



Gemeinde Einhausen

Bebauungsplan Nr.43

"In der Mühle"

Bestandskartierung und -beschreibung



Bearbeitet durch:

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

Bensheim, 07.03.2024

INHALTSVERZEICHNIS

II.1 Anlass und Ziel der Planung	3
II.2 Lage und naturräumliche Einordnung	3
II.3 Bestandsbeschreibung	6
II.3.1 Potentiell natürliche Vegetation / Boden	6
II.3.2 Bestandsaufnahme	6
II.3.3 Biotoptypen innerhalb des Plangeltungsbereichs	6

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

<i>Abbildung 1: Lage des Plangebiets</i>	4
<i>Abbildung 2: Luftbild mit Lage des Plangeltungsbereichs</i>	5
<i>Abbildung 3: Bauliche Anlage der ehemaligen Gärtnerei mit Thujahecke</i>	6
<i>Abbildung 4: Platanenreihe parallel der Industriestraße</i>	7
<i>Abbildung 5: Fichtenreihe östlich der Industriestraße mit Brombeergestrüpp am Böschungsfuß</i>	7
<i>Abbildung 6: Ruderalflur auf Rodungsflächen</i>	7
<i>Abbildung 7: Industriestraße mit westlich anschließendem Straßenbegleitgrün, Wiesenfläche und darauffolgenden Privatgärten</i>	7
<i>Abbildung 8: Stellplatzflächen zwischen Weschnitz und Friedhof</i>	8
<i>Abbildung 9: Wiesenfläche im südlichen Teilbereich des Plangebiets</i>	8

Anlagen

- [1] Bestandsplan, Maßstab 1:1.000, CHRISTINA NOLDEN Stadt- und Landschaftsplanung,
Bensheim 07.03.2024

II.1 Anlass und Ziel der Planung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung beabsichtigt die Gemeinde Einhausen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Hundespielwiese und weiterer öffentlicher Grün- und Aufenthaltsflächen zu schaffen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans mit einer Gesamtgröße von ca. 1,3 ha umfasst nach der aktuellen Liegenschaftskarte folgende Grundstücke: Gemarkung Klein-Hausen, Flur 1, Flurstücke Nr. 435/6, Nr. 437/15, Nr. 441/4 (teilweise), Nr. 781/17, Nr. 781/22, Nr. 781/23 (teilweise), Nr. 807/2 (teilweise) und Nr. 840/17 (teilweise).

Für die Freiflächen des Plangebiets soll eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hundewiese“ festgesetzt werden. Die bestehende Baumreihe entlang der Industriestraße ist aus Gründen der optischen Abgrenzung zwischen Verkehrsfläche und angrenzenden Wohngrundstücken zu erhalten.

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. Zudem erfolgt durch die geplante Nutzung keine maßgebliche Erhöhung des Versiegelungsgrads.

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 am östlichen Siedlungsrand 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 Flusssufer und den privaten Grünflächen verläuft ein asphaltierter Weg. Nach Osten folgt das Friedhofgelände und danach die nord-süd-gerichtete Autobahn A 67. Nach Westen schließt nach der Industriestraße die geschlossene Ortslage mit Wohnbebauung an.

Mit einer Gesamtgröße von 13.034 m² liegt das Gebiet in einem Höhenbereich von etwa 95 m ü.NN.

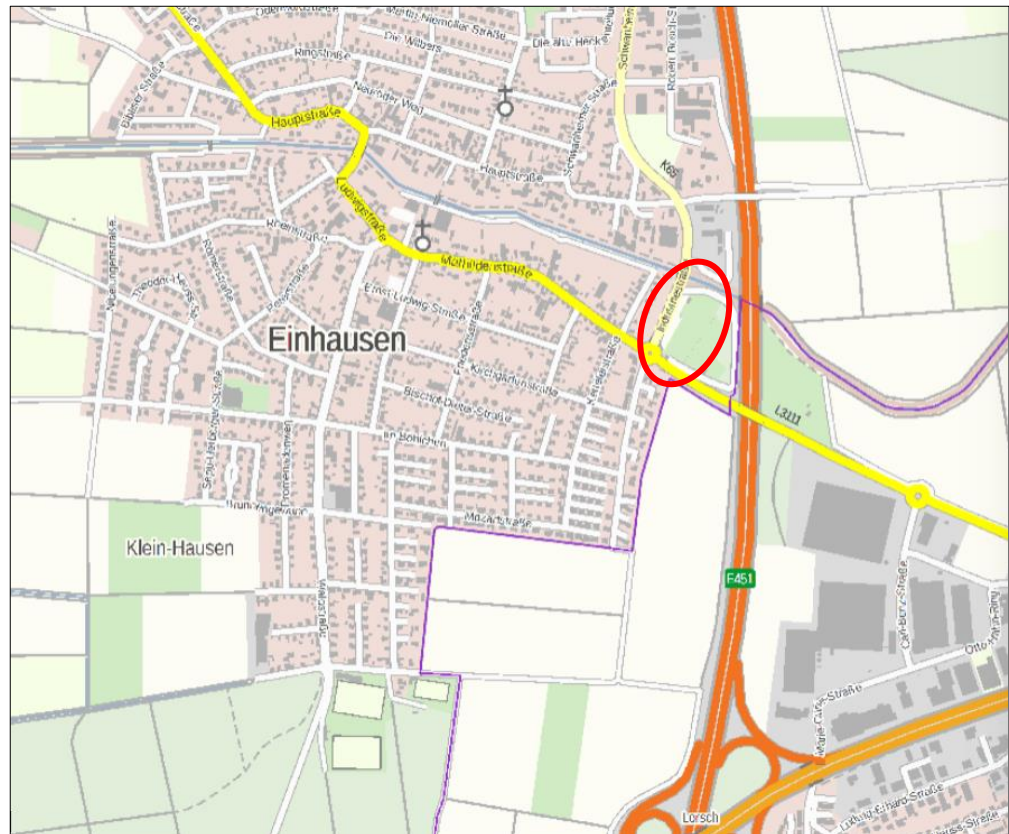


Abbildung 1: Lage des Plangebiets

- Gebietscharakter** Das Gebiet stellt eine große nahezu unversiegelte und weitgehend ungenutzte Freifläche dar, die in der Vergangenheit zum überwiegenden Teil einer örtlichen Gärtnerei zuzuordnen war. Die überwiegend durch Zypressengewächse gegliederte Wiesenfläche stellt sich teils ruderalisiert dar. Durch die Rodung von Baumbestand - nach dem Luftbild in erster Linie Fichten - sind Bereiche mit junger Ruderalvegetation entstanden.
- Die Umgebung wird durch den nördlich anschließenden Flusslauf, die westlich und südlich anschließenden Verkehrsflächen und das Friedhofsgelände im Osten charakterisiert.
- Das Plangebiet ist aufgrund des etablierten Gehölzbestand in der näheren und weiteren Umgebung gut in das Siedlungsbild eingebunden. Aufgrund der umgebenden erhöht verlaufenden Verkehrsflächen mit begleitendem Gehölzbestand ist das Plangebiet nur im Nahbereich sichtbar und eine Fernsicht nicht gegeben.
- 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.
- Schutzgebiete** Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung und überlagert kein ausgewiesenes oder geplantes Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet.

Im Bereich der Weschnitz ist eine Teilfläche der Ökokontomaßnahme Nr. 3442 („Ökokonto – Geometrie wurde erfasst“, Maßnahmenart: Fließgewässer Renaturierung) zugeordnet. Des Weiteren befindet sich in diesem Bereich ebenfalls eine Kompensationsfläche mit der Verfahrens-Nr. 19923 („Kompensationsfläche – Geometrie wurde erfasst“, Maßnahmenart: Fließgewässer Renaturierung).

Auch sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind nicht betroffen.

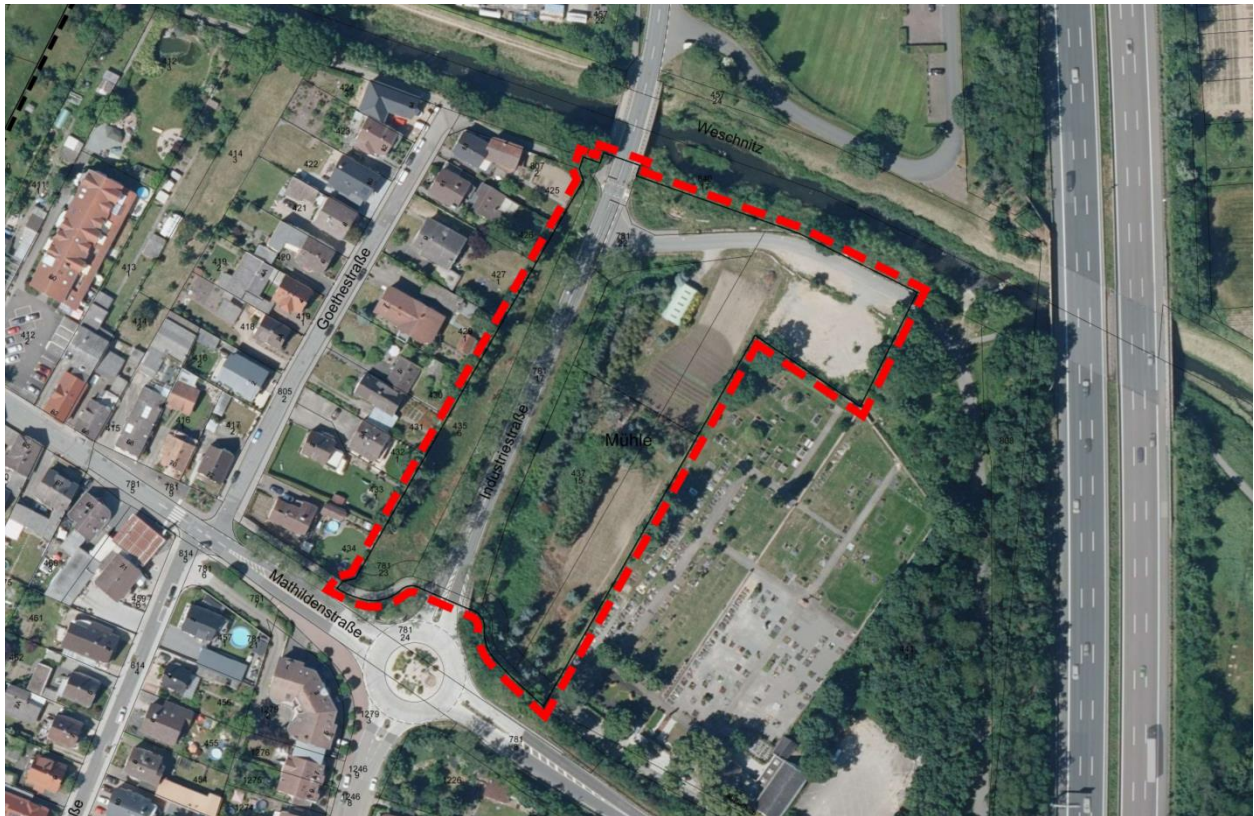


Abbildung 2: Luftbild mit Lage des Plangeltungsbereichs

Flächenanteile Plangeltungsbereich (Anlage 1)

Bezeichnung	[m ²]	[%]
Geltungsbereich Bebauungsplan	13.034	100
Dachfläche unbegrünt	116	1
Asphalt, völlig versiegelt	1.635	13
Beton mit Versickerung	255	2
Ruderal	2.430	19
Schotter	1.228	9
Straßengrün	2.017	15
Hecken	1.147	9
Wiese	4.206	32

II.3 Bestandsbeschreibung

II.3.1 Potentiell natürliche Vegetation / Boden

Potentiell natürliche Vegetation Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald

Boden Aufgrund der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hundewiese“, bei der ausschließlich Gebäude und Anlagen zulässig sind, die der Bewegung und dem Spiel von Hunden dienen (umzäunte Wiesenflächen als Freilauf, Bewegungsobjekte, Rampen, Wippen, Hindernisse für Agility-Sport oder ein Witterungsschutz für die Hundebesitzer) wird durch das Vorhaben keine maßgebliche bauzeitliche und betriebsbedingte Inanspruchnahme von Boden erfolgen.

Zudem sind die im Plangebiet vorherrschenden Parabraunerden mit Pseudogley-Parabraunerden aus sandigen Hochflutsedimenten in der Oberrheinebene als regional häufig auftretend anzusehen.

II.3.2 Bestandsaufnahme

Eine aktuelle Begehung erfolgte am 29.02.2024 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 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

02.500 Standortfremde Hecken und Gebüsch

10.715 Dachfläche unbegrünt

Abbildung 3: Bauliche Anlage der ehemaligen Gärtnerei mit Thujahecke



04.110 Einzelbaum standortgerecht

Abbildung 4: Platanenreihe parallel der Industriestraße



04.120 Einzelbaum nicht standortgerecht, hier: Fichten

09.123 Ruderale Strukturen, hier: Brombeergestrüpp

Abbildung 5: Fichtenreihe östlich der Industriestraße mit Brombeergestrüpp am Böschungsfuß



09.123 Ruderale Strukturen

Abbildung 6: Ruderalflur auf Rodungsflächen



10.530 Versiegelte Fläche, hier: asphaltierte öffentliche Verkehrsflächen

11.221 Straßenbegleitgrün

11.225 Wiesen im besiedelten Bereich

Abbildung 7: Industriestraße mit westlich anschließendem Straßenbegleitgrün, Wiesenfläche und darauffolgenden Privatgärten



10.530 Teilbefestigte Fläche, hier:
Kies / Schotter

*Abbildung 8: Stellplatzflächen
zwischen Weschnitz und
Friedhof*



11.225 Wiesen im besiedelten
Bereich

*Abbildung 9: Wiesenfläche im
südlichen Teilbereich des
Plangebiets*



Aufgestellt am 07.03.2024

Cristina Cold