



Gemeinde Einhausen

Einfacher Bebauungsplan Nr. 43 „In der Mühle“ in Einhausen



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

Begründung

Februar 2025

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Bearbeitet durch:

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	4
I.1	Situation und Grundlagen	4
I.1.1	Anlass der Planung	4
I.1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
I.1.3	Planungsvorgaben	7
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	14
I.1.5	Erschließungsanlagen	17
I.1.6	Wasserwirtschaftliche Belange	19
I.1.7	Altlasten, Boden- und Grundwasserschutz	20
I.1.8	Belange des Artenschutzes	21
I.1.9	Belange der Landwirtschaft und des Waldes	24
I.1.10	Immissionsschutz	25
I.1.11	Denkmalschutz	27
I.1.12	Kampfmittelräumdienst	28
I.1.13	Klimaschutz	28
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	28
I.2.1	Überbaubare Grundstücksflächen	28
I.2.2	Öffentliche Grünflächen	29
I.2.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)	30
I.2.4	Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft	30
I.3	Bodenordnende Maßnahmen	31
II.	Belange von Natur und Landschaft	32
III.	Planverfahren und Abwägung	33

Anlagen:

- Anlage 1:** Bestandskartierung u. -beschreibung, Christina Nolden, Stadt- und Landschaftsplanung, Bensheim, März 2024
- Anlage 2:** Artenschutzfachliche Potenzialanalyse inkl. Erfassung der Reptilien und Haselmaus, Landschaftsplanungsbüro PlanNatur – B.Sc. Ing. (FH) Felix Golla, Mühlthal, September 2024

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Situation und Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Einhausen beabsichtigt durch die vorliegende Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Hundespielwiese und weiterer öffentlicher Grün- und Aufenthaltsflächen zu schaffen. Mit der Einrichtung einer Hundewiese, die ebenso Treffpunkt wie „Tobewiese“ für Hunde sein soll, sowie weiterer parkähnlicher Aufenthaltsflächen möchte die Gemeinde eine Fortsetzung der kontinuierlichen Entwicklungen zur Verbesserung der Naherholungsfunktion im gesamten Gemeindegebiet erzielen. Erfolgreich umgesetzt wurden hier zuletzt neben der Renaturierung der Weschnitz auch die Umgestaltung des Ortsmittelpunktes, unter anderem durch den neuen Schulsteg. Die Vorzüge Einhausens als Wohnort zeichnen sich insbesondere auch aus der hohen Wohnqualität, die es jedoch nicht nur zu erhalten, sondern fortwährend zu verbessern gilt.

Die Errichtung einer Hundewiese steht schon länger auf der Agenda der Gemeinde, jedoch konnte bislang kein geeigneter Standort gefunden werden. Die nun ausgewählte Fläche befindet sich südlich der Weschnitz zwischen der Industriestraße (Kreisstraße K 65) und dem Friedhof Süd. Das Gelände wurde ehemals von einer örtlichen Gärtnerei beansprucht, deren Betrieb zwischenzeitlich aufgegeben wurde. Der nördliche Teil des Plangebiets, angrenzend zur Weschnitz, soll als öffentliche Grün- und Aufenthaltsflächen entwickelt werden. Die bestehenden baulichen Anlagen der ehemaligen Gärtnerei werden derzeit durch den örtlichen Vogelschutz- und -liebhaberverein als Lagerflächen genutzt. Der südliche Teilbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4.770 m². Um den Hunden und Besitzern den nötigen Freiraum aber auch Schutz zu geben, um die Hunde frei laufen zu lassen, soll die Hundewiese als eingezäunte Anlage konzipiert sein. Denkbar wäre beispielsweise auch eine weitere Unterteilung der geplanten Wiesenfläche in zwei „Abteilungen“, damit lebhaftere und friedlichere Hunde sich nicht in die Quere kommen. Hier ist die Gemeinde frei in der Umsetzung. Diesbezügliche Details sind im Rahmen der Objektplanung festzulegen, ebenso die genaue Ausgestaltung des Eingangsbereichs und Details zur Platzgestaltung und -ausstattung, die u.a. auch Abfallbehältnisse und Kotbeutelspender beinhaltet.

Zusätzlich zu der bestehenden und bereits häufig genutzten Fuß- und Radroute entlang der Weschnitz soll ein ergänzender Fußweg westlich der Industriestraße errichtet werden. Hierdurch wird die Möglichkeit eines Rundwegs geschaffen, durch den die Spaziergehenden nicht mehr zwangsläufig die Goethestraße passieren müssen, um zum Weschnitzdamm zu gelangen bzw. von dort zurückzukehren.

Bei der geplanten Hundewiese handelt es sich um eine kommunale Einrichtung, weshalb die Gemeinde Einhausen für den Betrieb verantwortlich ist. Die Bewirtschaftung und Pflege (Mahd) erfolgt durch die Gemeinde selbst oder wird durch diese extern beauftragt.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Eine quantitative Vermehrung baulicher Nutzungsmöglichkeiten ist somit keine Anwendungsvoraussetzung des beschleunigten Verfahrens. Der vorliegende Bebauungsplan wird insbesondere unter dem Gesichtspunkt der „doppelten Innenentwicklung“ aufgestellt. Das Leitbild der doppelten Innenentwicklung verfolgt das Ziel, Flächenreserven im Bestand baulich sinnvoll zu nutzen, gleichzeitig aber auch urbanes Grün zu entwickeln, zu vernetzen und qualitativ aufzuwerten. Die Gemeinde beabsichtigt mit der vorliegenden Planung unter Berücksichtigung ortsklimatischer Gründe eine Verbesserung der Naherholungsqualität und somit eine qualitative Entwicklung des Siedlungsbereichs.

Durch die Planung und Errichtung einer Hundewiese mit angrenzenden Grün- und Aufenthaltsflächen im entsprechenden Bereich wird den Anwohnerinnen und Anwohnern eine neue städtebauliche Qualität in ihrer wohnlichen Umgebung gegeben, wodurch die aktuell nur wenig genutzten Flächen einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden. Aufgrund der Planung einer Hundewiese bzw. Parkanlage werden die bestehenden Grünflächen nur in geringem Maß versiegelt und bestehen weiterhin als Grünflächen der Gemeinde Einhausen. Sie haben somit weiterhin eine positive Wirkung auf das Kleinklima der Umgebung.

I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Gemeindegebiets und liegt nördlich der Landesstraße L 3111 sowie westlich der Bundesautobahn BAB 67. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst konkret folgende Grundstücke in der Gemarkung Kleinhausen, Flur 1, Flurstücke Nr. 435/6, Nr. 437/15, Nr. 441/4 (teilweise), Nr. 781/17, Nr. 781/22, Nr. 781/23 (teilweise), Nr. 781/24 (teilweise), Nr. 807/2 (teilweise) und Nr. 840/17 (teilweise). Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 1,30 ha.

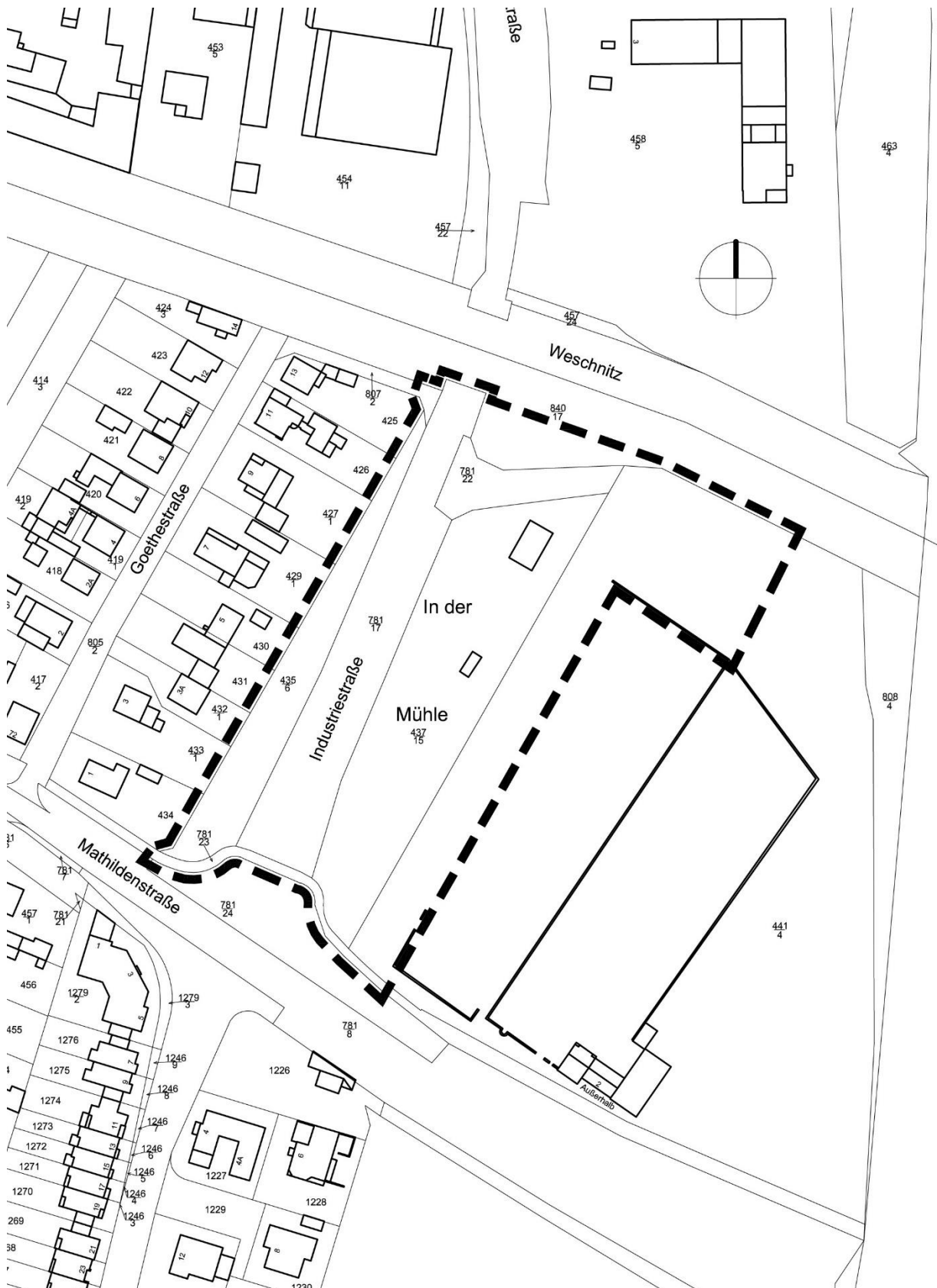


Abbildung 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43 „In der Mühle“ (unmaßstäblich, Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, Januar 2024, Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand vom 09.07.2022)

I.1.3 Planungsvorgaben

I.1.3.1 Regionalplan Südhessen

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP₂₀₁₀ - StAnz. 42/2011 vom 17.10.2011), der im Maßstab 1:100.000 vorliegt, weist das Plangebiet als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ aus. Da das Plangebiet erheblich kleiner als 3,0 ha ist, können die Flächen als nicht raumbedeutsam angesehen werden, weshalb sie der Abwägungsentscheidung der Gemeinde grundsätzlich zugänglich sind.

Zu der vorgelegten Planung wurden aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken geäußert und die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.



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 „Grünflächen“ mit den Zweckbestimmungen „Gärten“ sowie „Friedhof“ dar. Angrenzend zum Plangebiet befindet sich die Darstellung einer „Richtfunktrasse“. Ganz im Süden ist die Darstellung der Grünflächen von einer Wasserleitung überlagert. Durch das Plangebiet verläuft außerdem die Kreisstraße K 65 (Industriestraße), die im Flächennutzungsplan entsprechend als „wichtige Verkehrsfläche“ dargestellt ist.

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 12.11.2023 unter <https://buergergis.kreis-bergstrasse.de>)



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

Die geplante Hundewiese sowie weitere öffentliche Grün- und Aufenthaltsflächen entsprechen damit auf den ersten Blick nicht vollständig dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

Ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann im vorliegend angewendeten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB 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. 43 „In der Mühle“ in Einhausen (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, Februar 2024, Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand vom 09.07.2022)

I.1.3.3 Verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne)

Für das Plangebiet gibt es noch keine verbindlichen Bauleitpläne, sodass es sich bei den Baugrundstücken um unbeplante Siedlungsflächen handelt. Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes befindet sich das Plangebiet im Siedlungsbereich. Unter weiträumiger Betrachtung des Siedlungsbereichs Einhausens ist zudem zu erkennen, dass der Bebauungszusammenhang südlich der L 3111 mittlerweile bis auf Höhe des Plangebiets bzw. des Friedhofs ausgebildet wurde. Im Norden Einhausens reichen die Siedlungsflächen sogar nahezu bis zur Autobahn angrenzend.

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 mehr als 1,0 km nördlich bzw. südlich des Plangebiets, sodass keine Auswirkungen auf dieses Schutzgebiet durch die Planung zu erwarten sind.

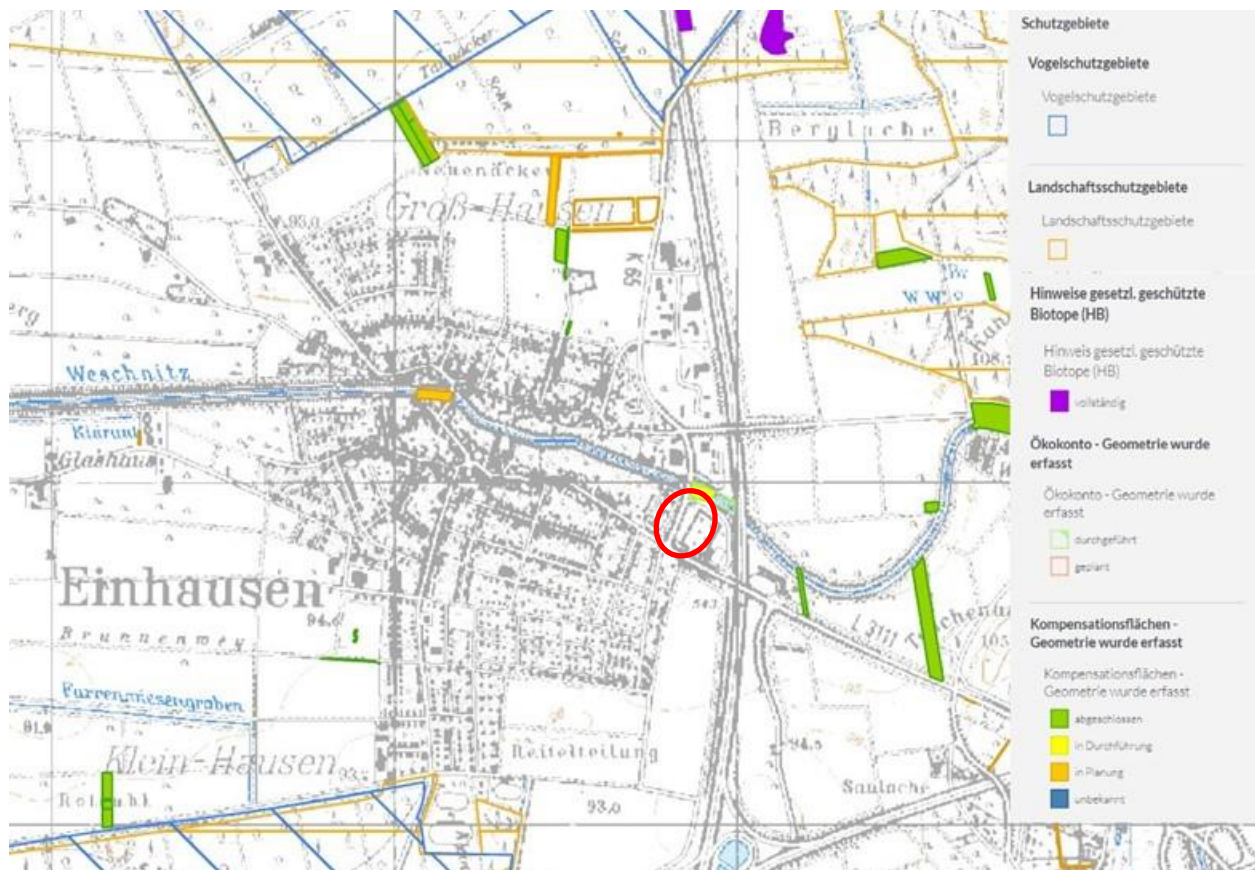


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Natureg-Viewer mit der Darstellung dort erfasster, naturschutzfachlich relevanter Flächen (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 13.11.2023 unter <http://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de>)

Der Planbereich überlagert kein ausgewiesenes oder geplantes Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet. Das Landschaftsschutzgebiet Forehahi beginnt ebenfalls erst in mehr als 1,0 km nördlich bzw. südlich des Plangebiets, sodass auch hier keine Auswirkungen auf das Schutzgebiet durch die Planung zu erwarten sind.

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

Nr. 19923 („Kompensationsfläche – Geometrie wurde erfasst“, Maßnahmenart: Fließgewässer Renaturierung). Diesbezügliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben sind jedoch nicht zu erwarten.

Auch sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind nicht betroffen.

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. 12,0 km im Westen, sodass diesbezügliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben nicht zu erwarten sind.

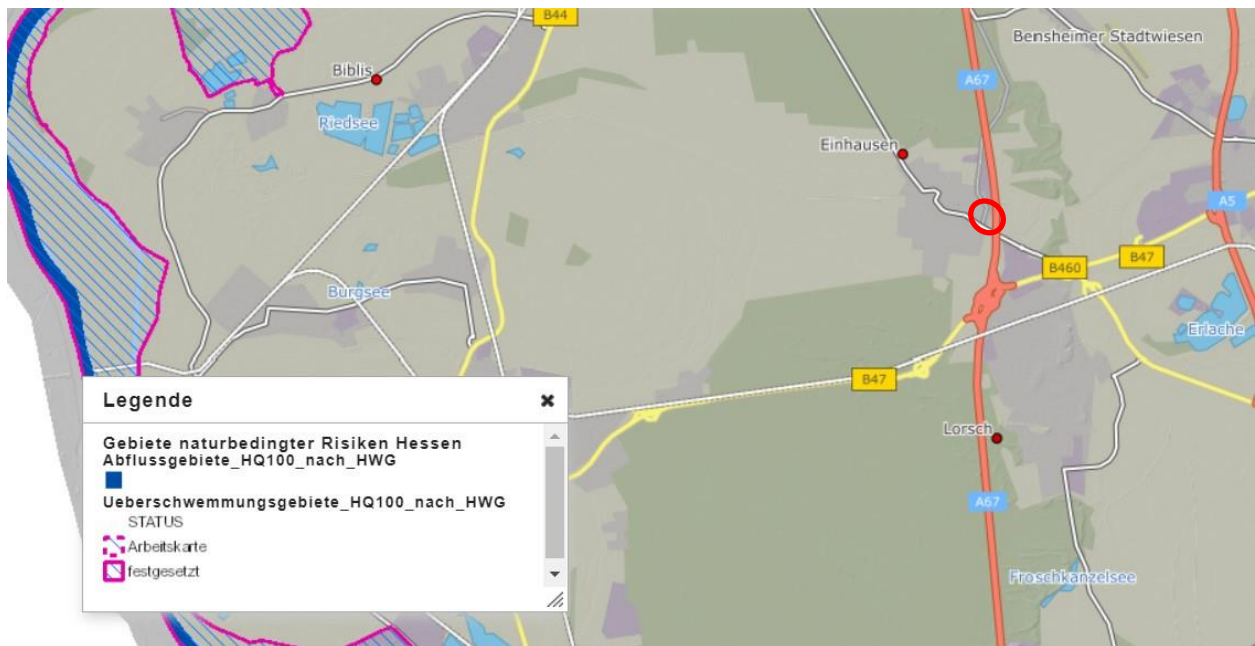


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Geoportal Hessen mit der Darstellung festgesetzter Überschwemmungsgebiete (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 13.11.2023 unter <http://www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html?WMC=748>)

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem interaktiven Viewer zur Information über die Hochwasserrisikomanagementpläne in Hessen (HWRM-Viewer) auch außerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebiets. Die Risikoüberschwemmungsgebiete der Weschnitz grenzen jedoch im Norden an den Rand des Geltungsbereichs an. Wesentliche Auswirkungen auf die Planung sind dadurch jedoch nicht zu erwarten. In der Fläche zwischen der festgesetzten Straßenfläche und dem Weschnitzufer sind bauliche Anlagen zum Schutz des Gewässerrandstreifens zudem unzulässig.

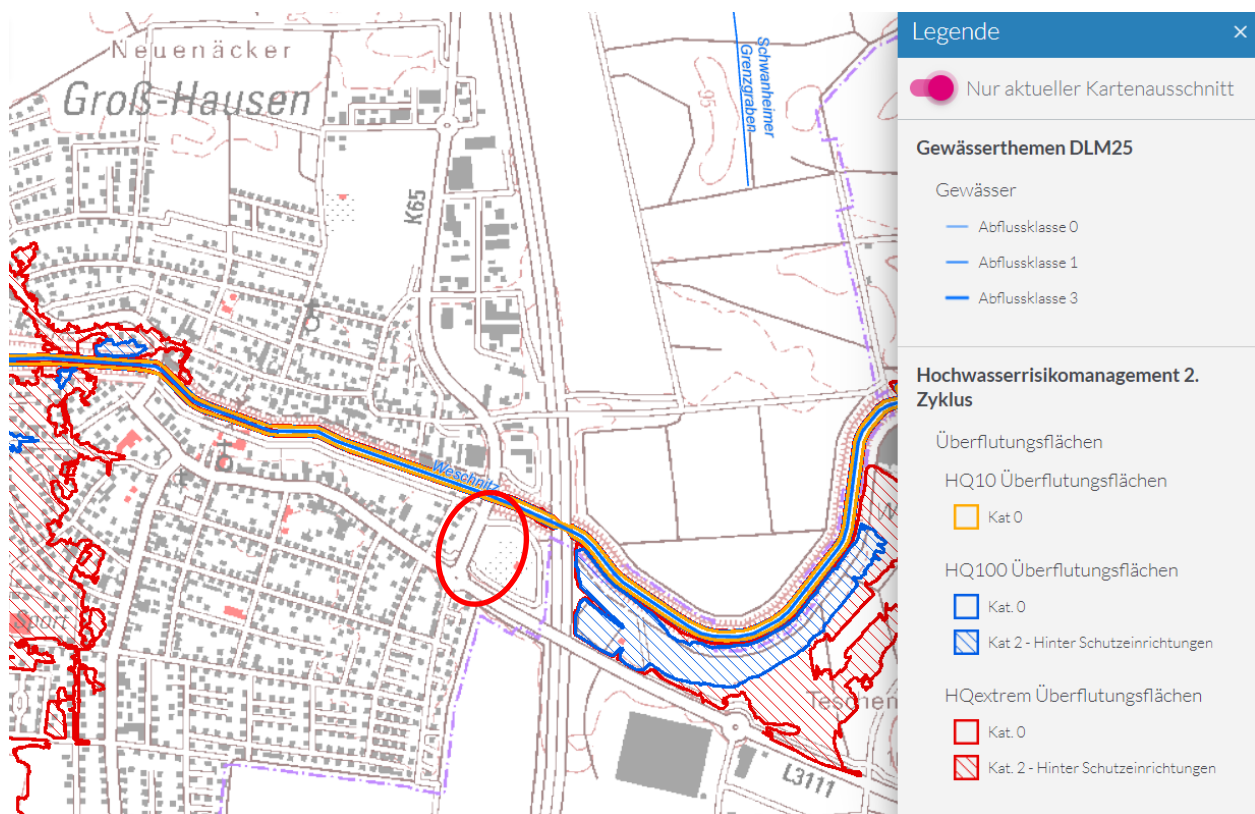


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem HWRM-Viewer (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 02.01.2024 unter <http://hwrn.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrn/index.html?lang=de>)

I.1.3.6 Wasserschutzgebiete

Der Planbereich liegt nach dem Viewer zur Darstellung der Gewässerqualität gemäß der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL-Viewer) außerhalb eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets. Das nächstgelegene festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet „WSG WW Feuersteinberg, Riedgruppe Ost“ (hier: die Schutzzone III, WSG-ID 431-056) beginnt in einer Entfernung von ca. 300 m östlich des Plangebiets, weshalb Auswirkungen durch das Vorhaben nicht zu erwarten sind.

Sonstige Schutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

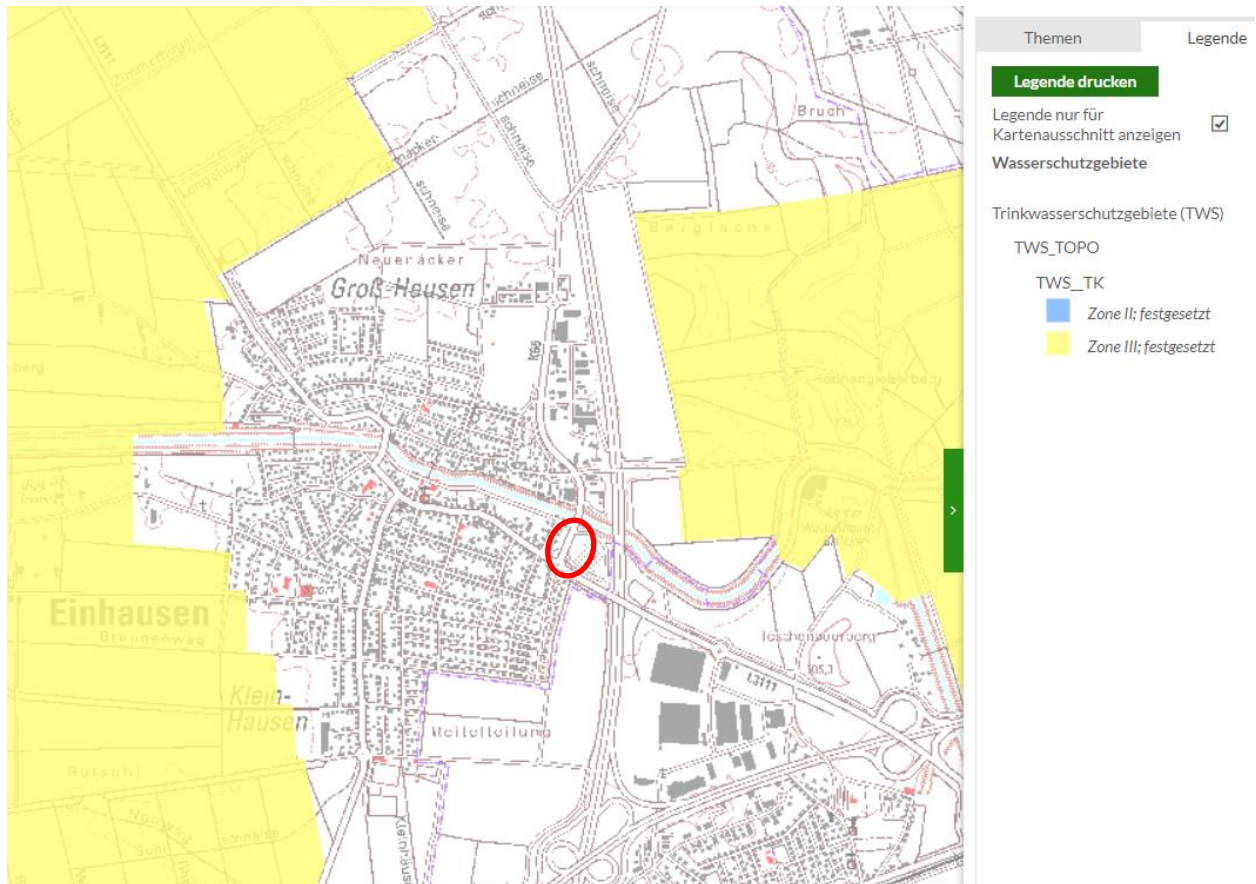


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem WRRL-Viewer (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 13.11.2023 unter <http://wrri.hessen.de/mapapps/resources/apps/wrri/index.html?lang=de>)

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 4-5 m unter Flur gemessen (Quelle: HLNUG; Grundwasserflurabstandskarte vom Oktober 1976). Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen.

Wer in ein bereits vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen.

Zudem können aus wasserrechtlicher Sicht durch den oberflächennahen Grundwasserstand besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich werden. Eventuell notwendige Grundwasserhaltungen bedürfen einer Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde.

Der Planbereich wird aufgrund oberflächennaher und schwankender Grundwasserstände als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

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 befindet sich im Osten des Gemeindegebiets und liegt nördlich der Landesstraße L 3111 sowie westlich der Bundesautobahn BAB 67. Im Norden wird das Plangebiet durch den Weschnitzdamm, im Osten durch den Friedhof („Süd“) und im Süden durch die Landesstraße begrenzt. Der sich im Süden des Plangebiets befindliche Fuß- und Radweg wird im Bereich der Industriestraße durch eine Unterführung fortgeführt. Im Westen grenzt der Geltungsbereich an die vorhandene Wohnbebauung der Goethestraße.

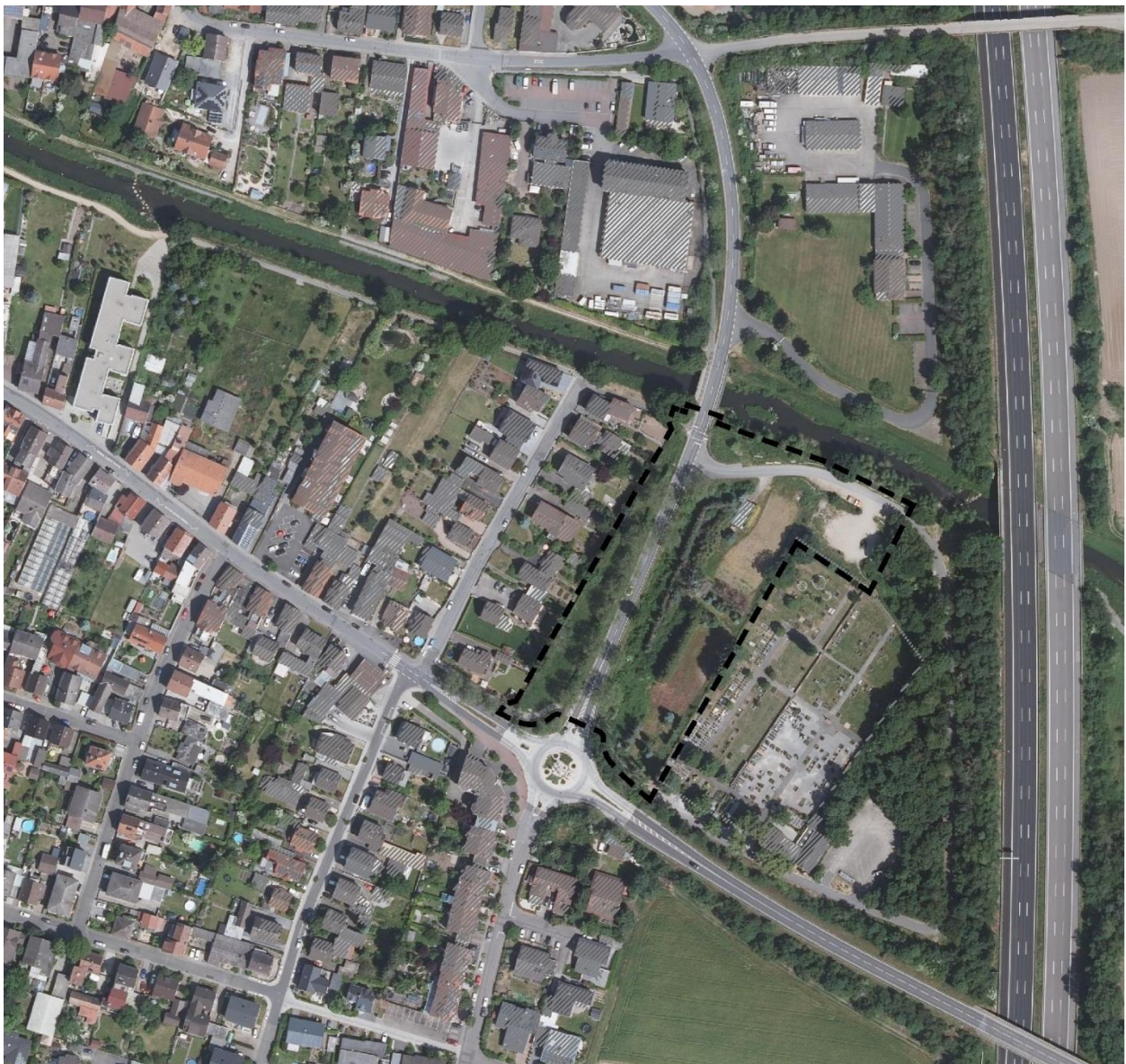


Abbildung 10: Luftbild des Plangebiets und der näheren Umgebung (unmaßstäblich, Bildquelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand vom 21.09.2023)

Das Plangebiet selbst ist weitestgehend unbebaut. Die einzig vorhandene Bebauung ist eine alte Garage sowie ein Lagergebäude (Halle), die ehemals dem Betreib einer örtlichen Gärtnerei zuzuordnen waren. Die Gebäude dienten in erster Linie als Unterstand für die benötigten Gerätschaften und auf den Freiflächen wurden neben den teilweisen noch vorhandenen Zypressen u.a. auch Schnittblumen (bspw. Sommerware) angepflanzt. Die vorhandenen Zypressen wurden regelmäßig beschnitten, da die Äste zum Wickeln von Kränzen etc. verwendet wurden. Die Gärtnerei hat zwischenzeitlich ihren Betrieb aufgegeben. Damit die Gebäude nicht brachfallen, werden sie gegenwärtig an den örtlichen Vogelschutz- und -liebhaberverein verpachtet. Ansonsten ist das Plangebiet als Grünfläche mit teilweise dichtem Gehölzbewuchs festzustellen. Angrenzend zur Friedhofsmauer befindet sich ein schmaler Trampelpfad. Im Bereich der festgesetzten Verkehrsfläche wird eine befestigte Fläche derzeit teilweise als Parkplatz von (Hunde-)Spaziergängern genutzt. Westlich der Industriestraße befindet sich eine Baumreihe, welche im Sinne einer optischen Abgrenzung zwischen Straße und Grünfläche zum Erhalt festgesetzt ist.

Das vorliegende Plangebiet befindet sich nach Auffassung der Gemeinde innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass sich der Siedlungsbereich einer Gemeinde bzw. dessen Grenze nicht durch die nächstgelegene Wohnbebauung (hier: die Bebauung entlang der Goethestraße) definiert. Entsprechend dem Ziel Z3.4.1-3 des Regionalen Flächennutzungsplanes Südhessen 2010 beinhalten die „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ neben Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörigen kleineren gewerblichen Bauflächen auch Kleingartenanlagen, Grünflächen, Verkehrsflächen und Flächen für sonstige Infrastruktureinrichtungen (u. a.). Demnach stellt ein bestehender Friedhof laut Regionalplan ebenfalls eine Siedlungsfläche (Bestand) dar, weshalb dieser auch dem Innenbereich zuzuordnen ist. Auch der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt das Plangebiet als „Grünflächen“ mit den Zweckbestimmungen „Gärten“ sowie „Friedhof“ dar (vgl. Kapitel I.1.3.2). Durch das Plangebiet verläuft außerdem die Kreisstraße K 65 (Industriestraße), die im Flächennutzungsplan entsprechend als „wichtige Verkehrsfläche“ dargestellt ist. Nach Auffassung der Gemeinde entfaltet die Industriestraße (K 65) auch keine trennende Wirkung zwischen Innen- und Außenbereich. Nördlich des Plangebiets liegt das Gewerbegebiet, welches sich ebenfalls östlich der Industriestraße befindet und zweifelsfrei Teil des bestehenden Siedlungsgebiets ist. Die Industriestraße stellt nicht nur eine außerörtliche Verbindungsstraße dar, sondern insbesondere auch eine wichtige innerörtliche Verbindungsstraße, beispielsweise für die nördlichen Gewerbegebiete oder auch das Wohngebiet „Im Knippel“ und dem Knotenpunkt/Kreisverkehr zur Landesstraße L 3111. Die Kreisstraße ist somit ein wesentlicher Bestandteil des Einhäuser Siedlungsgebiets und keine Begrenzung dessen. Unabhängig hiervon ist der im Plangebiet angrenzende Abschnitt der Kreisstraße K 65 von Netzknoten NK 6317 083 (Kreisverkehr zur Landesstraße L 3111) bis ca. 130 m nördlich des Netzknotens NK 6317 106 (Kreisverkehr Carl-Benz-Straße/Lise-Meitner-Straße) als Ortsdurchfahrt (Erschließungsbereich) im Sinne des § 7 Hessisches Straßengesetz (HStrG) festgesetzt. Ortsdurchfahrten liegen nach Definition des HStrG innerhalb der geschlossenen Ortslage und hiernach in dem Teil des Gemeindegebiets, der in geschlossener oder offener Bauweise zusammenhängend bebaut ist.

Durch die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde als Grünfläche bzw. Verkehrsfläche ist das vorliegende Plangebiet eindeutig dem Siedlungsbereich und somit dem Innenbereich zugeordnet. Unter weiträumiger Betrachtung des Siedlungsbereichs Einhausens ist zudem zu erkennen, dass die Siedlungsflächen im Nordosten Einhausens (Gewerbegebiet) sogar nahezu bis zur Autobahn reichen und auch der Bebauungszusammenhang südlich der L 3111 ist mittlerweile bis auf Höhe des Plangebiets bzw. des Friedhofs ausgebildet. In der nachfolgenden Abbildung 11 ist die Abgrenzung des östlichen Siedlungsgebiets nach Auffassung der Gemeinde durch eine rote Linie dargestellt. Das vorliegende Plangebiet befindet sich demnach deutlich innerhalb des Siedlungsgebiets der Gemeinde.

Die Auffassung der Gemeinde zum bestehenden Siedlungsbereich wird zudem u.a. durch den Beschluss des OVG Weimar vom 30.07.2009 -1 E0 198/09 bekräftigt. Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil ist ein Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach Zahl der vorhandenen Bebauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Der Bebauungszusammenhang reicht so weit, wie eine tatsächlich

aufeinanderfolgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken nach der Verkehrsauffassung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche (noch) diesem Zusammenhang angehört. Im Rahmen des Urteils wird weiter erörtert, dass für die Frage, ob ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil vorliegt, es grundsätzlich auf die tatsächlich vorhandene Bebauung ankommt. Hier verwendet das Gericht demnach bewusst die Bezeichnung „Bebauung“ im Sinne von baulichen Anlagen und nicht im speziellen „Gebäude“, wie beispielsweise die nächstgelegenen Wohngebäude. Wie eng die Aufeinanderfolge von Baulichkeiten sein muss, um sich noch als zusammenhängende Bebauung darzustellen, ist nicht nach geografisch-mathematischen Maßstäben, sondern aufgrund einer umfassenden Bewertung des im Einzelfall vorliegenden konkreten Sachverhalts zu entscheiden (BVerwG, Beschluss vom 02.04.2007 – 4 B 7/07 – BauR 2007, 1383 m. w. N. zitiert nach juris und Urteil vom 14.09.1992 – 4 C 15.90 – BRS 54 Nr. 65; Senatsurteil vom 16.10.2005 – 1 KO 688/04). Sofern bereits ein baulicher Bestand vorhanden ist, kommt es für die Frage, ob ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil vorliegt, im Übrigen auf die tatsächlich vorhandene Bebauung unabhängig davon an, ob die Baulichkeiten genehmigt worden sind oder aber in einer Weise geduldet werden, die keinen Zweifel daran lässt, dass sich die zuständigen Behörden mit ihrem Vorhandensein abgefunden haben (BVerwG, Urteil vom 06.11.1968 – IV C 31.66-BVwerwGE 31, 22 26).



Abbildung 11: Abgrenzung des östlichen Siedlungsgebiets der Gemeinde Einhausen sowie Kennzeichnung des vorliegenden Plangebiets (unmaßstäblich, Bildquelle: Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft mbB, Januar 2025, Datengrundlage Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand vom 21.01.2025)

Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil ist ein Bauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach Zahl der vorhandenen Bebauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Der Bauungszusammenhang reicht so weit, wie eine

tatsächlich aufeinanderfolgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken nach der Verkehrsauffassung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche (noch) diesem Zusammenhang angehört (vgl. Beschluss des OVG Weimar vom 30.07.2009 -1 E0 198/09). Innerhalb des Plangebiets selbst sind bereits bauliche Anlagen anzutreffen und insbesondere der benachbarte Friedhof „Süd“ ist als Bebauung innerhalb des Siedlungsgebiets festzustellen. Nördlich des Plangebiets reicht die Bebauung bis an die Autobahn, sodass hier eine klare Siedlungsgrenze feststellbar ist.

Nach Auffassung der Gemeinde ist das vorliegende Plangebiet aus den genannten Gründen Teil des bestehenden Siedlungsgebiets und das für die vorliegende Bauleitplanung angewendete Verfahren nach § 13a BauGB demnach zulässig.

I.1.5 Erschließungsanlagen

Das Plangebiet ist verkehrlich bereits erschlossen. Von der Industriestraße abzweigend führt auf Höhe der Lichtsignalanlage eine verlängerte Gemeindestraße zum Friedhof Süd (Außerhalb 2), wodurch die Hundewiese für den motorisierten Individualverkehr zu erreichen ist. Besuchende der Hundewiese oder der weiteren Aufenthaltsflächen, die nicht fußläufig oder mit dem Rad kommen, können neben den Parkplätzen im nördlichen Teil des Plangebiets auch den großzügigen Parkplatz des Friedhofs nutzen. Dessen Kapazitäten sind in der Regel höchstes während Beerdigungen ausgeschöpft. Zu den restlichen Zeiten stehen hier ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

Insbesondere für den Fuß- oder Radverkehr ist das Plangebiet bereits gut erschlossen. Entlang der Weschnitz führt die Rundroute Einhausen sowie die Radroute Ried, die in Richtung Wattenheimer Brücke unter anderem nach Lorsch, Bensheim und Heppenheim führt. Für den Teilbereich des Flurstücks Nr. 807/2 (teilweise) wird die Zweckbestimmung der Verkehrsfläche entsprechend als öffentlicher kombinierter Fuß- und Radweg gewählt. Die Erschließung für den Fuß- und/oder Radverkehr kann entweder von Norden kommend über den bestehenden öffentlichen Fuß- und Radweg entlang der Weschnitz (Querung der Industriestraße (K 65) über die vorhandene Lichtsignalanlage möglich) oder auch von Süden kommend, ebenfalls über den bereits vorhandenen öffentlichen Fuß- und Radweg entlang der L 3111 (Querung der Industriestraße (K 65) ist durch die vorhandene Unterführung möglich) gewährleistet werden.

Im Rahmen des Radverkehrskonzepts des Kreis Bergstraße sind für den Bereich des Plangebiets bzw. dessen näherer Umgebung konkret die folgenden Maßnahmen aufgeführt: Nr. 639 (Umlaufsperre entfernen oder anpassen), Nr. 224 (Radverkehrsführung anpassen) sowie Nr. 26 (Sonstiges). Zu letztgenannten Maßnahme ist der Maßnahmenbeschreibung zu entnehmen, dass eine Verbreiterung des betrachteten Abschnitts und Verbesserung des Sichtfeldes vorgesehen ist (inkl. Beleuchtung der Unterführung). Der vorliegende Bebauungsplan steht den Maßnahmen des Radverkehrskonzepts des Kreis Bergstraße nicht entgegen. Die vorgesehenen Maßnahmen des Kreises Bergstraße können daher weiterhin umgesetzt werden.

Die beliebte Fuß- und Radstrecke entlang der Weschnitz soll durch den geplanten Fußweg im Sinne eines Rundwegs westlich der Industriestraße erweitert und hierdurch die innerörtliche Nahmobilität gefördert sowie verbessert werden, sodass die Goethestraße nicht mehr der einzige direkte Zugang zum Weschnitzdamm im entsprechenden Ortsbereich sein wird.

Der vorhandene Rad- und Fußweg im Süden des Plangebiets soll im Rahmen der vorliegenden Planung für den Teilbereich nach der Unterführung in Richtung Friedhof Süd entschärft werden, indem die derzeit enge und unübersichtliche Kurvenführung unmittelbar nach der Unterführung etwas begradigt und räumlich weiter von der Ausfahrt der Unterführung entfernt wird.

Da sich das Plangebiet in der Nähe der Bundesautobahn BAB 67 befindet, wird auf die diesbezüglichen Regelungen des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) hingewiesen. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG dürfen längs der Bundesfernstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen [...], jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen konkrete Bauvorhaben (auch

baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) der Zustimmung/Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter [...], gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden. Das vorliegende Plangebiet liegt vollständig außerhalb der 40 m-Anbauverbotszone der Bundesautobahn BAB 67. Auswirkungen auf die vorliegende Bauleitplanung ergeben sich daher nicht. Im Sinne der Anstoßwirkung werden die 40 m-Anbauverbotszone sowie die 100 m-Anbaubeschränkungszone entlang der Bundesautobahn BAB 67 dennoch nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Gemäß Bundesverkehrswegeplan ist für die BAB 67 ein Ausbau auf Erweiterung auf 6 Fahrstreifen „Vordringlicher Bedarf“ vorgesehen. Eine konkrete Planung für das Ausbauprojekt liegt derzeit noch nicht vor (Internetabruf am 26.02.2025 unter dem Link: <https://www.bvwp-projekte.de/strasse/A5-G20-HE-T13-HE/A5-G20-HE-T13-HE.html>). Die BAB 67 ist in Höhe des vorliegenden Geltungsbereichs bereits heute 6-streifig ausgebaut und weist daher schon einen Regelquerschnitt RQ 36 auf (vgl. Abbildung 10). Insofern geht die Gemeinde Einhausen davon aus, dass der vorliegende Bebauungsplan den Belangen der Bundesverkehrswegeplanung nicht entgegensteht.

Im südlichen Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes verläuft die eine Kabelschutzrohranlage mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln (nachfolgend KSR-Anlage genannt) der GasLINE GmbH & Co. KG in einem 2 m breiten Schutzstreifen (1 m beiderseits der Leitungsachse). KSR-Anlagen mit einliegenden Lichtwellenleiter(LWL)-kabeln werden von Telekommunikationsgesellschaften zur Errichtung und zum Betrieb von Telekommunikationsübertragungswegen benutzt.

Die geplante Hundewiese steht den Anforderungen der vorhandenen KSR-Anlage nicht entgegen. Hier wird ein ausreichender Abstand zwischen der erforderlichen Umzäunung und dem Schutzstreifen der KSR-Anlage eingehalten. Die Ausweisung öffentlicher Verkehrswege im Bereich des Schutzstreifens ist grundsätzlich möglich und die vorliegende Planung somit mit der bestehenden Trassenführung vereinbar. Die Gemeinde Einhausen wird im Rahmen konkreter Baumaßnahmen im Bereich des südlichen Wegs rechtzeitig vor Baubeginn die GasLINE GmbH & Co. KG über das geplante Vorhaben informieren.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass westlich der Industriestraße ein Teil der Ringleitung DN 200 der Trinkwasserversorgung Einhausen durch das Bebauungsplangebiet verläuft, was bei geplanten Anpflanzungen oder sonstiger zu errichtender Anlagen zu berücksichtigen ist. Die Gemeinde wird sich diesbezüglich im Falle von konkreten Maßnahmen westlich der Industriestraße zu gegebener Zeit mit dem Wasserbeschaffungsverband abstimmen.

Zum gegenseitigen Schutz von Bepflanzungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen wird darauf hingewiesen, dass bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen ausreichende Pflanzabstände einzuhalten sind, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können. Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume gemäß DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ einen Mindestabstand zu den Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorher mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

I.1.6 Wasserwirtschaftliche Belange

I.1.6.1 Trinkwasser/Abwasser

Für die geplante Hundewiese und den weiteren Aufenthaltsflächen ist kein Trinkwasseranschluss erforderlich. Durch das Nichtvorhandensein eines Trinkwasseranschlusses bzw. sanitärer Anlagen, ist entsprechend auch kein Abwasseraufkommen zu erwarten.

I.1.6.2 Löschwasser und Rettungswege

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“.

Auf der geplanten Hundewiese sind bis auf Einfriedungen, ggf. einem Witterungsschutz für Hundebesitzer und Anlagen, die der Bewegung und dem Spiel von Hunden dienen, keine weiteren baulichen Anlagen vorgesehen. Auch im Bereich der zusätzlichen Aufenthaltsflächen sind, mit Ausnahme der beiden bestehenden baulichen Anlagen, keine wesentliche Bebauung vorgesehen. Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sollen u.a. Sitzgelegenheiten zum Verweilen in der Natur zur Verfügung gestellt werden. Aus der vorliegenden Planung ergibt sich daher kein erhöhter Löschwasserbedarf gegenüber der Bestandssituation.

Es wird darauf hingewiesen, dass Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr, Aufstellflächen und Bewegungsflächen gemäß Anhang HE 1 (Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr) der Hessischen Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB) so zu befestigen sind, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.

I.1.6.3 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz

Der Planbereich liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (vgl. Kapitel I.1.3.5 und Abbildung 7). Das nächstgelegene festgesetzte Überschwemmungsgebiet ist das des Rheins in einer Entfernung von ca. 12,0 km im Westen, sodass diesbezügliche Beeinträchtigungen durch bzw. auf das Vorhaben nicht zu erwarten sind.

Das Plangebiet befindet sich auch außerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebiets (vgl. Kapitel I.1.3.5 und Abbildung 8). Die Risikoüberschwemmungsgebiete der Weschnitz grenzen jedoch im Norden an den Rand des Geltungsbereichs an. Wesentliche Auswirkungen auf die Planung sind dadurch jedoch nicht zu erwarten.

Der Planbereich liegt zudem außerhalb eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets (vgl. Kapitel I.1.3.6 und Abbildung 9). Das nächstgelegene festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet „WSG WW Feuersteinberg, Riedgruppe Ost“ (hier: die Schutzzone III, WSG-ID 431-056 beginnt in einer Entfernung von ca. 300 m östlich, weshalb Auswirkungen durch das Vorhaben nicht zu erwarten sind.

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

I.1.6.4 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.

Der Planbereich besteht weitestgehend aus Grünflächen. Durch das Vorhaben wird der Boden, wenn überhaupt, nur sehr geringfügig in kleinen Teilflächen versiegelt um Fundamente für Einfriedungen, Unterstände oder einen befestigten Eingangsbereich zu erstellen. Ein möglicher Witterungsschutz für Besuchende und Hundebesitzer im Bereich der Hundewiese führt maximal zu einer Versiegelung von 30,0 m². Insgesamt ist eine maximale Versiegelung von lediglich 100,0 m² zulässig. Das auf befestigten Flächen bzw. baulichen Anlagen anfallende Niederschlagswasser soll daher seitlich über die Wiesenflächen dezentral versickert werden. Es finden somit keine wesentlichen Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Grundwasser statt.

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.

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.

I.1.6.5 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer nach den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Unmittelbar nördlich des Plangebiets verläuft die Weschnitz. Diesbezügliche Beeinträchtigungen durch oder auf das Vorhaben sind jedoch nicht zu erwarten. Die vorliegende Planung steht nicht im Konflikt mit dem einzuhaltenden Gewässerrandstreifen. Im Sinne der Anstoßwirkung ist dieser nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

I.1.7 Altlasten, 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.

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

- Bei einem notwendigen Bodenaustausch oder Auffüllungen (z.B. im Bereich von Versickerungsanlagen) sind die Regelungen der Mantelverordnung (Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung) einzuhalten. Eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden erfolgt nicht. Es liegt in der Verantwortung der Bauherrschaft bzw. der durch sie beauftragten Sachverständigen, die geltenden Gesetze, Verordnungen, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten.

- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen.
- 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. In diesem Zusammenhang wird beispielhaft auf die Beachtung der DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) hingewiesen.
- Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebiets darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschieben.
- 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.

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 (hier: artenschutzfachliche Potenzialanalyse inkl. Erfassung der Reptilien und Haselmaus), der dieser Begründung als Anlage beigefügt ist, kommt zu dem Ergebnis, dass unter der Voraussetzung verschiedener Vermeidungsmaßnahmen 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 *Erhalt von Bäumen und Hecken: Der Bestand an den Randgehölzen (Verkehrsbegleitgrün) soll erhalten bleiben sowie Rückschnitte derjenigen nur im notwendigen Maße. Vor allem der Baumbestand bietet in Zukunft potenziellen Lebensraum für baumhöhlenbewohnende Arten.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zum Erhalt von Bäumen und Hecken ist aus artenschutzrechtlichen Gründen sinnvoll und wird im Bebauungsplan als verbindliche zeichnerische Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB berücksichtigt. Demnach werden aus artenschutzrechtlichen Gründen alle im Bestandsplan dargestellten standortgerechte Randgehölze (Verkehrsbegleitgrün) zum Erhalt festgesetzt. Auf die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wird hingewiesen.

V 2 *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.

I.1.8.2 Habitatverbessernde Maßnahmen (Empfehlung)

H 1 Lebensraumaufwertung für die Zauneidechse: Um nach der Umsetzungsmaßnahme der Hundewiese eine dauerhafte Besiedlungsmöglichkeit für die Zauneidechse zu schaffen, bietet es sich an, das Areal strukturell aufzuwerten. Dies kann in Form von Totholz-/Le-sesteinhaufen in Kombination mit Sand (als Fortpflanzungsstätte) geschehen sowie dicke Stämme (ähnlich wie bereits entlang der Weschnitzböschung) als Sitzgelegenheit für die Hundebesitzer und gleichzeitig Versteckmöglichkeit für die Reptilien. „wilde Ecken“ belassen die einmal im Jahr (Ende September/Anfang Oktober) gemäht werden oder im Turnus ganzjährig stehen gelassen werden (Überwinterungsmöglichkeit für Insekten). Des Weiteren könnte entlang der Mauer zum Friedhof eine „Naschhecke“ aus folgenden Arten etabliert werden – die gleichzeitig Versteck- und Überwinterungsmöglichkeit für die Reptilien darstellt: Kornelkirsche (*Cornus mas*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Da die Maßnahme zur Lebensraumaufwertung für Zauneidechse 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 Zauneidechsen sinnvoll und wird daher im Sinne einer „Anstoßwirkung“ und zur diesbezüglichen Sensibilisierung als Empfehlung in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

I.1.8.3 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 Reptilien (hier Zauneidechse), Haselmaus und für 30 Vogelarten einer artenschutzrechtlichen Betrachtung. Es wurde eine Erfassung der Zauneidechse sowie Haselmaus in der Zeit April-September 2024 durchgeführt. Dabei konnte kein Nachweis beider Arten innerhalb des Vorhabenbereichs konstatiert werden.“

Mit Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen

- V 1 Erhalt von Bäumen und Gebüsch
- V 2 Rodung von Bäumen und Gebüsch

entfällt eine spezifische, formale Artenschutzprüfung für 21 Vogelarten mit einem günstigen Erhaltungszustand. Die Arten Grünfink und Heckenraunelle, mit einem in Hessen „ungünstig-unzureichenden“ Erhaltungszustand, werden einer Einzelfallüberprüfung unterzogen. Die zwei Vogelarten Girlitz sowie Türkentaube mit einem in Hessen „ungünstig-schlechten“ Erhaltungszustand werden ebenfalls einer Einzelfallbetrachtung unterzogen.

Mit Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen gehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für die erwähnten streng geschützten europarechtlich relevanten Arten aus. Somit bleiben die Verbots-tatbestände 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 des Areals nach der Maßnahmenumsetzung durch die habitatverbessernden Maßnahmen „H 1 Lebensraumaufwertung für die Zauneidechse“, die keine Rechtsverbindlichkeit, sondern lediglich eine Empfehlung darstellen.“

I.1.8.4 Maßnahmen zum Artenschutz

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 abgesucht werden (Baufeldkontrolle). Im Nachweisfall ist der Baubeginn bzw. die Einrichtung bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben. Der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße ist ein entsprechender Ergebnisbericht zu übergeben.

Verschluss von Bohrlöchern: Alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen, sind unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

Schutz von Insekten: Um beleuchtungsbedingte Lockeffekte und Totalverluste bei der lokalen Insektenfauna zu minimieren, sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Lampen mit warmweißen LEDs (≤ 2.800 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.

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.

Empfehlungen für eine insektenfreundliche Freiflächengestaltung:

Bei Pflanz- und Begrünnungsmaßnahmen 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.

Ökologische Aufwertung des Plangebiets:

Zum Schutz von Insekten sollte die nächtliche Beleuchtung auf das zeitlich und räumlich notwendige Maß beschränkt werden.

I.1.9 Belange der Landwirtschaft und des Waldes

Bei dem Plangebiet der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung handelt es sich weitestgehend um Grünflächen, die jedoch keiner landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Ein Großteil der Fläche war in der Vergangenheit einer örtlichen Gärtnerei zuzuordnen, dessen Betrieb aber mittlerweile aufgegeben wurde. Die Fläche angrenzend zum Friedhof diente – zumindest auf Ebene des Flächennutzungsplanes – einer möglichen Friedhofserweiterung. Diese Flächen werden jedoch aufgrund der bisherigen und weiter fortschreitenden Veränderungen des Bestattungswesens, einem Trend zur Urnenbestattung, nicht mehr benötigt und sollen der Gemeinde durch die Entwicklung von Aufenthaltsflächen sowie einer Hundewiese im Sinne der Naherholung dienen.

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren werden auch keine weiteren Flächen für naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen benötigt. Die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen können ebenfalls innerhalb des Plangebiets umgesetzt werden. Durch die Planung werden daher nach Auffassung der Gemeinde keine wesentlichen Belange der Landwirtschaft beeinträchtigt. Dies wurde auch im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung bestätigt. Aus Sicht des öffentlichen Belangs Landwirtschaft/Feldflur wird es zwar grundsätzlich bedauert, wenn Flächen der landwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit entzogen werden, was aus Gemeindesicht auch nachvollzogen werden kann. Diese grundsätzlichen Bedenken wurden jedoch aufgrund der vorliegenden Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan und unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die vorliegende Fläche derzeit nicht landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt werden sowie aufgrund der Lage zwischen Wohnbebauung und Friedhof, von Seiten der zuständigen Fachabteilung Landwirtschaft zurückgezogen.

Durch die Planung werden zwar einzelne Gehölze bzw. Gehölzkomplexe tangiert, bei denen es sich aber nach Auffassung der Gemeinde nicht um Waldflächen handelt. Die Belange des Waldes bzw. der Forstwirtschaft sind demnach nicht betroffen.

I.1.10 Immissionschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in der Nähe von lärmbelasteten klassifizierten Straßen (Bundesautobahn BAB 67, Landesstraße L 3111 sowie Kreisstraße K 65) befindet. Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen oder die Gemeinde Einhausen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG). Insbesondere Forderungen nach aktiven Schallschutzmaßnahmen (z.B. Errichtung einer Lärmschutzwand) oder passiven Schallschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) können nicht geltend gemacht werden, da die genannten Verkehrsanlagen planfestgestellt sind.

In direkter Umgebung zur Hundewiese befindet sich keine Wohnbebauung. Die nächstgelegene Wohnbebauung ist die entlang der Goethestraße, jenseits der Industriestraße. Aufgrund der räumlichen Distanz und der abschirmenden Wirkung der Baumreihe entlang der Industriestraße (K 65) sind durch die von spielenden Hunden erzeugten Geräuschemissionen keine besondere Auswirkung auf die nächstgelegenen Wohnhäuser zu erwarten.

Auch sieht die Gemeinde keinen Nutzungs- bzw. Immissionskonflikt im Hinblick auf den benachbarten Friedhof. Im Bereich der Friedhofsmauer ist zwingend eine standortgerechte und heimische Hecke mit vorgegebener Mindestpflanzqualität anzupflanzen, um die Sichtverbindung zwischen der öffentlichen Grünfläche und dem Friedhof zu unterbrechen und die zur Wahrung eines gewissen Abstands zwischen Friedhof und Freizeitnutzung dient. Ein Nebeneinander von Freizeitnutzung und Friedhof ist der Würde des Friedhofs aus Gemeindesicht auch nicht abträglich. Über Jahrhunderte war es üblich, die Verstorbenen innerhalb der Ortschaften zu beerdigen, so dass ein Nebeneinander von Friedhof und Wohn- oder Freizeitnutzung vor allem auf älteren Friedhöfen eher die Regel als die Ausnahme ist. Durch das Neubaugebiet „Im Knippel“ sind beispielsweise private Wohnnutzungen bis an den Friedhof Nord herangerückt, sodass im Gemeindegebiet bereits ein unmittelbares Nebeneinander von Friedhof und anderen Nutzungen anzutreffen ist. Dieses Nebeneinander ist auch in vielen anderen Kommunen festzustellen. So befindet sich beispielsweise der Friedhof in Lampertheim unmittelbar angrenzend zum Stadtpark und einem sich dort befindenden öffentlichen Kinderspielplatz. Entsprechend hat der Landesgesetzgeber den früher einmal in der Hessischen Bauordnung verankerten Abstand zu Friedhöfen schon vor über 20 Jahren aus dem Gesetz gestrichen. Auch das Hessische Friedhofs- und Bestattungsgesetz sieht keine entsprechenden Mindestabstände vor. Die seit 01.01.2005 geltende Fassung des § 3 BestattG sieht nicht mehr die Einhaltung konkreter Abstände der Gräberfelder mit Bauflächen vor, sondern verlangt nur noch einen zur Aufrechterhaltung der Ruhe und Würde des Friedhofs ausreichenden Abstand. Trauerfeiern finden zudem üblicherweise in der Kapelle statt, wodurch eine zusätzliche Abschirmung der Geräuschemissionen gewährleistet wird.

Die Gemeinden sind gehalten, den Landschafts- bzw. Flächenverbrauch im Sinne des Umweltschutzes zu minimieren. Dazu ist das Heranrücken öffentlicher Grünflächen innerhalb des Siedlungsbereichs an den Friedhof sinnvoll und in der Abwägung der zu berücksichtigenden Belange gerechtfertigt. Die geplante Hundewiese befindet sich auf gemeindeeigenen Flächen und wird auch von der Gemeinde betrieben, sodass die Gemeinde – sollte sich hier entgegen den Erwartungen dennoch ein Konflikt einstellen – jederzeit durch organisatorische Maßnahmen, wie beispielsweise eine Anpassung der Öffnungszeiten der Hundewiese oder eine vorübergehende Abtrennung bzw. Sperrung bestimmter Bereiche, tätig werden kann. Auch eine private Gartennutzung, wie sie beispielsweise durch das Wohngebiet „Im Knippel“ angrenzend zum Friedhof Nord anzutreffen ist, erzeugt – insbesondere in den Sommermonaten – durchaus Lärmemissionen (tobende Kinder im Garten, gemeinsames Grillen oder Baden im Pool, etc.), die unter Umständen während Bestattungen als störend empfunden werden könnten. Insofern könnte die Gemeinde im vorliegenden Fall der geplanten Hundewiese bei einem tatsächlichen Erfordernis – was derzeit jedoch nicht erwartet wird – zumindest entsprechend reagieren und Vorkehrungen treffen. Neben

zeitlichen Einschränkungen wären beispielsweise auch im Sinne der Klarstellung verbindliche Verhaltensregeln denkbar, in denen die Gemeinde die Nutzenden verpflichtet, den Geräuschpegel ihres Freizeitverhaltens auf ein die Trauernden nicht störendes Maß zurückzunehmen (insbesondere während Bestattungen). Dadurch wird ihnen auch kein unzumutbares Maß an Rücksichtnahme auferlegt. Zusätzlich könnte von Seiten der Gemeinde die gleichzeitige Nutzung der Hundewiese auf eine maximale Anzahl an Hunden begrenzt werden. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass eine öffentliche Hundewiese keinesfalls mit einer professionellen bzw. gewerblichen Hundeschule gleichzusetzen ist. Bereits vorhandenen Geräusche von – regelmäßig einzeln – ausgeführten Hunden reichen bei weitem nicht an die störende Qualität der von einem Hundetraining ausgehenden Geräusche heran. Die geplante öffentliche Hundewiese der Gemeinde wird in ihrer Nutzung deutlich weniger intensiv sein als eine professionelle bzw. gewerblich genutzte Hundeschule. Seitens der Gemeinde ist für die geplante Hundewiese ausdrücklich keine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Die Flächen werden nicht – weder zur dauerhaften noch zur temporären Nutzung – an Hundeschulen verpachtet. Die geplante Hundewiese ist ausschließlich für eine privaten Freizeitnutzung bestimmt.

Ein Besuch auf einer öffentlichen Hundewiese soll für Hundebesitzer und ihrer Vierbeiner ein Ort der Freiheit, des Spielens und des sozialen Miteinanders sein. Um dies zu gewährleisten, ist Achtsamkeit als oberstes Gebot auf einer Hundewiese zu nennen. Wenn diesem Grundsatz gefolgt wird, wird eine Atmosphäre des gegenseitigen Respekts und der Harmonie geschaffen, die das Miteinander von Mensch und Tier auf einer Hundewiese bereichert und das freie Spielen und Toben in einem geschützten Raum zu einer angenehmen Erfahrung macht. Als verantwortungsbewusst handelnde Hundehalterinnen und Hundehalter sollte stets das Verhalten des eigenen Hundes beobachtet werden, sodass – falls nötig – rechtzeitig interveniert werden könnte. Indem man seinen Hund gut kennt und seine Signale versteht, kann man potenzielle Konflikte frühzeitig erkennen und verhindern. Durch eine angemessene Kontrolle gewährleistet man nicht nur die Sicherheit seines eigenen Hundes, sondern trägt auch zum allgemeinen Wohlbefinden und zur positiven Atmosphäre auf der Hundewiese bei. So sollte beispielsweise auf das Füttern der Hunde – weder des eigenen noch eines fremden Hundes – verzichtet werden, um etwa eine Futteraggression zu vermeiden. Ähnliches gilt für Spielzeug. Den Ball werfen oder Spiele mit einem Stöckchen o. ä. sollte vermieden oder nur in angemessener Entfernung zu anderen Hunden praktiziert werden, um Beutestreitigkeiten zu vermeiden und die Dynamik der Hunde nicht noch zusätzlich anzustacheln. Durch ein achtsames und respektvolles Verhalten der Erholungssuchenden leistet jeder selbst einen Beitrag zu einem angenehmen Umfeld auf der Hundewiese, stärkt damit auch die Gemeinschaft der Hundebesitzer, fördert das positive Miteinander zwischen Mensch und Tier und reduziert gleichermaßen die aus der Freizeitnutzung entstehende Geräuschkulisse, was wiederum der Aufrechterhaltung der Ruhe und Würde des benachbarten Friedhofs dient. Insbesondere während des freien Spielens zwischen Hunden – eine entspannte Atmosphäre aller Beteiligten vorausgesetzt – ist kaum Hundebellen festzustellen. Ein räumliches Abrücken der Hundewiese vom angrenzenden Friedhof ist im Rahmen der Eigenverpflichtung der Gemeinde – und soweit es die vorliegende Fläche zulässt – im Übrigen jederzeit möglich und zulässig. Es ist nicht erforderlich, dass sich die Gemeinde hier mit einer Festsetzung auf Ebene des Bebauungsplanes selbst bindet. Die Flächen des vorliegenden Plangebiets sind bisher nicht umzäunt und durch die Betriebsaufgabe der vorherigen Nutzung der Gärtnerei unterliegen diese derzeit keinem „offiziellen“ Nutzungszweck. Somit wird der Bereich auch heute bereits gerne von Hundebesitzern für ihre Zwecke beansprucht. Gerade entlang der Grundstücksgrenze zum Friedhof ist ein richtiger Trampelpfad auszumachen. Der Gemeinde liegen bisher keine diesbezüglichen Beschwerden hinsichtlich der teilweise bereits „inoffiziellen“ Nutzung als Hundewiese vor. Insbesondere die geplante Heckenanpflanzung verhindert die Sichtbeziehung zwischen den Friedhofsbesuchern und der benachbarten Hundewiese, sodass die Bestandssituation dahingehend deutlich verbessert wird.

Zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei der städtebaulichen Planung sind in der DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau schalltechnische Orientierungswerte angegeben. Die Norm richtet sich an Gemeinden, Städteplaner, Architekten und Bauaufsichtsbehörden. Nach den Vorgaben der DIN 18005 ist für Friedhöfe, Parkanlagen, Kleingartenanlagen ein Orientierungswert von

55 dB(A) einzuhalten. Dieser Orientierungswert entspricht dem Orientierungswert eines allgemeinen Wohngebiets (tagsüber). Demnach werden entsprechend der Norm einem Friedhof aus Pietätsgründen keine größeren Schutzansprüche gegenüber denen eines allgemeinen Wohngebiets zugetragen, ansonsten wären deutlich reduzierte Orientierungswerte, beispielsweise 45 dB(A) oder 40 dB(A) vorgegeben worden.

Da sich das Plangebiet auch in der Nähe von lärmbelasteten klassifizierten Straßen (Bundesautobahn BAB 67, Landesstraße L 3111 sowie Kreisstraße K 65) befindet, besteht sowohl für das Plangebiet als auch für den benachbarten Friedhof bereits eine entsprechende Lärmvorbelastung.

Die Errichtung einer Hundewiese steht schon länger auf der Agenda der Gemeinde, jedoch konnte bislang kein geeigneter Standort gefunden werden. Die Gemeinde verfügt über keine geeigneten Alternativflächen innerhalb des Siedlungsbereichs und auch eine Entwicklung in den Außenbereich soll unbedingt vermieden werden. Insofern stellt das vorliegende Plangebiet nicht nur die sinnvollste, sondern vor allem auch die einzige Option für die Errichtung einer öffentlichen Hundewiese in Einhausen dar.

Die vorliegende Planung ist nach Auffassung der Gemeinde mit den Belangen des Friedhofs vereinbar. Insbesondere aus Gründen des schonenden Umgangs mit Grund und Boden soll an der vorliegenden Planung festgehalten werden. Eine Errichtung einer Hundewiese unter Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen entspricht nicht den Planungsabsichten der Gemeinde und widerspricht den gemeindlichen Planungsgrundsätzen einer vorrangigen Innenentwicklung. Die Gemeinde verpflichtet sich im Rahmen ihrer Eigenverpflichtung der Sorgfaltspflicht gegenüber dem Friedhof nachzukommen und die Verträglichkeit der beiden Nutzungsarten zu überwachen, um eine angemessene Ruhe und Würde des Friedhofs aufrechtzuerhalten. Ein konkreter Handlungsbedarf auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes ergibt sich jedoch nicht.

Schalltechnische Nachweise werden im Rahmen des vorliegenden Verfahrens aufgrund der geschilderten Rahmenbedingungen seitens der Gemeinde nicht für erforderlich erachtet.

I.1.11 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach Kenntnisstand der zuständigen Fachbehörden und der Gemeinde Einhausen keine Kulturdenkmäler nach § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt. Das Plangebiet befindet sich jedoch unmittelbar angrenzend zu der Sachgesamtheit „Friedhof Süd“ nach § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz, dessen Bestandteile u.a. die Friedhofsmauer, das Friedhofskreuz, ein Gefallenenehrenmal sowie ein Ehrengrabmahl sind.

Der Friedhof Süd in Einhausen steht aus geschichtlichen Gründen als Sachgesamtheit unter Denkmalschutz. Er wurde 1859 am südöstlichen Ortsausgang von Einhausen neu angelegt. Aus dieser Zeit stammt die aus weißem Sandstein errichtete Friedhofsmauer und das zentral im östlichen Teil gelegene Friedhofskreuz.

Es wird diesbezüglich darauf hingewiesen, dass es nach § 18 Abs. 1 HDSchG der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedarf, wer ein Kulturdenkmal oder Teile davon 1. zerstören oder beseitigen, 2. an einen anderen Ort verbringen, 3. umgestalten oder instandsetzen, 4. mit Werbeanlagen versehen will. Darüber hinaus bedarf nach § 18 Abs. 2 HDSchG der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde 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.

Es wird daher empfohlen bei geplanten Vorhaben an oder in Kulturdenkmälern oder Gesamtanlagen rechtzeitig Kontakt mit der Denkmalschutzbehörde aufzunehmen.

Zwischen den Parkplätzen und der unter Denkmalschutz stehende Friedhofsmauer kann ein ausreichender Abstand gewährleistet werden. Sollten in Zukunft bauliche Maßnahmen im Bereich des Parkplatzes umgesetzt werden, wird die Friedhofsmauer – sofern erforderlich – durch

geeignete Maßnahmen geschützt. Die Gemeinde ist Eigentümerin der betreffenden Flächen und wird ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen der Friedhofsmauer im Rahmen der Eigenverpflichtung der Gemeinde veranlassen. Es ist nicht erforderlich, dass sich die Gemeinde hier mit einer Festsetzung auf Ebene des Bebauungsplanes selbst bindet.

Es wird weiter 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, um die Gefahren durch Kampfmittelreste zu minimieren.

Mit Schreiben vom 03.12.2024 (Aktenzeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-E 2408-2024) 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 Klimaschutz

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

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 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen (Baufenster) festgelegt. Die Baugrenzen umfassen ausschließlich die bisher bestehenden baulichen Anlagen. Die von der ehemaligen Gärtnerei errichteten baulichen Anlagen werden gegenwärtig als Lagerflächen durch den örtlichen Vogelschutz- und -liebhaberverein genutzt. Diese Nutzungsmöglichkeit soll nach wie vor bestehen bleiben, weshalb festgesetzt wurde, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bauliche Anlagen im Sinne einer Gemeinbedarfsnutzung (z.B. durch örtliche Vereine) zulässig sind. Ob es sich dabei langfristig auch um die derzeitige Nutzung des Vogelschutz- und -liebhabervereins zu Lagerzwecken handelt oder ob der Gebäudebestand zukünftig durch andere Nutzungen örtlicher Vereine (beispielsweise im Rahmen von Ferienspielen, im Sinne der Naturpädagogik, o.a.) beansprucht wird, ist dabei aus Gemeindesicht auch hinsichtlich der Beurteilung betroffener Belange unerheblich. Das bestehende Gebäude ist so klein, dass von seiner

Nutzung weder wesentliche Emissionen noch ein nennenswertes Verkehrsaufkommen ausgehen werden. Selbst eine „Worst-Case-Betrachtung“ der vorstellbaren Nutzungen dieses schlichten Gebäudes führt zu keiner anderen Abwägungsentscheidung. Die Gemeinde sieht hier die Gelegenheit, neben der Schaffung einer Hundewiese und weiteren Aufenthaltsflächen im Freien für die bestehenden baulichen Anlagen auf lange Sicht entsprechende Nutzungsmöglichkeiten zu sichern und ein Brachfallen der baulichen Anlagen zu vermeiden. Vorliegend handelt es sich im Übrigen um einen Angebotsbebauungsplan, das heißt, der Bebauungsplan bereitet grundsätzlich eine solche Nutzungsmöglichkeit vor. Sofern kein entsprechender Bedarf vorliegt, muss eine entsprechende Nutzung auch nicht zwingend umgesetzt werden. Aus Gemeindesicht erscheint es dennoch sinnvoll, ein entsprechendes Nutzungsangebot zu offerieren.

Bauliche Anlagen, die dem entsprechenden Nutzungszweck (hier: Parkanlage oder Hundewiese) dienen, sind ausdrücklich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dadurch wird eine flexiblere Nutzung der Grünflächen ermöglicht. Nach Auffassung der Gemeinde ist es nicht erforderlich, dass sich die Gemeinde selbst durch engere Festsetzungen in Bezug auf die Freiflächengestaltung einschränkt.

I.2.2 Öffentliche Grünflächen

I.2.2.1 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hundewiese“

In den zeichnerisch entsprechend festgesetzten „Öffentlichen Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Hundewiese“ sind ausschließlich Gebäude und Anlagen zulässig, die der Bewegung und dem Spiel von Hunden dienen. Hierzu zählen insbesondere umzäunte Wiesenflächen als Freilauf, sowie einzelne bauliche Anlagen wie Bewegungsobjekte, Rampen, Wippen, Hindernisse für Agility-Sport oder ein Witterungsschutz für die Hundebesitzenden. Die Gesamtfläche baulicher Anlagen darf insgesamt maximal 100 m² und maximal 30 m² je Anlage umfassen, um die hierdurch verursachten Eingriffe in Natur und Umwelt zu minimieren. Einzelne bauliche Anlagen dürfen somit eine Größe von 30 m² nicht überschreiten.

Mit der Ausweisung eines abgegrenzten Bewegungsbereichs für Hunde wird für die Tiere ein Freilauf in gesichertem Raum ermöglicht und es werden die bislang auf den Außenbereich verteilten Spaziergänge mit Hunden kanalisiert bzw. zumindest Teile dieser Spazierwege auf einer Fläche konzentriert. Hierdurch werden die übrigen Außenbereichsflächen vor allem im Hinblick auf die Belange des Artenschutzes von Hundeführenden weniger oft begangen und es wird insbesondere auch Hunden mit Jagdtrieb ein gesicherter Freigang ermöglicht. Freilaufende Hunde werden von Offenlandarten als potenzielle „Fressfeinde“ wahrgenommen und führen bei Annäherung zu Fluchtverhalten, das im Winter aufgrund des damit einhergehenden Energieverbrauchs und insbesondere in der Brut- und Setzzeit aufgrund des damit einhergehenden Stresses für das Wild und bodenbrütende Vögel sehr schädlich sein kann.

Weiterhin zulässig sind zudem auch bauliche Anlagen im Sinne einer Gemeinbedarfsnutzung (z.B. durch örtliche Vereine). Die von der ehemaligen Gärtnerei errichteten baulichen Anlagen werden gegenwärtig als Lagerflächen durch den örtlichen Vogelschutz- und -liebhaberverein genutzt. Diese Nutzungsmöglichkeit soll auch weiterhin erhalten bleiben.

I.2.2.2 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“

In den zeichnerisch entsprechend festgesetzten „Öffentlichen Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind ausschließlich Anlagen zulässig, die der Zweckbestimmung zugeordnet werden können. Hierdurch stehen der Gemeinde Einhausen die Möglichkeiten zur Entwicklung öffentlicher Grün- und Aufenthaltsflächen im Sinne einer Parkanlage auf den Flächen der ehemaligen Gärtnerei offen, sodass weitere Flächen zur Naherholung innerhalb des Gemeindegebiets entstehen können.

Weiterhin zulässig sind zudem auch bauliche Anlagen im Sinne einer Gemeinbedarfsnutzung (z.B. durch örtliche Vereine). Die von der ehemaligen Gärtnerei errichteten baulichen Anlagen werden gegenwärtig als Lagerflächen durch den örtlichen Vogelschutz- und -liebhaberverein genutzt. Diese Nutzungsmöglichkeit soll auch weiterhin erhalten bleiben.

I.2.3 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 für die Gestaltung der wenigen zulässigen baulichen Anlagen einige wenige bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) auf Grundlage der Hessischen Bauordnung (HBO) getroffen, die dazu beitragen sollen, die Fernwirkung der Anlagen zu minimieren.

I.2.3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Aus optischen Gründen im Sinne einer naturnahen Gestaltung sollen baulichen Anlagen überwiegend aus natürlichen Materialien gefertigt werden. Dabei soll es sich um Materialien, wie Holz und Steinmauerwerk handeln. Die sich im Plangebiet bereits befindlichen Anlagen der ehemaligen Gärtnerei entsprechen diesen Maßgaben nicht, dennoch wird hier eine Weiterverwendung gegenüber einem Abriss und Neubau seitens der Gemeinde derzeit bevorzugt. Im Rahmen von Umbauarbeiten sind die verbindlichen Bestimmungen des vorliegenden Bebauungsplanes jedoch zu beachten.

I.2.3.2 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.

Zäune sind bis zu einer Höhe bis maximal 1,60 m zulässig. Die für den Siedlungsbereich vergleichsweise hohe zulässige Einfriedung soll ein Überspringen von Hunden verhindern und somit sicherstellen, dass die freilaufenden Hunde die Anlage nicht ungeplant verlassen. Des Weiteren werden hierdurch (insbesondere ängstliche) Passanten und Tiere außerhalb der Hundewiese geschützt.

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.

I.2.4 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.1.6.4) 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:

- Bei allen festgesetzten Anpflanzungen bzw. bei der Nachpflanzung abgestorbener oder abgängiger Gehölze sind ausschließlich standortgerechte und heimische Gehölze zu verwenden.
- 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.
- Im Sinne der Bestandssicherung wird beidseitig der Industriestraße eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ festgesetzt.
- Die bestehende Baumreihe entlang der Industriestraße ist aus Gründen der optischen Abgrenzung zwischen Verkehrsfläche und angrenzenden Wohngrundstücken zu erhalten.
- Aus Pietätsgründen ist angrenzend zum Friedhof als Sichtschutz zwischen Hundewiese und Friedhof eine Heckenanpflanzung vorzunehmen.
- Zum Schutz des Gewässerrandstreifens sind bauliche Anlagen in dem Bereich zwischen der festgesetzten Straßenfläche und dem Weschnitzufer unzulässig.

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 (vgl. Kapitel I.2.4) sowie durch Maßnahmen zur Eingrünung des Gebiets und ergänzenden Gestaltungsvorgaben erfolgt.

Zur besseren Einschätzung der vorhandenen Biotopstrukturen innerhalb des Plangebiets wurde zudem eine entsprechende Bestandskartierung vorgenommen und ergänzend erläutert (siehe Anlagen zur Begründung).

Die vorliegende Bebauungsplanaufstellung hat unter Berücksichtigung der bisherigen Bebauung und der zu erhaltenen Freiflächen sowie der getroffenen Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Umweltbeeinträchtigungen keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Durch Maßnahmen zum Gehölzerhalt und ergänzenden Gestaltungsvorgaben kann der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert werden. Durch die Einrichtung der Hundewiese kommt es zudem kaum zu nennenswerten negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, insbesondere kommt es nur sporadisch zum Verlust natürlichen Oberbodens. Nahezu die gesamte Fläche bleibt als Wiese erhalten. Die von den geplanten baulichen Anlagen ausgehenden Wirkungen sind in diesem Zusammenhang nach Auffassung der Gemeinde vernachlässigbar.

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. Nördlich des Plangeltungsbereichs befindet sich die Weschnitz, deren Risikoüberschwemmungsgebiete im Norden an den Rand des Geltungsbereichs angrenzen. Wesentliche Auswirkungen auf die Planung sind dadurch jedoch nicht zu erwarten. In der Fläche zwischen der festgesetzten Straßenfläche und dem Weschnitzufer sind bauliche Anlagen zum Schutz des Gewässerrandstreifens unzulässig.

Sonstige Schutzgebiete sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen.

Es werden aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebiets 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 29.02.2024 zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einrichtung einer Hundespielwiese und weiterer öffentlicher Grün- und Aufenthaltsflächen beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 43 „In der Mühle“ in Einhausen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 02.11.2024 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 m² Grundfläche bebaubar und es wird mit der Planung die Wiedernutzbarmachung von Flächen und Maßnahmen der Innenentwicklung 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 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 ebenfalls in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Einhausen am 29.02.2024 beschlossen.

Die Entwurfsplanung zum Bebauungsplan wird hierzu in der Zeit vom 11.11.2024 bis einschließlich 13.12.2024 auf der Internetseite der Gemeinde Einhausen veröffentlicht, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 02.11.2024 hingewiesen wurde. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die Entwurfsunterlagen während des oben genannten Zeitraumes im Rathaus der Gemeinde Einhausen öffentlich ausgelegt, um der Öffentlichkeit noch eine andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit zu den vorgenannten Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen können in dieser Zeit bei der Gemeinde elektronisch oder schriftlich eingereicht oder dort mündlich zur Niederschrift vorgetragen werden.

Die von der Planung möglicherweise berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.11.2024 über die Planung informiert. Ihnen wird Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 13.12.2024 gegeben.

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

Dies führte zu ergänzenden Erläuterungen der Begründung sowie zur Ergänzung von Hinweisen im Textteil des Bebauungsplanes. Änderungen an den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergaben sich keine. Die Planzeichnung zum Bebauungsplan wurde um die nachrichtlichen Darstellungen des Gewässerrandstreifens zur Weschnitz, der denkmalgeschützten Sachgesamtheit „Friedhof Süd“ sowie der 40 m- Anbauverbotszone und der 100 m-Anbaubeschränkungszone an der Bundesautobahn ergänzt. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit gingen im Rahmen der förmlichen Beteiligung nicht ein.

Der Bebauungsplan konnte in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Einhausen am _____.2025 im Hinblick auf die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen unverändert gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden.