II.1 Anlass und Ziel der Planung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung beabsichtigt die Gemeinde Einhausen eine maßvolle bauliche Innenentwicklung durch Verdichtung im östlichen Siedlungsbereich mit dem Zweck der Wohnraumschaffung.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans mit einer Gesamtgröße von 2.772 m^2 umfasst nach der aktuellen Liegenschaftskarte folgende Grundstücke: Gemarkung Klein-Hausen, Flur 1, Flurstücke Nr. 409/6, Nr. 409/7und Nr. 780/2 (Mathildenstraße teilweise).

Für einen Teil des Plangebiets nördlich der Mathildenstraße soll ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Flächenanteile südlich der Weschnitz sollen als Parkanlage zur Verfügung stehen und werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich. Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB entstehen somit formal keine zusätzlichen planungsbedingten Eingriffe.

Der Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden liegt die baurechtliche Eingriffsregelung zugrunde. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sind die Belange des Bodens bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Auf den Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens kann in den Fällen verzichtet werden, für die dies ausdrücklich im BauGB geregelt ist. Dies ist gem. BauGB § 13a bei Verfahren der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von < 20 000 m² der Fall.

Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

II.2 Lage und naturräumliche Einordnung

Lage

Das Plangebiet liegt im zentralen östlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Einhausen innerhalb der Gemarkung Klein-Hausen. Es befindet sich zwischen dem Gewässerlauf der Weschnitz und der Mathildenstraße (L 3111) und schließt nach Norden direkt an die Gewässerparzelle der Weschnitz an. Zwischen dem Flussufer und den privaten Grünflächen verläuft ein asphaltierter Fuß-/Radweg.

Mit einer Gesamtgröße von 2.772 m² liegt das Gebiet in einem Höhenbereich von etwa 94-95 m ü.NN.

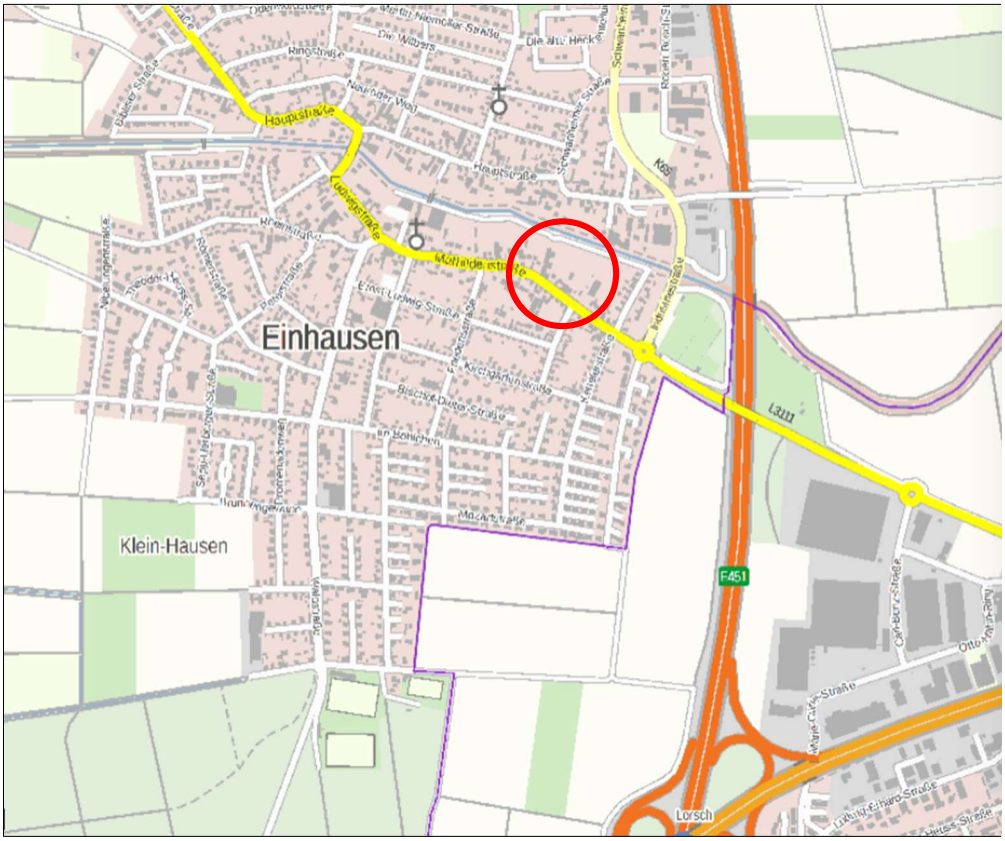

Abbildung 1: Lage des Plangebiets

Naturraum

Das Plangebiet gehört nach KLAUSING (Klausing, O., Die Naturräume Hessens, 1988) zur naturräumlichen Haupteinheitengruppe des Nördlichen Oberrheintieflands mit der Haupteinheit Hessische Rheinebene (225) und der Teileinheit 225.3 Einhäuser Rinne.

Landschaftsbild

Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs mit umgebenden Gebäuden und Gehölzen ist eine Fernsicht auf das Plangebiet nicht gegeben.

Luftbild

Abbildung 2: Luftbild mit Lage des Plangeltungsbereichs

Flächenanteile Plangeltungsbereich (Anlage 1)

Bezeichnung	**[m²]**	**[%]**
Geltungsbereich Bebauungsplan	**2.772**	**100**
Dachfläche unbegrünt	220	8
Völlig versiegelte Flächen (Verkehrsflächen)	82	3
Versiegelte Flächen mit Regenwasserversickerung (private Flächen)	170	6
Schotterflächen	105	4
Wiesenflächen im besiedelten Bereich	2.085	75
Ziergarten	110	4

II.3 Bestandsbeschreibung

II.3.1 Potentiell natürliche Vegetation / Gebietscharakter

Potentiell natürliche Vegetation	Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald
Gebietscharakter	Das Gebiet ist durch den nördlich anschließenden Flusslauf und die umgebende überwiegend wohnbauliche Nutzung charakterisiert mit großen durch Gehölzbestände gegliederte Privatgärten.
Boden	Von der Gesamtfläche des Plangebiets wird durch das Vorhaben - unter Berücksichtigung der bereits bebauten und versiegelten Flächenanteile - eine bauzeitliche und betriebsbedingte Inanspruchnahme von etwa 500 m^2 Boden erfolgen. Im Bereich der bebauten und versiegelten Flächen sind die Bodenfunktionen gänzlich verloren gegangen. Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs ist auch für die Böden im Bereich der Freiflächen davon auszugehen, dass sie durch Umschichtung und Verdichtung anthropogen überformt sind. Die Ertragsfähigkeit eines Standortes wird unter Berücksichtigung der Auswirkungen von Klima und Relief (Bewirtschaftungserschwernisse etc.) durch Zu- und Abschläge ermittelt und als Acker- bzw. Grünlandzahl ausgewiesen, die innerhalb des Plangeltungsbereichs >40 und <=45 je Ar liegt. Die im Plangebiet vorherrschenden Kolluvisole mit Vega aus überwiegend fluviatilen Talbodensedimenten sowie Parabraunerden und Braunerden aus sandigen Hochflutsedimenten sind in der Oberrheinebene im Bereich der Fluss- und Bachläufe als regional häufig auftretend anzusehen. Im Hinblick auf die Naturgeschichte ist für diese Böden eine höhere Funktion nicht zu erwarten.

II.3.2 Bestandsaufnahme

Eine aktuelle Begehung erfolgte am 28.03.2023 und hatte zum Ergebnis, dass die Biotopstrukturen innerhalb des Plangebiets und der direkten Umgebung ausschließlich anthropogen geprägt sind. Das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Pflanzenarten innerhalb des Plangebiets kann aufgrund fehlender standortökologischer Eignung ausgeschlossen werden kann.

Eine EA-Bilanz gemäß Hessischer Kompensationsverordnung (KV) ist im vorliegenden Verfahren nach § 13a / § 13b BauGB nicht erforderlich und wird auch nicht erstellt. Die Darstellung der Biotoptypen nach KV erfolgt lediglich orientierend. Die Bestandsbewertung erfolgt in Anlehnung an die Hessische Kompensationsverordnung (KV) in der Fassung vom 26. Oktober 2018 (GVBl. S. 652, 2019 S. 19).

Gesetzlich geschützte und höherwertige Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

II.3.3 Biotoptypen innerhalb des Plangeltungsbereichs

04.120 Einzelbaum nicht standortgerecht, hier: Zypressengewächse

Abbildung 3: Abgängiger Obstbaum und Thuja

10.510 Völlig versiegelte Fläche, hier: Asphalt

Abbildung 4: Asphaltierte Verkehrsfläche der Mathildenstraße

10.520 Nahezu versiegelte Fläche, hier: Pflaster

Abbildung 5: Gepflasterter Fußgängerweg mit Einfahrtsbereich Mathildenstraße 54

10.530 Teilbefestigte Fläche, hier: Kies / Schotter

Abbildung 6: Gekieste Zufahrt Mathildenstraße 54 A

11.225 Wiesen im besiedelten Bereich

Abbildung 7: Grünflächen Flurstück 409/7 und 409/6

Aufgestellt am 15.01.2024