



Gemeinde Einhausen

Bebauungsplan Nr. 44 „Am Schulsteg“ in Einhausen



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

Begründung

Oktober 2024

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	Teilgeltungsbereiche des Bebauungsplans	5
I.1.3	Planungsvorgaben	6
I.1.4	Dichtevorgaben des Regionalplanes	14
I.1.5	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	15
I.1.6	Erschließung und Verkehr	16
I.1.7	Wasserwirtschaftliche Belange	18
I.1.8	Altlasten, Baugrund, Boden- und Grundwasserschutz	23
I.1.9	Belange des Artenschutzes	24
I.1.10	Belange der Landwirtschaft und des Waldes	28
I.1.11	Immissionsschutz	28
I.1.12	Denkmalschutz	29
I.1.13	Kampfmittelräumdienst	30
I.1.14	Energiewende und Klimaschutz	30
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplans	31
I.2.1	Art der baulichen Nutzung	31
I.2.2	Maß der baulichen Nutzung	32
I.2.3	Flächen für den Gemeinbedarf	34
I.2.4	Maximal zulässige Zahl von Wohnungen	34
I.2.5	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	35
I.2.6	Stellplätze	35
I.2.7	Bauliche oder technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung	36
I.2.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)	37
I.2.9	Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft	39
I.3	Bodenordnende Maßnahmen	39
II.	Belange von Natur und Landschaft	40

III. Planverfahren und Abwägung

41

Anlagen:

Anlage 1: Bestandsaufnahme mit Bestandsplan und Bestandsbeschreibung,
Christina Nolden M.A. Geographin, Juni 2024, Bensheim

Anlage 2: Artenschutzfachliche Potentialanalyse,
Landschaftsplanungsbüro PlanNatur B.Sc.Ing. (FH) Felix Golla, Mai 2024, Mühlthal

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Situation und Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Einhausen hat sich zum Ziel gesetzt, das Angebot an bezahlbaren Wohnraum für Mitbürger mit geringem oder mittlerem Einkommen auszubauen. Insbesondere für ältere Personen besteht in der Region ein zunehmender Bedarf an kleinen bezahlbaren und barrierefrei erreichbaren Wohnungen. Um diesen Bedarf auch zukünftig abdecken zu können, strebt die Gemeinde eine Wohnraumentwicklung im Sinne der innerörtlichen Nachverdichtung durch eine effizientere Flächennutzung im Gemeindegebiet an.

Ein privater Bauträger beabsichtigt hierzu die bestehenden und mittlerweile stark sanierungsbedürftigen Sozialwohnungen auf dem Grundstück Hauptstraße 30A (sogenanntes „Altenheim“) durch ein neues Wohngebäude mit maximal 15 Wohneinheiten zu ersetzen. Bei dem seitens des Bauträgers geplanten Gebäude wird der Fokus auf eine besonders energieeffiziente und kompakte Bauweise mit Flachdachkonstruktion gelegt. Durch eine umfassende Dachbegrünung mit den vielen Vorteilen für das innerörtliche Kleinklima in Verbindung mit einer Photovoltaiknutzung wird das Gebäude zudem besonders umwelt- und klimafreundlich gestaltet werden.

Im Zuge des Bauvorhabens ist zudem geplant, die Parkplatzsituation rund um die Einhäuser Ortsmitte zu verbessern. Dazu wird die Möglichkeit geschaffen, im Bereich der bestehenden Parkplätze im hinteren Teil des Grundstücks durch den Bau einer Parkpalette weitere Stellplatzflächen zu ermöglichen. Zusätzlich wird auch die bisherige Zufahrt zu den Stellplätzen erweitert, um die bestehende Engstellensituation auf ein Minimum zu reduzieren und somit den Verkehrsfluss und die Verkehrssicherheit in diesem Bereich wesentlich erhöhen zu können.

Mit der vorangehenden Renaturierung der Weschnitz als Naherholungsgebiet beabsichtigt die Gemeinde das Angebot attraktiver Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten durch die Errichtung der "Weschnitzrast" im näheren Umfeld des neuen Schulstegs zu erweitern. Darüber hinaus soll in Gegenlage der Einhäuser Grundschule ein sogenanntes „Grünes-Klassenzimmer“ errichtet und im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes bauplanungsrechtlich vorbereitet werden.

Die "Weschnitzrast", ein kleiner Verkaufspavillon, ähnlich einem Kiosk, mit WC-Anlagen, dient dabei als öffentlicher Rastplatz und Spielplatz für Spaziergänger und Radfahrer entlang der Weschnitz. Diese soll über die vorhandenen Verkehrswege im Bereich des Marktplatzes sowie über den bestehenden nördlichen Fuß- und Fahrradweg entlang der Weschnitz erreichbar sein. Durch eine ausreichende Dimensionierung sowie die Bereitstellung eines barrierefreien WCs soll zudem eine Unterstützung bei Veranstaltungen in der Einhäuser Ortsmitte ermöglicht werden. Der Kiosk-Betrieb soll dabei überwiegend den Vereinen vorbehalten werden, ein dauerhafter Gastronomiebetrieb ist damit nicht vorgesehen.

Durch das „Grüne Klassenzimmer“ soll ein naturnaher Lernraum für die benachbarte Grundschule entstehen, wo den Schülern die Bedeutung von Umweltschutz und Nachhaltigkeit interaktiv vermittelt wird. Das „Grüne Klassenzimmer“ soll mit einem Schulgarten und natürlichen Materialien (u. a. Sitzsteinen) ausgestattet werden, um eine Verbindung zur Natur herzustellen und diese erlebbar zu gestalten. Auch Hochbeete, Recyclingstationen und Lehrmaterialien zum Thema Umweltschutz können enthalten sein. Da die Flächen im Sinne einer Grünanlage auch der Öffentlichkeit zugänglich sein sollen, kann an diesem Begegnungsort auch in Anbetracht der hier vorgesehenen Bebauung der soziale Austausch zwischen Jung und Alt gefördert werden.

Durch einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren können diese Vorhaben bauplanungsrechtlich vorbereitet werden. Eine Bebaubarkeit durch die vorgesehenen Nutzungen besteht im rückwärtigen Grundstücksteil ohne Bebauungsplan bislang nicht. Die Möglichkeit eines „Einfügens“ nach § 34 BauGB in der betreffenden Grundstückstiefe besteht nicht, da in den

Nachbargrundstücken bislang keine baulichen Anlagen bestehen. Insofern ist der Bebauungsplan zur Erreichung der städtebaulichen Ziele der Gemeinde zwingend erforderlich.

Der Bebauungsplan soll auch bei Veränderungen der Nutzungen in diesem Bereich weiterhin die Zulassungsgrundlage für Bauvorhaben sein und dient der Gemeinde als wirksames planerisches Steuerungsinstrument. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan könnte diese Flexibilität nur sehr eingeschränkt und mit einem hohen Verwaltungs- und ggf. späterem Umplanungsaufwand abbilden, weshalb hier ein klassischer „Angebots-Bebauungsplan“ aufgestellt wird.

Das Anliegen des hier konkret anfragenden Bauvorhabenträgers deckt sich mit dem Entwicklungsziel „Innenentwicklung“ der Gemeinde Einhausen. Durch die Aufstockung und Modernisierung des baulichen Bestands oder die Neuerrichtung von Wohnhäusern in bisherigen Gartenbereichen kann dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden, ohne die Siedlungsråder in den überwiegend landwirtschaftlich genutzten Außenbereichen auszudehnen. Eine Innenentwicklung ist allgemein auch sehr flächenschonend, da meistens bestehende Erschließungsinfrastruktur mitbenutzt werden kann. Sonstige Nachverdichtungsoptionen westlich und östlich des vorliegenden Plangebiets werden wahrscheinlich allenfalls langfristig zur flächenschonenden Innenentwicklung beitragen können.

I.1.2 Teilgeltungsbereiche des Bebauungsplans

Das Plangebiet, bestehend aus zwei Teilgeltungsbereichen, befindet sich in der Ortsmitte Einhausens, jeweils nord- und südlich der Weschnitz auf Höhe des neuen Schulstegs.

Der Teilgeltungsbereich 1 des Bebauungsplanes umfasst nach der aktuellen Liegenschaftskarte folgende Grundstücke:

Gemarkung Groß-Hausen, Flur 1, Flurstücke Nr. 133/3, Nr. 136/3 (teilweise), Nr. 469/12 (teilweise) und Nr. 481.

Der Teilgeltungsbereich 1 hat eine Gesamtgröße von ca. 0,28 ha.

Der Teilgeltungsbereich 2 des Bebauungsplanes umfasst nach der aktuellen Liegenschaftskarte folgende Grundstücke:

Gemarkung Klein-Hausen, Flur 1, Flurstücke Nr. 120/6 (teilweise) und Nr. 120/7

Der Teilgeltungsbereich 2 hat eine Gesamtgröße von ca. 0,10 ha.



Abbildung 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 „Am Schulsteg“ in Einhausen (unmaßstäblich, Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, Mai 2024, Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand vom 06.05.2024)

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 vollständig als „Vorranggebiet Siedlung – Bestand“ aus.



Abbildung 2 Ausschnitt aus der Teilkarte 3 des Regionalplanes Süd Hessen 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 den Teilgeltungsbereich 1 als „Gemischte Bauflächen – Bestand“ dar, teilweise überlagert von der Darstellung „Jugendtreff / Kindergarten“. In den Verkehrsflächen der Hauptstraße werden zudem geplante Baumpflanzungen im Straßenraum dargestellt. Südlich an den Teilgeltungsbereich 1 angrenzend wird ein „Fernwanderweg“ entlang der Weschnitz dargestellt.

Der Teilgeltungsbereich 2 wird überwiegend als „Flächen für den Gemeinbedarf“, überlagert von der Darstellung als „Hallenbad“ dargestellt. Eine Teilfläche im Westen wird zudem als „Gemischte Bauflächen – Bestand“ dargestellt.

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

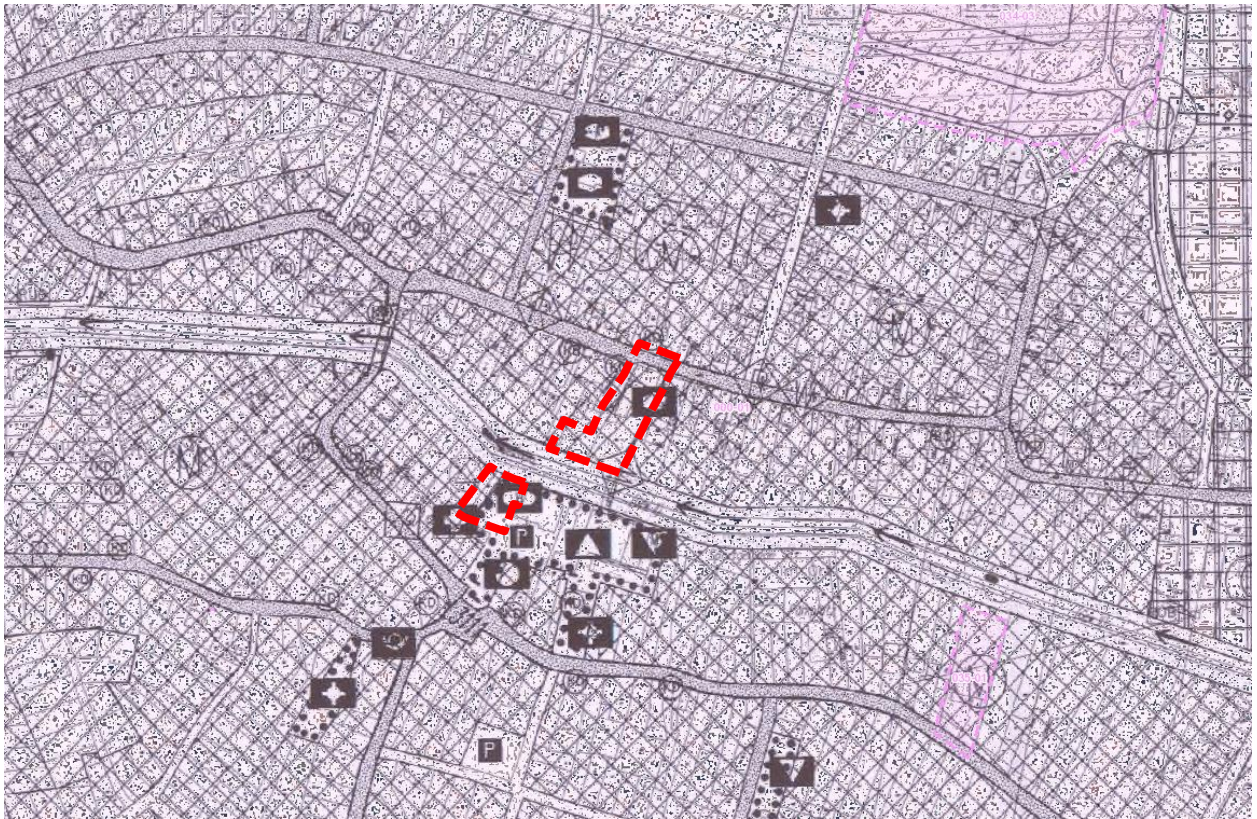


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Einhausen (unmaßstäblich, Bildquelle: Geografisches Informationssystem (Bürger GIS) des Kreises Bergstraße, Internetabruf am 19.04.2024 unter <https://buergergis.kreis-bergstrasse.de>)

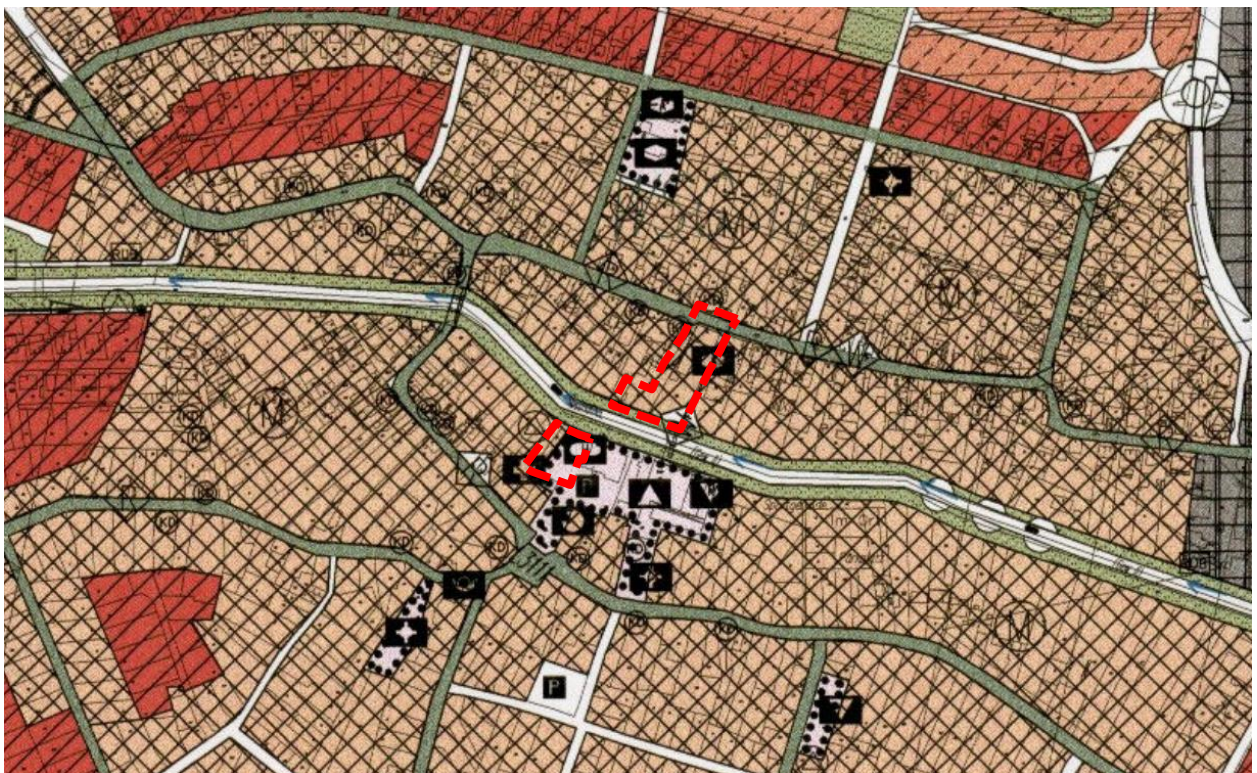


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem farbigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Einhausen (unmaßstäblich; Bildquelle: Gemeinde Einhausen, Januar 2019)

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

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

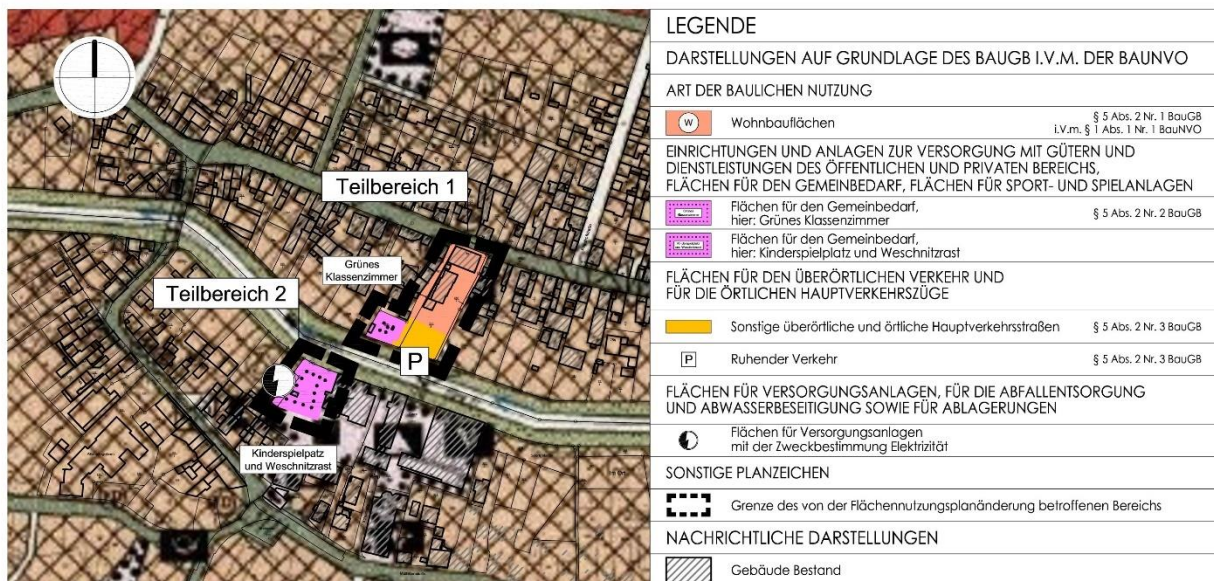


Abbildung 5: Informelle Darstellung zur Berichtigung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Einhausen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 44 „Am Schulsteg“ in Einhausen (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, Mai 2024, Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand vom 06.05.2024)

I.1.3.3 Verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne)

Für den Teilgeltungsbereich 1 gibt es noch keine verbindlichen Bauleitpläne, sodass es sich bei den teilweise bereits bebauten Grundstücken um unbeplanten Innenbereich handelt.

Der Teilgeltungsbereich 2 liegt zum größten Teil innerhalb der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10A „Ortsmitte - Marktplatz“ (in Kraft getreten am 02.03.1993). In dieser wird der Teilgeltungsbereich 2 als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Vorhandene und geplante Platz- und Fahrbahnflächen in Pflasterung“, überlagert von einer „Öffentlichen Parkfläche“ festgesetzt. Auf dem Grundstück wird zudem eine Trafostation festgesetzt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird im entsprechenden Bereich die bestehende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10a „Ortsmitte / Marktplatz“ (in Kraft getreten am 02.03.1993) überplant und ersetzt.



Abbildung 6: Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10A „Ortsmitte / Marktplatz“ mit Kennzeichnung des durch den Teilgeltungsbereich 2 der vorliegenden Bauleitplanung betroffenen Bereichs (unmaßstäblich; Bildquelle: Bürger GIS des Landkreises Bergstraße; Internetabruf am 27.05.2024 unter <https://buergergis.kreis-bergstrasse.de>)

I.1.3.4 Natura 2000-Gebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht unmittelbar betroffen. Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete, nämlich das VSG Nr. 6217-404 „Jägersburger / Gernsheimer Wald“ sowie das VSG Nr. 6417-450 „Wälder der südlichen hessischen Oberrheinebene“, beginnen jeweils in einer Entfernung von ca. 1,0 km nördlich bzw. südlich des Plangebiets, so dass durch die Planung keine Auswirkungen auf diese Schutzgebiete zu erwarten sind.

Der Planbereich überlagert kein ausgewiesenes oder geplantes Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet. Ökokonto- und Kompensationsflächen aus dem NATUrschutzREGister Hessen werden gemäß dem interaktiven „Natureg-Viewer“ ebenfalls nicht tangiert.

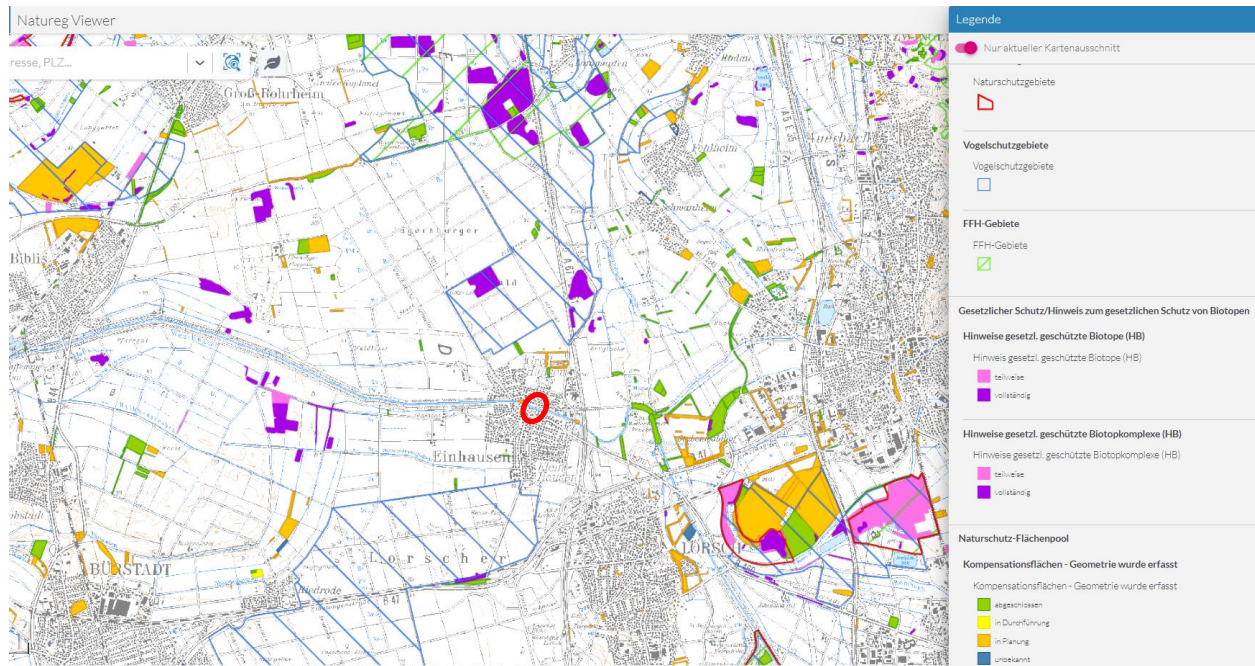


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Natureg-Viewer mit der Darstellung dort erfasster, naturschutzfachlich relevanter Flächen. Das Plangebiet ist rot umkreist (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 22.04.2024 unter <http://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de>)

1.1.3.5 (Risiko-)Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet 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. 7,2 km im Nordwesten bei Groß-Rohrheim, sodass diesbezügliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben nicht zu erwarten sind.

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem interaktiven Viewer zur Information über die Hochwasserrisikomanagementpläne in Hessen (HWRM-Viewer) auch außerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebiets. Das Risikoüberschwemmungsgebiet (HQ_{extrem} Überflutungsfläche Kat. 2 – Hinter Schutzeinrichtungen) der Weschnitz liegen ca. 100 m östlich des Plangebiets, sodass von dem Gewässer zunächst keine Gefahren für den Planbereich zu erwarten sind.

Es befinden sich unmittelbar an das Plangebiet angrenzend die Risikoüberschwemmungsgebiete (HQ_{extrem} Überflutungsfläche Kat. 0 der Weschnitz und des Rheins, die durch den Weschnitzdamm vom Plangebiet abgegrenzt werden, welcher in diesem Teilabschnitt als stationäre Hochwasserschutzanlage eingestuft wird. Damit sind zunächst keine Gefahren für den Planbereich zu erwarten. Allerdings handelt es sich nicht um einen Deich im Sinne des Sechsten Teils des Hessischen Wassergesetzes (HWG), so dass hieraus keine Einschränkungen der Bebaubarkeit oder Bepflanzbarkeit resultieren.

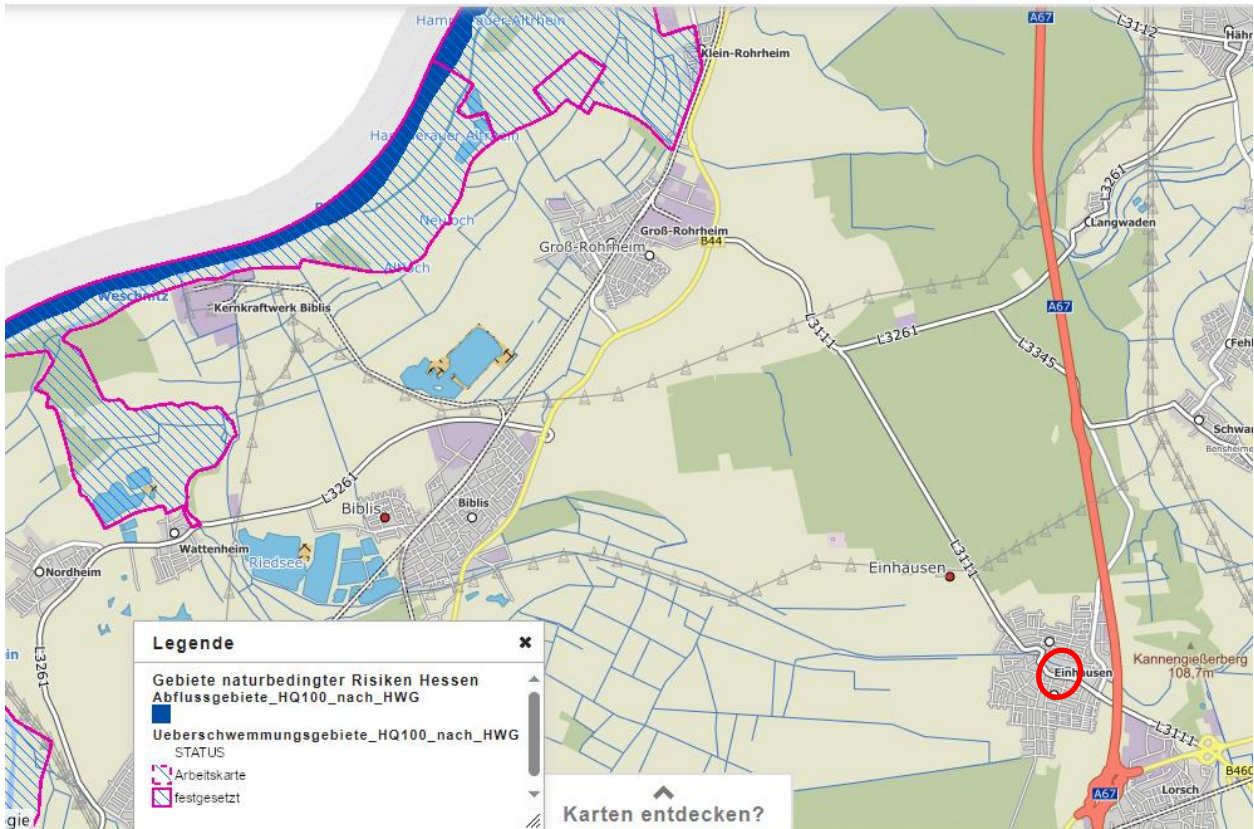


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Geoportal Hessen mit der Darstellung festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Das Plangebiet ist rot umkreist (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 22.04.2024 unter <http://www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html?WMC=748>)



Abbildung 9: Ausschnitt aus dem HWRM-Viewer (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 22.04.2024 unter <http://hwrn.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrm/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 Jägersburger Wald, Riedgruppe Ost“ (hier: die Schutzzone III, WSG-ID 431-057) beginnt in einer Entfernung von rund 800 m *westlich* des Plangebiets, weshalb Auswirkungen durch das Vorhaben nicht zu erwarten sind.

Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

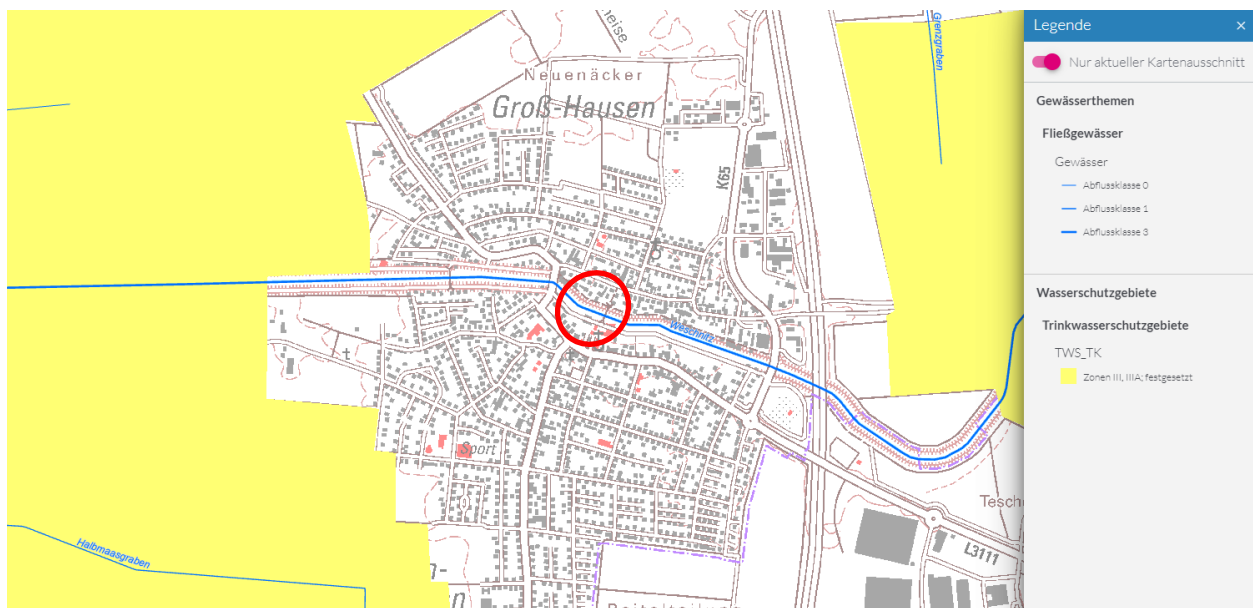


Abbildung 10: Ausschnitt aus dem WRRL-Viewer (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 22.04.2024 unter <http://wrri.hessen.de/mapapps/resources/apps/wrri/index.html?lang=de>)

I.1.3.7 Sonstige zu beachtende Planungsvorgaben

Es wird darauf hingewiesen, dass das Planungsgebiet im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried liegt. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21 / 1999 S. 1659“ in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31 / 2006 S. 1704, zu beachten. Während der Ausarbeitung dieser Verwaltungsvorschrift in den 1990er-Jahren lagen niedrige Grundwasserstände vor, weshalb im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung auch teilweise großflächige Grundwasserspiegelanhebungen beabsichtigt wurden, die im Rahmen einer künftigen Bebauung zu beachten sind. Seither haben sich die Grundwasserstände zwar erholt, eine Erhöhung der Grundwasserstände ist jedoch weiterhin möglich.

Im Plangebiet muss aber nicht nur mit sehr hohen, sondern auch mit stark schwankenden Grundwasserständen gerechnet werden. Bei hohen Grundwasserständen ist derzeit mit Flurabständen von teilweise 3 - 4 m (Quelle: Hessisches Landesamt für Natur, Umwelt und Geologie (HLNUG); Grundwasserflurabstandskarte vom April 2001) zu rechnen. Im Plangebiet wurden auch niedrige Grundwasserstände von 5 - 7,5 m unter Flur gemessen (Quelle: HLNUG; Grundwasserflurabstandskarte vom Oktober 1976). Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen. Für die südwestlich des Planungsgebiets liegende Referenzmessstelle Nr. 544055 mit einer Geländehöhe von 92,68 m_{üNN} wird der Richtwert für einen mittleren Grundwasserstand auf 90,37 m festgesetzt. Die langjährige Grundwasser-Ganglinie der Messstelle zeigt Höchstwerte von 91,18 m_{üNN}, was einem Grundwasserstand von unter 2,0 m unter Flur entspricht. Nach den Grundwasserhöhengleichen des

Hessisches Landesamt für Natur, Umwelt und Geologie (HLNUG); Grundwasserflurabstandskarte vom Oktober 2015 beträgt der mittlere höchste Grundwasserstand zwischen 90,0 und 90,5 müNN. Auf die im Grundwasserbewirtschaftungsplan festgelegten Zielpiegelwerte wird daher insbesondere hingewiesen. Zudem wird die Beachtung der nächstgelegenen Grundwassermessstellen 544056, 544062 und 544064 zusätzlich empfohlen.

Aufgrund der schwankenden Grundwasserhöhen, die bis in den Bereich der Kellergeschosse reichen können, ist in einigen Planungsgebieten mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung wie Weiße oder Schwarze Wanne) zu rechnen. Diese sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässstes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen. Gründungsprobleme, die durch schwankendes Grundwasser ausgelöst werden könnten (austrocknende oder quellende Torflinsen etc.), sind im entsprechenden Ortsbereich nicht bekannt. Dennoch wird eine objektbezogene Baugrunderkundung bzw. die Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens empfohlen, um entsprechende Risiken sicher auszuschließen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird aufgrund oberflächennaher und schwankender Grundwasserstände gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

Darüber hinaus liegt der Gemeinde Einhausen ein Gutachten über die Bemessungswasserstände im Gemeindegebiet vor, das auf der Homepage der Gemeinde unter www.einhausen.de oder bei Bedarf bei der Gemeindeverwaltung während der Dienstzeiten nach Vereinbarung eingesehen werden kann.

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 sind gewährleistet.

I.1.4 Dichtevorgaben des Regionalplanes

Im Geltungsbereich ist im Rahmen der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Flächen im rückwärtigen Bereich der Hauptstraße 30 ein Mehrfamilienhaus mit maximal 15 WE in Ergänzung zum vorderen Bestandsgebäude mit ca. 8 WE geplant. Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen werden auch nicht mehr Wohnungen realisierbar sein, so dass von diesem Wert als eine realistische Annahme zur Abschätzung der Siedlungsdichte ausgegangen werden kann.

Um eine sozialverträgliche Wohnungsdichte gewährleisten zu können, sind die Wohnungsdichtevorgaben des Regionalplanes Südhessen 2010 grundsätzlich zu beachten.

Die im Plangebiet zu erwartenden bzw. zu realisierenden 23 Wohnungen entsprechen bei einer Größe des Teilgeltungsbereichs 1 von ca. 0,28 ha einer Siedlungsdichte von ca. 82 WE/ha. Nach einer „Handlungsempfehlung“ des Regierungspräsidiums Darmstadt zur Bearbeitung des Nachweises der Wohndichte sind allerdings kleine Plangebiete unter 5,0 ha (wie das vorliegende mit ca. 0,28 ha) nicht isoliert zu betrachten, sondern sind im Zusammenhang mit umliegenden Wohnbauflächen zu sehen. Unter einer weitreichenderen Betrachtung der Umgebung ist anzunehmen, dass im Mittel die Spanne der 35 bis 50 Wohneinheiten je Hektar Bruttowohnbauland in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung eingehalten wird. Die Planung ist daher auch unter dem Aspekt der Dichtevorgaben mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung vereinbar.

Ein Verstoß gegen die in Ziel Z3.4.1-9 des RPS/RegFNP 2010 festgelegten Dichtewerte ist im Übrigen auch schon deshalb ausgeschlossen, da die regionalplanerischen Dichtevorgaben nur bei der Entwicklung von Neubauflächen, nicht jedoch bei Maßnahmen der innerörtlichen Baulückenschließung und Nachverdichtung Anwendung finden (vgl. Urteil des HessVGH vom 13. Oktober 2016, 4 C 962/15.N).

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird eine maßvolle bauliche Nachverdichtung entlang der Hauptstraße beabsichtigt, wodurch den Planungsvorgaben des Regionalplanes nachgekommen wird. Die geplante Innenentwicklung wird aus Sicht der Gemeinde insgesamt als angemessen beurteilt. Im Rahmen dieser baulichen Entwicklung wird insbesondere dem Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

I.1.5 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Plangebiet, bestehend aus zwei Teilgeltungsbereichen, befindet sich in der Ortsmitte Einhausens, jeweils nord- und südlich der Weschnitz auf Höhe des neuen Schulstegs. Das Plangebiet umfasst im Teilgeltungsbereich 1 das bereits bebaute Grundstück Hauptstraße 30 (Flurstück Nr. 133/3) und das unbebaute westliche benachbarte Grundstück (Flurstück Nr. 136/3) sowie die beiden umliegenden Verkehrsflächen in den Flurstücken Nr. 481, Nr. 136/3. Das hintere der derzeit noch wohnlich genutzten Bestandsgebäude auf dem Grundstück wird im Rahmen des geplanten Neubaus abgebrochen. Im rückwärtigen Grundstücksteil befinden sich darüber hinaus entsprechend ausgewiesene öffentliche Stellplätze, die in der Vergangenheit auch zwischenzeitlich durch Schulcontainer belegt worden sind.

Der Teilgeltungsbereich 2 umfasst eine Teilfläche westlich des Hallenbads (Flurstück Nr. 120/6), auf der sich derzeit ein Spielplatz und Trafostation befinden sowie das unbebaute Nachbargrundstück (Flurstück Nr. 120/7), auf dem sich im Wesentlichen nur bestehende Gehölze und Bewuchs befinden.

Der Gebietscharakter der näheren Umgebung zum Teilgeltungsbereich 1 ist bis auf vereinzelte Nutzung durch Einzelhandel (u.a. ein Hofladen, Elektronik-Fachgeschäft) und Gastronomie (Gaststätte auf Höhe Hauptstraße 6) entgegen der Darstellung im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet festzustellen. Das betreffende Grundstück in der Hauptstraße 30 wird derzeit ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Bei den Nutzungen im Umfeld des Teilgeltungsbereichs 2 handelt es sich um überwiegend öffentliche Einrichtungen (u.a. Hallenbad, Grundschule, Rathaus) am Marktplatz.

Die Bebauung in der näheren Umgebung des Plangebiets entlang der Haupt- und Mathildenstraße variiert zwischen einem und drei Vollgeschossen. Charakteristisch für die Umgebung entlang der Haupt- und Mathildenstraße sind ebenso die überwiegend geschlossene Bauweise mittels Grenzbebauungen sowie die besonders tief geschnittenen Gärten in Richtung Weschnitz, die bereits vereinzelt für eine Zweitreihenbebauung genutzt werden. Dadurch ist auch schon in der Umgebung teilweise eine hohe bauliche Ausnutzung der Grundstücke festzustellen. Als Dachform überwiegt das Satteldach. Die Dachfarben variieren zwischen roten bis braunen und grauen bis anthrazitfarbenen Farbtönen. Flachdächer sind vor allem beim Hallenbad sowie dem Schulgebäude anzutreffen, wobei diese Nutzungen ebenso wie die geplanten Bauvorhaben jeweils durch die vordere Bebauung abgeschirmt werden und damit keinen Einfluss auf das prägende Ortsbild nehmen.



Abbildung 11: Luftbild des Plangebiets und der näheren Umgebung. Das Plangebiet ist rot umrandet. (unmaßstäblich, Bildquelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Download vom 22.04.2024)

I.1.6 Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet ist im Teilgeltungsbereich 1 verkehrlich bereits über die Hauptstraße erschlossen. Der Teilgeltungsbereich 2 ist verkehrlich über die Rue d'Attichy (Markplatz) erschlossen. In den vorhandenen Verkehrsflächen sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen bereits verlegt. Neu zu errichtende Gebäude sind an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen anzuschließen. Im Teilgeltungsbereich 2 wird zudem durch zeichnerische Festsetzung eine bereits bestehende Trafostation, die auch weiterhin bestehen soll, festgesetzt.

Veränderungen an bereits bestehenden und die Herstellung erforderlicher neuer Hausanschlüsse gehen zu Lasten des jeweiligen Grundstückseigentümers.

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.

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom und Vodafone West GmbH. Es wird darauf hingewiesen, dass bei evtl. Aufgrabungen Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von

Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Die Kabelschutzanweisungen der jeweiligen Netzbetreiber sind zu beachten.

Das Plangebiet ist im Allgemeinen auch verkehrlich gut angebunden. Die Hauptstraße ist in westlicher Richtung an die Ortsdurchfahrt Ludwigstraße / Mathildenstraße angebunden, welche als Landesstraße L 3111 klassifiziert ist und von der Hauptstraße in östlicher Richtung auch über Bensheimer Straße / Industriestraße erreicht werden kann. Die Landesstraße ermöglicht einen direkten Anschluss an die Bundesstraße B 47 und B 460. Über die Bundesstraßen können dann in Kürze die Anschlüsse der Bundesautobahnen A 5 sowie A 67 erreicht werden.

Auch die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist für das gesamte Plangebiet gewährleistet. Die Buslinie 640 Einhausen-Bensheim verläuft durch das Gemeindegebiet und die Haltestellen „Brücke“ sowie „Rathaus“ sind fußläufig erreichbar, sodass durch das Plangebiet kein Bedarf für eine Netzerweiterung des ÖPNV ausgelöst wird. In den Hauptverkehrszeiten besteht hier ein Halbstundentakt. Die Haltestellen werden darüber hinaus auch durch die Linie 643 Heppenheim-Lorsch-Einhausen-Bürstadt angedient.

Die innere Erschließung des Teilgeltungsbereichs 1 auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt durch die zeichnerische Festsetzung „Öffentlicher Verkehrsflächen“ mit der besonderen Zweckbestimmung als „Öffentlicher verkehrsberuhigter Bereich“ westlich und östlich des geplanten Vorhabens. Dazu ist allerdings klarzustellen, dass diese Festsetzung nicht gleichbedeutend mit einer „Spielstraße“ ist, bei der eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 7 km/h gilt. Eine Straße mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h ist hier ebenso möglich. Die konkrete Ausgestaltung und Beschilderung wird im Zuge der Erschließungsplanung von der Gemeinde vorgegeben. Der Bebauungsplan lässt mit der Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereiches eine flexible Ausgestaltung zu. Die Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereiches erscheint an dieser Stelle jedoch besonders sinnvoll, wenn man die nahegelegenen Einrichtungen, u.a. der Grundschule berücksichtigt. Angesichts des hohen Aufkommens an Fußgängern, insbesondere von Kindern im Grundschulalter, würde eine solche Maßnahme die Sicherheit gegenüber der Bestandssituation erheblich verbessern.

Im südlichen Bereich des Teilgeltungsbereichs 1 werden zudem „Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“, hier: „Park-Palette“ festgesetzt, auf denen auch Besucher der umliegenden Nutzungen ihre Fahrzeuge abstellen können.

Innerhalb der als "Park-Palette" ausgewiesenen Verkehrsflächen im südlichen Grundstücksteil des Teilgeltungsbereichs 1 ist dazu die Errichtung von baulichen Anlagen, die dem Zweck der Nutzung entsprechen, gestattet. Dies ermöglicht es der Gemeinde, den langanhaltend hohen Parkdruck in der Nähe des Rathauses der Gemeinde Einhausen sowie angrenzender Einrichtungen (u.a. der Mehrzweckhalle, des Hallenbads und der Schule) insbesondere während der Abendstunden, wenn es vermehrt zu Doppelbelegungen kommt, wirksam entgegenzutreten. Durch den Bau eines öffentlichen Parkdecks auf dem bisher öffentlich genutzten Parkplatz in der Hauptstraße 30 kann dieses Problem behoben werden. Innerhalb des Plangebiets sieht die Gemeinde Einhausen vor, die Anzahl an Stellplätzen durch eine Parkpalette zu erweitern. Damit könnten zusätzliche Stellplätze geschaffen werden, womit der Druck auf die Stellplätze für Gemeindegemeinschaften und die umliegenden Straßen effektiv verringert werden kann. Das Parkdeck soll dazu über den ebenerdigen Stellplätzen errichtet werden können. Sollte das Parkdeck nicht realisiert werden können, sind weiterhin ebenerdige Stellplätze zulässig. Die maximal zulässige Höhe der obersten-Parkierungsebene wird auf 3,00 m oberhalb des zugehörigen unteren Bezugspunktes festgesetzt. Die Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) für die Höhe baulicher Anlagen ist für den Teilgeltungsbereich 1 der in der Straßenfläche der Hauptstraße gekennzeichnete Höhenbezugspunkt (Kanaldeckelhöhe) mit der Kennzeichnung „BP1 = 94,10 mÜNN“. Durch die Festsetzung der maximalen Höhe der Park-Palette wird die Anzahl der Parkgeschosse auf ein Untergeschoss und ein Obergeschoss begrenzt. Die geplante Park-Palette trägt darüber hinaus maßgeblich zur Verbesserung der Verkehrssituation bei. Die Aufweitung der öffentlichen Fläche auf fünf Meter im Bereich der Zufahrt zur Parkpalette ermöglicht zudem eine gegenüber dem Bestand deutlich verbesserte Verkehrsführung. Die bestehende Engstelle wird damit auf einen

kurzen Abschnitt im Bereich der Zufahrt zum Grundstück Hauptstraße 30 reduziert. Damit wird die Verkehrsqualität und Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer insgesamt erhöht.

Innerhalb des Teilgeltungsbereichs 1 bestehen bereits zwei Wohngebäude, deren Abfallsammelbehältnisse am Tag der Müllabfuhr an der Hauptstraße für die Abholung bereitzustellen sind. An dieser Situation ändert die vorliegende Planung nichts. Die Platzverhältnisse im rückwärtigen Grundstücksteil lassen eine Zufahrt durch Müllsammelfahrzeuge nicht zu. Auch ein Wenden von Lkw ist in dem beengten Parkplatzbereich nicht möglich, sodass die Müllabfuhr wie bisher auch direkt an der Hauptstraße erfolgen muss.

I.1.7 Wasserwirtschaftliche Belange

I.1.7.1 Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt für das Wohngebäude sowie dem Kiosk an der „Wechnitzrast“ über die vorhandenen Versorgungsleitungen. Die geplante Park-Palette sowie das „Grüne Klassenzimmer“ rufen bis auf ggf. die Bewässerung der Freiflächen keinen nennenswerten Trinkwasserbedarf hervor. Die geplanten Gebäude sind an das Trinkwassernetz über einen Hausanschluss anzuschließen. Der Trinkwasserverbrauch wird durch die vorliegende Bauleitplanung zunehmen, ist jedoch durch die Trinkwasserversorgungsanlagen der Gemeinde Einhausen sowie durch die Wasserförderung des Verbands Riedgruppe Ost abgedeckt.

Auf Basis der nachfolgenden Annahmen kann der durch die auf dem Grundstück Hauptstraße 30 geplanten Wohnungen konkret und kurzfristig zu erwartende Trinkwassermehrverbrauch wie folgt abgeschätzt werden:

$$\begin{aligned} & \text{ca. } 15 \text{ Wohnungen} \times 2,3 \text{ Einwohner pro Wohnung} \times \\ & 0,15 \text{ m}^3 \text{ Trinkwasser pro Einwohner und Tag} \times 365 \text{ Tage pro Jahr} \quad = \text{ca. } 1.900 \text{ m}^3/\text{a} \end{aligned}$$

Abzüglich der bereits bestehenden Wohnnutzung des Bestandgebäudes ist ein entsprechend wesentlich geringerer Trinkwassermehrverbrauch zu erwarten.

Der Trinkwassermehrverbrauch für das gesamte Plangebiet ist damit im Vergleich zum Gesamtverbrauch im Ortsnetz von rund 330.000 m³/a deutlich untergeordnet und kann über die Liefermengen der Riedgruppe Ost sicher abgedeckt werden.

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

I.1.7.2 Wasserqualität

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

I.1.7.3 Löschwasser

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 14 der Hessischen Bauordnung (HBO) und aus den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die Versorgung des Plangebiets mit Löschwasser ist im Sinne des Grundschutzes bei einer Löschwasserentnahme von 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden sicherzustellen. Der Löschbereich erfasst normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis (Radius) von 300 m um das Brandobjekt. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff

zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang der Grundstücke von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein. Der nächstgelegene Unterflurhydrant befindet sich direkt auf dem Grundstück Hauptstraße 30.

Darüber hinaus gehender Löschwasserbedarf einzelner Nutzungen (Objektschutz) ist durch geeignete Maßnahmen, z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserzisternen, Löschwasserteiche etc., in Abstimmung mit den zuständigen Behörden auf den Grundstücken selbst vorzusehen.

Sollen Gebäude errichtet werden, bei denen die zum Anleitern bestimmten Stellen (Fenster etc.) mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegen, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen, wie der zweite Rettungsweg sichergestellt wird, da die örtliche Feuerwehr nicht über ein Hubrettungsfahrzeug verfügt. Soweit nachgewiesen werden kann, dass innerhalb der Hilfsfrist aufgrund entsprechender Vereinbarungen auf interkommunaler Ebene ein Hubrettungsfahrzeug zur Verfügung steht, kann auf die Herstellung eines baulichen zweiten Rettungswegs verzichtet werden.

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten. Für die Feuerwehr erforderliche Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind gemäß DIN 14090 zu errichten und gemäß DIN 4066 zu kennzeichnen. Die Tragfähigkeit der Flächen für die Feuerwehr ist im Rahmen der Bauvorlage nachzuweisen. Im Beteiligungsverfahren zu anderen Planverfahren der Gemeinde wurde von Behördenseite zudem auf die einschlägige Rechtsvorschrift Anhang HE 1 H-VV TB verwiesen. Diese stellt erweiterte Anforderungen zur DIN 14090.

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

I.1.7.4 Gefahr von Starkregenereignissen

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in der Starkregen-Hinweiskarte für Hessen des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mit dem Starkregenhinweis-Index „Hoch“ versehen ist.

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Weschnitz und entwässert bei Starkregen oberflächlich in die Weschnitz. Es ist vorgesehen, das geplante neue Gebäude mit einem begrünten Flachdach zu errichten, was sich gegenüber dem bisherigen Bestandsgebäude an gleicher Stelle, dieses aber mit geneigtem Ziegeldach, positiv auf den Belang des Niederschlagswasserabflusses auswirken wird. Auch eine konkrete Starkregenkarte der Kommunalwirtschaft Mittlere Bergstraße weist das Plangebiet allerdings nicht als besonders starkregengefährdet aus.

Dennoch wird im Sinne der Anstoßwirkung darauf hingewiesen, dass aufgrund des Klimawandels künftig mit Starkregenereignissen in ggf. zunehmender Häufigkeit zu rechnen ist. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass das Kanalnetz nicht für entsprechende Starkregenereignisse dimensioniert ist. Straßen könnten daher ggf. zeitweise überflutet werden. Das von den Grundstücken ablaufende Niederschlagswasser könnte ggf. nicht durch die Kanalisation aufgenommen werden und könnte zu zeitweisem Rückstau führen. Die Bebauung der Grundstücke ist so zu planen, dass bauliche Schäden und vor allem Personenschäden durch Starkregenereignisse möglichst ausgeschlossen sind. Das entsprechende Risiko kann später durch eine angepasste bauliche Ausführung berücksichtigt werden. So sind insbesondere die Erdgeschoßhöhen so zu wählen, dass bauliche Schäden auch bei Starkregenereignissen möglichst ausgeschlossen sind. Veränderte Erdgeschoßhöhen können jedoch nur bei der ergänzenden Bebauung berücksichtigt werden. Für alle Gebäude sollten aber Lichtschächte und andere Gebäudeöffnungen im Keller- und Erdgeschoßbereich bautechnisch möglichst so ausgeführt werden, dass auf den Flächen stehendes Wasser nach Starkregenereignissen keine wesentlichen Schäden anrichten können. Entsprechende Maßnahmen liegen im Verantwortungsbereich des Bauherrn. Bei Schäden infolge Starkregenereignissen kann keine Entschädigung von der Gemeinde Einhausen verlangt werden.

I.1.7.5 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz

Das Plangebiet 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. 7,2 km im Nordwesten bei Groß-Rohrheim, sodass diesbezügliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben nicht zu erwarten sind.

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem interaktiven Viewer zur Information über die Hochwasserrisikomanagementpläne in Hessen (HWRM-Viewer) auch außerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebiets. Das Risikoüberschwemmungsgebiet (HQ_{extrem} Überflutungsfläche Kat. 2 – Hinter Schutzeinrichtungen) der Weschnitz liegen ca. 100 m östlich des Plangebiets, sodass von dem Gewässer zunächst keine Gefahren für den Planbereich zu erwarten sind.

Es befinden sich unmittelbar an das Plangebiet angrenzend die Risikoüberschwemmungsgebiete (HQ_{extrem} Überflutungsfläche Kat. 0 der Weschnitz und des Rheins, die durch den Weschnitzdamm vom Plangebiet abgegrenzt werden, welcher in diesem Teilabschnitt als stationäre Hochwasserschutzanlage eingestuft wird. Damit sind zunächst keine Gefahren für den Planbereich zu erwarten. Allerdings handelt es sich nicht um einen Deich im Sinne des Sechsten Teils des Hessischen Wassergesetzes (HWG), so dass hieraus keine Einschränkungen der Bebaubarkeit oder Bepflanzbarkeit resultieren.

Der Geltungsbereich liegt nach dem Viewer zur Darstellung der Gewässerqualität gemäß der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL-Viewer) weder in einem festgesetzten noch in einem im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebiet (vgl. Kapitel I.1.3.6 und Abbildung 10). Das nächstgelegene festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet „WSG WW Jägersburger Wald, Riedgruppe Ost“ (hier: die Schutzzone III, WSG-ID 431-057) beginnt in einer Entfernung von rund 800 m östlich, weshalb Auswirkungen durch das Vorhaben nicht zu erwarten sind.

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

I.1.7.6 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; Bei diesen wirkt der Schotterunterbau der Stellplätze als „Puffer“ und kann die auf den Stellplätzen anfallenden Niederschlagswassermengen aufnehmen, zwischenspeichern und dann langsam in den Boden abgeben) und/oder das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich in Grünflächen auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Stellplätze, die sich über einem Tiefgaragen- oder Kellergeschoss befinden sowie Stellplätze, die überdacht sind.

Im Zuge der im Sinne der Innenentwicklung gewünschten hohen Grundstücksausnutzung kann die Versickerung des gesamten anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken jedoch voraussichtlich nicht gewährleistet werden. Daher ist eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers für dieses Grundstück voraussichtlich unumgänglich. Die Flächen des Plangebiets sind bzw. waren bereits teilweise bebaut und an die Abwasseranlage angeschlossen. Mit Umsetzung einer Dachbegrünung der Neubebauung wäre dennoch eine wesentliche Minderung des Niederschlagswasseranfalls verbunden, so dass das Kanalnetz gegenüber dem bisherigen faktischen und auch dem planungsrechtlichen Bestand nur geringfügig zusätzlich belastet wird. Nachweise zur Leistungsfähigkeit der Kanalisation sind im Zuge der vorliegenden Planung daher nicht erforderlich. Zusätzlich wäre die Möglichkeit einer direkten Einleitung des Niederschlagswassers in die Weschnitz abzuwägen. Die konkrete Ausführung ist jedoch im Rahmen der jeweiligen Fachplanungen abzustimmen.

Die hohe zulässige bauliche Dichte infolge der Mehrfamilienhausbebauung des Grundstücks wird voraussichtlich auch durch die gärtnerisch anzulegenden Grundstücksfreiflächen ausgeglichen. Dies trägt auch dem Umstand Rechnung, dass Bewohner von Wohnungen meist kaum Interesse

an der Pflege von eigenen Grünflächen haben. Die Gemeinde und der Vorhabenträger gehen davon aus, dass die Pflege der privaten Grundstücksfreiflächen über die Bewohner des Erdgeschosses oder den Hausmeister sichergestellt wird.

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. Die Nutzung von Brauchwasser aus begrünten Dachflächen führt häufig zu Problemen mit Ablagerungen in den WCs. Bei Eigentumswohnungen wird dies im Allgemeinen eher akzeptiert als bei Mietwohnungen, wo entsprechende Verunreinigungen einen Mietmangel darstellen können. Da Zisternen und entsprechende technische Anlagen zudem relativ kostenaufwändig sind (und dem Wunsch nach preiswertem Wohnraum entgegenstehen) und im Übrigen ein wasserwirtschaftlicher Nutzen nur bei tatsächlicher Benutzung des gesammelten Niederschlagswassers eintritt, erfolgt keine verbindliche Festsetzung zum Bau von Zisternen, sondern nur eine diesbezügliche Empfehlung. Dies wird im Sinne einer Anstoßwirkung als ausreichend erachtet. Sollten Zisternen im Grundwasserschwankungsbereich eingebaut werden, wird darauf hingewiesen, dass diese auftriebssicher hergestellt werden sollten.

Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind gemäß den jeweils gültigen DWA-Regelwerken anzulegen. Der Bemessungsgrundwasserstand für Versickerungsanlagen ist im Plangebiet auf 91,00 m ü NN anzusetzen. Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße für die Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.

I.1.7.7 Abwasser

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Abwassers erfolgt über die vorhandene Abwasseranlage in der Hauptstraße bis hin zur Kläranlage des zuständigen Abwasserverbandes. Die Abwasserentsorgung kann somit sichergestellt werden und ist durch die bestehenden Abwasserentsorgungsanlagen der Gemeinde Einhausen bzw. des Abwasserverbandes abgedeckt. Das zu errichtende Gebäude ist an das Kanalnetz anzuschließen. Die Zunahme des Abwasseranfalls durch die vorliegende Bauleitplanung ist analog zum Trinkwassermehrverbrauch festzustellen (vgl. Kapitel I.1.7.1).

I.1.7.8 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer nach den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Hessischen Wassergesetzes (HWG). In der Nähe zu den beiden Teilgeltungsbereichen des Plangebiets verläuft jeweils in ca. 15,00 m Abstand die Weschnitz. Der Gewässerrandstreifen von 5 m im Innenbereich (§ 38 Abs. 3 WHG i.V. m. § 23 Abs. 1 HWG) wird berücksichtigt. In diesem Zusammenhang sind die Verbote standortgerechte Bäume und Sträucher im Gewässerrandstreifen zu entfernen (§ 38 Abs. 4 Nr. 2 WHG), nicht standortgerechte Bäume und Sträucher neuanzupflanzen sowie das Gegenstände nicht nur zeitweise abzulagern (§ 38 Abs. 4 Nr. 4 WHG) zu beachten.

Der Gewässerrandstreifen liegt zumindest weit überwiegend innerhalb der Gewässerparzelle und umfasst auch die Beidseits der Weschnitz verlaufenden Wege. Legt man die Linie des Mittelwasserstandes (Nach Auskunft des Gewässerverbands Bergstraße und Darstellung in Abbildung 12 liegt diese bei 91,48 m ü.NN) zugrunde, ist der Gewässerrandstreifen vor Ort deutlich breiter als 5,0 m. Im Bereich des Gewässerrandstreifens bzw. angrenzend an diesen sind ausschließlich gemeindliche Flächen vorgesehen. Bei Maßnahmen innerhalb dieser Flächen wird die Gemeinde die Bestimmungen des Gewässerrandstreifens gem. § 23 HWG und § 38 WHG beachten. Auch mit Bemessung des Gewässerrandstreifen ab der Böschungsoberkante (§ 38 Abs. 2 Satz 2 WHG) umfasst die Breite der gewässerbegleitenden Wege sowie der gewässerseitig angrenzenden Grünfläche bis zur Böschungsoberkante in etwa die Breite des innerörtlichen Gewässerrandstreifens.

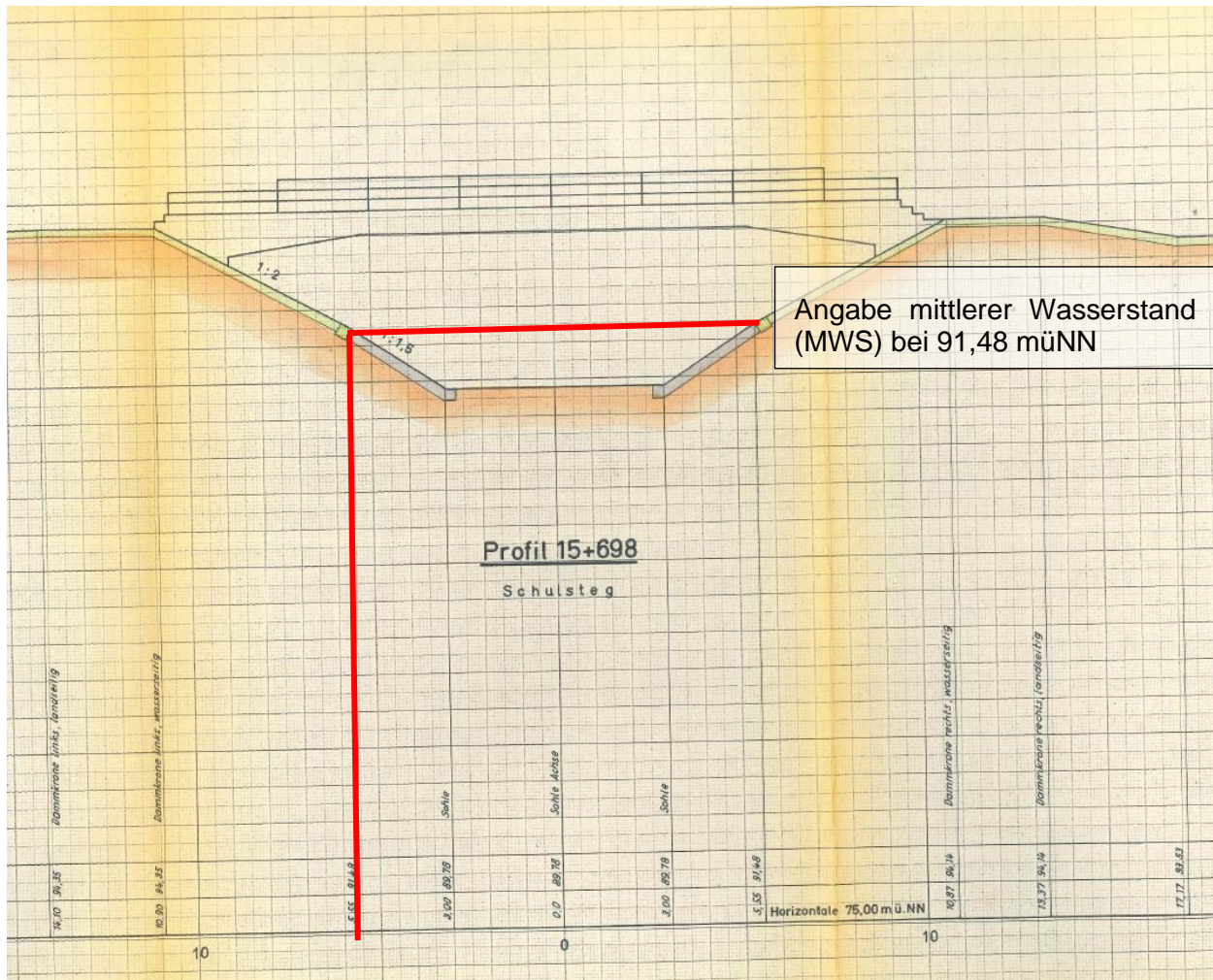


Abbildung 12: Querschnitt Grabenprofil der Weschnitz auf Höhe des ehemaligen Schulstegs mit Darstellung des mittleren Wasserspiegels (MWS). (unmaßstäblich, Bildquelle: Gewässerverband Bergstraße, erhalten am 30.04.2024)

Ob auf der gewässerabgewandten Seite der gewässerbegleitenden Wege noch weitere Grünflächen aus wasserrechtlicher Sicht zu fordern sind, ist im konkreten Verfahren der Objektplanung zu klären. Aus gewässerökologischer Sicht wird der ökologisch wirksam dem Gewässer zuzurechnenden Bereich durch die beidseitigen Wege begrenzt. Dies entspricht auch dem weiteren Verlauf des Gewässers, wo unmittelbar entlang dieser Wege auf der gewässerabgewandten Wegegrenze Einfriedungen und auch Gebäude wie das Schwimmbad oder die Schulgebäude der Grundschule errichtet wurden. Die Gemeinde geht daher davon aus, dass bauliche Anlagen ab der gewässerabgewandten Wegegrenze zulässig sind. Der im Bereich des B-Plans festgesetzte Parkplatz besteht bereits und wird mit dem Bebauungsplan daher nicht erstmals zugelassen. Auch die Weschnitzrast ist auf Flächen geplant, die bereits baulich genutzt wurden.

Im Rahmen der jeweiligen bauaufsichtlichen Verfahren sind die Belange des Gewässerrandstreifens dennoch im Detail mit der Wasserbehörde abzustimmen. Dies gilt auch für die Auswahl von Gehölzpflanzungen in den gemeindlichen Flächen „grünes Klassenzimmer“, „Weschnitzrast“ und auf der Parkplatzfläche. Sofern seitens der Gemeinde Maßnahmen geplant werden sollten, die den Gewässerrandstreifen betreffen und insofern eine wasserrechtliche Erlaubnis erfordern, sind diese im Vorfeld der Maßnahmenrealisierung mit der Wasserbehörde abzustimmen und von dieser zu genehmigen.

I.1.8 Altlasten, Baugrund, Boden- und Grundwasserschutz

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

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

Der zuständigen Fachbehörde sowie der Gemeinde Einhausen liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstand-orte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. ungewöhnliche Farbe, Geruch etc.) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen

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

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

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

- Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Vorliegend werden ausschließlich bereits anthropogen veränderte Flächen in das Plangebiet einbezogen, die zudem im Bereich des Wohngebiets bereits bebaut sind und dort einer maßvollen Nachverdichtung zugeführt werden. Im Verfahren nach § 13a BauGB erfolgt kein Ausgleich der Eingriffe, da diese als bereits vor der Maßnahme zulässig gelten. Dies schließt die Eingriffe in das Schutzgut Boden ein, die vorliegend jedoch nur in geringem Maße betroffen sind. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird dennoch hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.
- Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebiets darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschieben.
- 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.
- Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.
- Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in das Schutzgut Boden sollte auch eine Minimierung der Baustellenfläche angestrebt werden.
- Auf die DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben" wird hingewiesen.

I.1.9 Belange des Artenschutzes

Um dem Belang des Artenschutzes angemessen in der Bauleitplanung Rechnung zu tragen und zur Vermeidung von erheblichen natur- und artenschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen, wurde eine Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf geschützte Arten gemäß § 44 BNatSchG durchgeführt. Dieser Artenschutzbeitrag, der dieser Begründung als Anlage beigefügt ist, kommt zu dem Ergebnis, dass unter der Voraussetzung verschiedener Vermeidungs-/Ausgleichsmaßnahmen bei keiner Art eine erhebliche Beeinträchtigung nach § 44 BNatSchG eintritt. Die im Artenschutzbeitrag genannten Maßnahmen und Empfehlungen werden nachfolgend aufgeführt und hinsichtlich ihrer Berücksichtigung im Bebauungsplan erläutert bzw. begründet. Auf die ausführliche Herleitung und fachliche Begründung im Artenschutzbeitrag wird zudem verwiesen.

I.1.9.1 Vermeidungsmaßnahmen

V1 Rodung von Bäumen und Gebüsch: *Rodungsarbeiten sind nur in der Zeit vom 1. 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.

V2 Zeitliche Begrenzung von Gebäudearbeiten: *Der Abriss des Gebäudes ist außerhalb der Brutzeit, d.h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar, durchzuführen. Als Ausnahme können die Arbeiten auch außerhalb dieses Zeitraumes zugelassen werden, wenn die entsprechenden Gebäude oder Gebäudeteile unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern und Brutgeschehen überprüft wurden. Bei nachgewiesenem beginnendem Nestbau, Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zur zeitlichen Begrenzung von Gebäudearbeiten 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 synanthrop orientierten Vogelarten

während der Brutzeit im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Gerade bei länger leerstehenden Gebäuden kann die Nutzung von Regenrinnen, Dachvorsprüngen etc. als Brutplatz nicht ausgeschlossen werden, weshalb die zeitliche Beschränkung der Arbeiten oder zumindest eine vorherige Nachsuche zwingend erforderlich ist, um Verbotstatbestände auszuschließen.

I.1.9.2 Empfohlene Maßnahmen

H1 Fledermaus-Sommerquartier anlegen: *An der (neu errichtenden) Scheunenfassade kann ein Fledermaus-Fassadenquartier (bspw. von Schwegler 1FQ) angebracht werden. In diesen Kästen finden gebäudebewohnende Fledermausarten ein Zuhause, mit der Möglichkeit eine Kolonie oder eine Wochenstube zu bilden. Optional kann eine Fassadenröhre (Schwegler 1FR) in die Wand eingebaut und somit integriert werden. Der Vorteil beider Varianten ist, dass diese komplett wartungsfrei sind, da die Kotkrümel über eine spezielle Kotrutsche langsam nach unten fallen.*

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

H2 Nisthilfen für Höhlenbrüter: *Es bietet sich an - für Höhlenbrüter - an die neu gepflanzten Gehölze Nistkästen aufzuhängen. Dadurch entsteht sofort eine potentielle Brutmöglichkeit für Vogelarten die darauf angewiesen sind. Ideal sind jeweils ein Nistkasten mit einem Durchmesser von 32 mm (Kohl-, Tannen- und Haubenmeise, Gartenrotschwanz, Kleiber, Halsband- und Trauerschnäpper) sowie einer mit 26 mm (Blau-, Sumpf-, Tannen- und Haubenmeise) von Schwegler (Nisthöhle 1B).*

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

In diesem Zusammenhang soll darauf hingewiesen werden, dass Fledermausquartiere und Nisthilfen für Höhlenbrüter im Bereich des „grünen Klassenzimmers“ und auch an der Weschnitzrast berücksichtigt werden können. Beide Teilbereiche befinden sich im Eigentum der Gemeinde, weshalb sich die Gemeinde hier keine weitergehenden verbindlichen Forderungen durch Festsetzung des Bebauungsplans auferlegen muss. Eine zwingende Festsetzung für den Bereich der Wohnbebauung soll aber auch deshalb nicht erfolgen, da die Hilfsgeräte eine regelmäßige Wartung bzw. Reinigung erfordern, die im Bereich der privaten Wohnnutzung nicht sichergestellt werden kann. Zudem sind Nisthilfen und Fledermauskästen auch aus hygienischen Gründen im unmittelbaren Wohnumfeld kritisch zu sehen und können z.B. bei Allergikern (Vogelallergie) zu gesundheitlichen Problemen führen.

H3 Minimierung von Lockeffekten für Insekten und Bewahrung der Dunkelheit: *Für die Beleuchtung des Parkplatzes und dessen Erweiterungsflächen sollten ausschließlich Lampen mit warmweißen LEDs (unter 3.300 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeffekten für Insekten und die Bewahrung der Dunkelheit (Lebensraumverlust für nachtaktive Arten) verwendet werden. Diese sind so zu installieren, dass sie ausschließlich die zu beleuchtende Flächen anstrahlen und somit nach unten gerichtet sind. Lampen mit nach oben offenem Glasgehäuse oder Strahlwinkel sind nicht zu verwenden.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Zwar ist die Maßnahme zur Minimierung von Lockeffekten für Insekten seitens des Fachgutachters lediglich als Empfehlung formuliert, dennoch ist sie sinnvoll, um beleuchtungsbedingte Lockeffekte und Totalverluste bei der lokalen Insektenfauna zu

minimieren, weshalb sie im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt wird. Aufgrund der Nähe zur Weschnitz und den darin vorkommenden Arten wird jedoch über die Empfehlung des Artenschutzgutachters hinaus festgesetzt, dass für die Außenbeleuchtung ausschließlich Lampen mit warmweißen LEDs (≤ 2.800 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeigenschaften für Insekten zulässig sind und zur Minimierung von Lichtquellen die Lampen nach unten abstrahlend anzuordnen oder abzuschirmen sind, so dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die nächtliche Beleuchtung zeitlich und räumlich auf das notwendige Maß beschränkt werden sollte. Dies kann beispielsweise über eine Steuerung durch Bewegungsmelder erfolgen.

I.1.9.3 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 16 Vogelarten einer artenschutzrechtlichen Betrachtung. Mit Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen

- V1 Rodung von Bäumen und Gebüsch
- V2 Zeitliche Begrenzung von Gebäudearbeiten

entfällt eine spezifische, formale Artenschutzprüfung für die 19 Vogelarten mit einem günstigen Erhaltungszustand. Vogelarten mit einem in Hessen „ungünstig-unzureichenden“ oder „ungünstig-schlechten“ Erhaltungszustand sind in Anbetracht der strukturellen Gegebenheiten nicht zu erwarten bzw. waren nicht für das Untersuchungsgebiet zu belegen.

Mit Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen gehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für die erwähnten streng geschützten europarechtlich relevanten Arten aus. Somit bleiben die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG Abs. 1 unberührt.

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

Empfohlen wird die Aufwertung der Scheunenfassade sowie des Gehölzbestandes durch die habitatverbessernden Maßnahmen „H1 Fledermaus-Sommerquartier anlegen“, „H2 Nisthilfen für Höhlenbrüter“ und „H3 Minimierung von Lockeigenschaften für Insekten und Bewahrung der Dunkelheit“, die keine Rechtsverbindlichkeit, sondern lediglich eine Empfehlung darstellen.“

I.1.9.4 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:

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

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

I.1.9.5 Hinweise und Empfehlungen

Ebenfalls im Sinne einer Sensibilisierung der Bauherrschaft und Architekten hinsichtlich des Artenschutzes und der ökologischen Aufwertung des Plangebiets werden über die vorgenannten Maßnahmen hinaus noch folgende diesbezügliche Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Allgemeine Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz:

Es obliegt der Bauherrschaft bzw. den Grundstücksnutzern, für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Sorge zu tragen (auch im Hinblick auf die zukünftige Ansiedlung von Arten). Im Zweifel sollte vor Durchführung von Baumaßnahmen eine fachlich qualifizierte Person hinzugezogen werden. In diesem Zusammenhang wird die Einsetzung einer ökologischen Baubegleitung und auch 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 Kreises Bergstraße zu beantragen.

- Empfehlungen für eine insektenfreundliche Freiflächengestaltung:

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

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

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

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

Dem Ziel einer guten Bienenweide besonders zuträglich sind naturgemäß Mischungen für Blühflächen/Blühstreifen, die eigens zur Förderung von Nutzinsekten, Bienen und

Schmetterlingen angeboten und angelegt werden. Beispielhaft werden hier geeignete Mischungen dreier Anbieter aufgeführt, die durch „VWW-Regiosaaten“ bzw. „Regiozert“ zertifiziert sind:

- Rieger-Hofmann: „Nr. 08: Schmetterlings- und Wildbienensaum“
- Saaten-Zeller/Wildackershop: „Lebensraum Regio“ UG 9

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

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

I.1.10 Belange der Landwirtschaft und des Waldes

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

I.1.11 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht in der Nähe von klassifizierten Straßen. Die nächstgelegene klassifizierte Straße ist die Mathildenstraße (L3111), zu der das Wohngebiet jedoch durch die Bestandsbebauung südlich der Weschnitz gut abgeschirmt wird. Auch wenn die klassifizierten Straßen in einiger Entfernung zu der Wohnbaufläche liegen und seitens der Gemeinde keine diesbezüglichen Konflikte erwartet werden, wird dennoch darauf hingewiesen, dass gegenüber der Straßenbauverwaltung „Hessen Mobil“, dem Kreis Bergstraße, der Bundesrepublik Deutschland oder der Gemeinde Einhausen darüber hinaus auch keine Ansprüche auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder auf Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) geltend gemacht werden können. Die in der näheren Umgebung des Plangebiets bzw. daran angrenzend verlaufenden Gemeindestraßen (Martin-Luther- und Friedhofstraße) weisen ebenfalls gebietsadäquate Verkehrsbelastungen auf und führen nicht zu wesentlichen Immissionskonflikten. Der durch die geplante Wohnnutzung anfallende Verkehr wird ebenfalls gebietsadäquat ausfallen. Für die vorhandenen bzw. benachbarten Bestandsgebäude sind daher keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu erwarten.

Im Plangebiet wurde ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da der Ortsbereich entlang der Hauptstraße, entgegen der Darstellung des Flächennutzungsplanes, bereits faktisch den Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebiets aufweist. Im Bereich der Hauptstraße sind auf der Seite des Plangebiets nur vereinzelt gewerblichen Nutzungen anzutreffen (s. Ausführungen in Kap.I.1.5). Auch von diesen Nutzungen sind jedoch keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten, da diese mit dem festgesetzten Gebietstyp vereinbar sind, wodurch die Feststellung eines faktischen Mischgebiets nicht Ergebnis einer örtlichen Bestandsanalyse sein kann, zumal die vorliegende Bauleitplanung der Schaffung von Wohnraum im Sinne einer innerörtlichen Nachverdichtung dient und eine Durchmischung des Plangebiets nicht beabsichtigt ist. Die Festsetzung eines Mischgebiets würde somit der gemeindlichen Zielsetzung widersprechen. Die Gemeinde möchte durch die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet insbesondere auch auf lange Sicht gewährleisten, dass die entsprechende Nachverdichtung im Sinne der Wohnraumschaffung dauerhaft möglich bleibt. Durch die vorliegende Bauleitplanung wird somit in erster Linie eine Zweitreihenbebauung, d.h. eine Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich, planungsrechtlich vorbereitet. Die zur Straße hin bestehenden Gebäude weisen eine abschirmende Wirkung zu den rückwärtigen Grundstücksbereichen auf.

Auch hinsichtlich anderer Immissionsarten(u.a. Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen) sind der Gemeinde keine weiteren Immissionskonflikte in Bezug auf die bestehenden Wohnhäuser bekannt.

Der Immissionskonflikt durch die bestehende öffentlich genutzte Parkpalette im hinteren Grundstücksteil wird durch die vorliegende Planung nicht verschärft. Die gezielte Ausrichtung auf eine ältere und sozial schwächere Bevölkerungsgruppe und der damit einhergehenden Reduzierung nachzuweisender Stellplätze auf einen Stellplatzschlüssel von 0,5 Stellplätzen je Wohneinheit tragen maßgeblich dazu bei, dass durch das Vorhaben gegenüber der Bestandssituation von keinem wesentlich höheren Verkehrsaufkommen ausgegangen werden kann. Auch mit Erweiterung der Stellplatzzahl durch die geplante Park-Palette bleibt der erwartbare Verkehrszuwachs allenfalls deutlich unter 200 Kfz/d, so dass die Bürger in den benachbarten Bestandswohngebieten durch die Verkehrszunahme nach den bislang bekannten Maßstäben der Rechtsprechung des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs Kassel durch das Vorhaben in keinem Fall wesentlich beeinträchtigt wären.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Lärmimmissionswerte der DIN 4109, DIN 18005, der TA-Lärm o.a. grundsätzlich einzuhalten sind. Diese sind generell unabhängig der vorliegenden Bauleitplanung zu beachten und bedürfen hierzu keiner Festsetzung im Bebauungsplan. Für Allgemeine Wohngebiete (WA) liegen die Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm bei 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

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

Dem Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG wird uneingeschränkt entsprochen.

I.1.12 Denkmalschutz

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

Unmittelbar westlich sowie auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Plangebiets sind Kulturdenkmäler zu verzeichnen (Hauptstraße 31 sowie Hauptstraße 34) und stammen aus dem Jahr 1548 sowie der zweiten Hälfte des 18. Jh. Die Einzeldenkmäler werden in der Planzeichnung entsprechend dargestellt. Bei dem Denkmal in der Hauptstraße 31 handelt es sich um ein zweigeschossiges, giebelständiges Wohnhaus mit Krüppelwalmdach, welches als ältestes Fachwerkhaus Einhausens gilt. Bestandteil des Kulturdenkmals sind neben dem Gebäude auch die Sandsteinmauer neben der Toreinfahrt und zur Straße sowie die sandsteinernen Torpfosten. Das westlich an das Plangebiet angrenzende Denkmal in der Hauptstraße 34 ist ein zweigeschossiges, giebelständiges Wohnhaus mit Satteldach und charakteristischer Fachwerkkonstruktion, welches als Kulturdenkmal aus ortsgeschichtlichen Gründen gilt. Die Bebauung im rückwärtigen Abschnitt von Teilbereich 1 fällt daher in den Umgebungsschutz des Denkmals Hauptstraße 34 und ist bei Planung angemessen zu berücksichtigen.

Die Gebäude liegen unmittelbar an der Hauptstraße und somit im Bereich der zum Erhalt vorgesehenen straßenseitigen Bebauung des Plangebiets. Dieses vordere Gebäude (Hauptstraße 30) genießt Bestandsschutz und ist bauaufsichtlich genehmigt. Das im rückwärtigen Grundstücksbereich vorgesehene Gebäude entspricht hinsichtlich der Lage und Bauhöhe in etwa dem an dieser Stelle bestehenden Gebäude. Eine Erweiterung der Grundfläche des Gebäudes ist in Richtung Süden vorgesehen und befindet sich daher an der von den Kulturdenkmälern abgewandten Grundstücksseite. Das Kulturdenkmal Hauptstraße 31 liegt auf der Nordseite der Straße. Nach Auffassung der Gemeinde wird es durch die südlich des bestehenden Gebäudes Hauptstraße 30 geplante Neubebauung, die niedriger ist als das straßenseitige Bestandsgebäude in keiner Weise beeinträchtigt. Das Kulturdenkmal Hauptstraße 34 liegt unmittelbar neben dem Bestandsgebäude Hauptstraße 30, das bauaufsichtlich genehmigt wurde. Eine wesentliche Beeinträchtigung durch das südlich davon geplante Gebäude, welches eine maximale Gebäudehöhe von nur 10 m aufweisen darf, wird ebenfalls seitens der Gemeinde nicht gesehen.

Dennoch wird darauf hingewiesen, dass der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, nach § 18 Abs. 2 HDSchG ferner bedarf, 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. Dies gilt insbesondere für Bauarbeiten auf der vorgesehenen Fläche, die aufgrund der geringen räumlichen Distanz zu den Kulturdenkmälern eine mögliche erhebliche Beeinträchtigung generieren können. Im Rahmen der denkmalrechtlich genehmigten Genehmigung obliegt es somit der Denkmalschutzbehörde noch ergänzende oder anderweitige Auflagen im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren zu stellen. Es wird empfohlen bei geplanten Vorhaben an oder in Kulturdenkmälern oder Gesamtanlagen oder der Umgebung zu Kulturdenkmälern frühzeitig Kontakt mit der Denkmalschutzbehörde aufzunehmen.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass Veränderungen an Kulturdenkmälern nur unter Vorlage einer denkmalrechtlichen Genehmigung zulässig sind. Nach § 18 Abs. 1 HDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer ein Kulturdenkmal oder Teile davon zerstören oder beseitigen, an einen anderen Ort verbringen, umgestalten oder instandsetzen sowie mit Werbeanlagen versehen will.

Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessischen ARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 Satz 1 HDSchG).

Es wird darauf hingewiesen, dass im Landkreis Bergstraße die Kleindenkmäler noch nicht flächendeckend erfasst sind. Deshalb können sich im fraglichen Gebiet Kleindenkmäler, historische Grenzsteine oder Brücken befinden, die zwar Denkmäler im Sinne des HDSchG sind, aber von uns noch nicht eingetragen wurden. Diese sind ebenfalls an Ort und Stelle zu erhalten und auch während der Maßnahme - etwa den Erschließungsarbeiten, Erstellung der temporären Zuwegungen oder Schutzgerüste etc. - zu schützen. Im Verdachtsfall ist der Kontakt mit dem Landesamt für Denkmalpflege aufzunehmen. Der Gemeinde sind jedoch keine Kleindenkmäler im Plangebiet bekannt.

I.1.13 Kampfmittelräumdienst

Der zuständigen Fachbehörde sowie der Gemeinde Einhausen liegen derzeit keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmittelresten im Plangebiet und dessen Umgebung vor.

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.1.14 Energiewende und Klimaschutz

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

Die Gemeinde Einhausen geht davon aus, dass die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der vorgesehenen wohnbaulichen Nutzung durch die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG = Nachfolgegesetz der Energieeinsparverordnung EnEV) angemessen und dem Stand der Technik entsprechend auch unter wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in gerechter Abwägung berücksichtigt sind, ohne dass es weiterer Anforderungen oder Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes bedarf.

Nach § 14 Abs. 2 Satz 1 BauNVO können die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Sofern sich solche Anlagen nach Prüfung der Bauherrschafft wirtschaftlich darstellen lassen, kann die Bauaufsicht somit eine entsprechende Zulässigkeit im eigenen Ermessen bescheinigen.

Die Nutzung regenerativer Energieformen ist grundsätzlich zulässig und von der Gemeinde auch ausdrücklich gewünscht. Dazu zählen z.B. die Erdwärme, die Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Die dezentrale Solarenergienutzung (Photovoltaikmodule und Sonnenkollektoren) ist ausdrücklich zulässig. Die Gemeinde Einhausen nimmt hier eine Vorbildfunktion ein, indem sie auf mindestens 25% der Dachflächen von Gebäuden Photovoltaikmodule zwingend errichten lässt. Dies gilt neben dem geplanten Wohngebäude auch für den Kiosk an der „Weschnitzrast“ sowie im Falle einer überdachten Park-Palette, deren Dachflächen zur Versorgung der umliegenden öffentlichen Einrichtungen genutzt werden könnten. Die Photovoltaikanlagen dienen nicht nur der Stromerzeugung, sondern können auch für die nötige Verschattung der Stellplatzflächen sorgen, wodurch sich die Flächen vor allem im Sommer weniger aufheizen

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

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

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

Es wird darauf hingewiesen, dass der Planbereich zum größten Teil in einer Zone liegt, die sich für die Nutzung von Erdwärme als hydrogeologisch ungünstig erwiesen hat. Bei entsprechenden Planungen wäre vorab die Möglichkeit der Geothermienutzung über ein Gutachten des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie abzuklären. Mit einer Bohrtiefenbeschränkung ist zu rechnen.

I.2 Festsetzungen des Bebauungsplans

Nachfolgend werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans erläutert und begründet, sofern sie nicht an anderer Stelle dieser Begründung bereits dargestellt sind.

I.2.1 Art der baulichen Nutzung

Der zeichnerisch entsprechend gekennzeichnete Bereich wird gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Der Ortsbereich entlang der Hauptstraße weist, entgegen der Darstellung des Flächennutzungsplanes, den Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebiets auf. Im Bereich der Hauptstraße sind auf der Seite des Plangebiets nur vereinzelt gewerblichen Nutzungen anzutreffen, wodurch die Feststellung eines faktischen Mischgebiets mit zwingend erforderlicher gleichmäßiger Durchmischung von Wohnen und Gewerbe nicht gegeben ist. Die vorliegende Bauleitplanung dient in erster Linie der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Sinne einer innerörtlichen Nachverdichtung. Eine

Durchmischung des Plangebiets mit Gewerbenutzungen ist somit nicht beabsichtigt. Die Gemeinde möchte durch die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet insbesondere auch auf lange Sicht gewährleisten, dass die entsprechende Nachverdichtung im Sinne einer gebietsadäquaten Nutzung bestehen bleibt. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets bietet gegenüber einer Festsetzung als „Reines Wohngebiet“ (WR) den Vorteil einer flexibleren Grundstücksnutzung, da neben dem Wohnen auch verschiedene nicht störende andere Nutzungen zulässig sind. Hierdurch erhofft sich die Gemeinde ein größeres Interesse der Anwohner in Bezug auf Maßnahmen der Innenentwicklung zu generieren.

Zur Gewährleistung der hier angestrebten Entwicklung von sozialem Wohnraum wird im Bebauungsplan die Festsetzung getroffen, dass südlich der zeichnerisch festgesetzten Grenze unterschiedlicher Höhenfestsetzungen ausschließlich nur solche Gebäude errichtet werden dürfen, die vollständig mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Hierdurch soll im Plangebiet ein entsprechendes Wohnangebot gesichert werden, für das in Einhausen ein derzeit nicht gedeckter Bedarf besteht. Dies gilt sich ausschließlich für den Bereich des geplanten Vorhabens im hinteren Teil des Grundstücks. In Anbetracht der Tatsache, dass das bestehende Gebäude in der Hauptstraße 30 vorerst erhalten bleibt und die zukünftige Nachfrage nach sozialem Wohnraum nicht vorhersehbar ist, strebt die Gemeinde an, sich die Optionen für zukünftige Entwicklungen weitestgehend offen zu lassen. Dies ermöglicht eine flexible Anpassung an sich ggf. ändernde Bedürfnisse in der Bevölkerung.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Gemeinde weitere Einschränkungen sowie die Verpflichtung zum sozialen Wohnungsbau vertraglich steuern kann. Die diesbezügliche zweckgebundene Nutzung der förderfähigen Wohnungen kann nach den Bestimmungen in § 9 BauGB nicht festgesetzt werden, da es hierfür keine planungsrechtliche Ermächtigungsgrundlage gibt. Diese Verpflichtung zur dem Förderzweck entsprechenden Nutzung kann vorliegend jedoch ergänzend in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden. So kann die Gemeinde die spätere Vermietung zu sozialen Mieten gewährleisten. Auf konkrete Nutzungseinschränkungen der nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen wird im Hinblick auf die langfristigen Nutzungsmöglichkeiten des Plangebiets bewusst verzichtet. Häufig läuft die Bindung von sozial gefördertem Wohnungsbau nach ca. 20 Jahren aus, während der Bebauungsplan nach wie vor gültig wäre. So kann auch bei Ablauf der sozialen Wohnraumförderung eine Nachnutzung des Plangebiets gewährleistet werden, ohne dass die Gemeinde die verbindliche Bauleitplanung im Rahmen eines Änderungsverfahrens anpassen muss.

Im Plangebiet werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig. Aus Gründen der geringen Flächenverfügbarkeit ist im Plangebiet die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben mit den Zielen der Gemeinde zur Wohnraumschaffung nicht vereinbar. Zur Reduzierung des Risikos für Havarien mit wassergefährdenden Stoffen in unmittelbarer Nähe der Weschnitz werden Tankstellen im Plangebiet ausgeschlossen. Darüber hinaus ist eine Tankstelle bereits am Ortseingang vorhanden. Das Gemeindegebiet ist aus Sicht der Gemeinde Einhausen bereits hinreichend mit Tankinfrastruktur versorgt, zumal deren Bedeutung durch die Zunahme der Elektromobilität künftig abnehmen dürfte. Aus diesem Grund soll ein entsprechendes neues Angebot nicht in Konkurrenz zu der bestehenden Anlage treten und damit deren Auslastung reduzieren.

I.2.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die Anpassung des festgesetzten Maß der baulichen Dichte in der Nutzungsschablone entgegen dem in § 17 BauNVO angegebenen Orientierungswert von 0,4 auf einen Wert von 0,6 ermöglicht eine höhere Bebauungsdichte, was insbesondere der Entwicklung der öffentlichen Parkfläche mit den hierfür notwendigen Verkehrswegen im hinteren Teil des Grundstücks gilt. Da dies eine

Verringerung der verfügbaren Fläche für das Allgemeine Wohngebiet zur Folge hat, unterstützt die erhöhte GRZ dennoch die effiziente Ausnutzung des Grundstücks mit dem Ziel der Wohnraumverdichtung. Dies steht insbesondere im Einklang mit dem Ziel, Grund und Boden sparsam zu verwenden und gleichzeitig eine optimale Ausnutzung des Grundstücks zu gewährleisten.

Die Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO sind unabhängig von einer diesbezüglichen Festsetzung im Plangebiet gültig, sodass die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zwar bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind, die zulässige Grundfläche aber durch die Grundflächen dieser Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf. Damit sind dann immer noch 20 % der Grundstücksfläche zu begrünen und dürfen nicht baulich genutzt werden.

Eine entsprechend hohe bauliche Ausnutzung ist örtlich üblich und somit auch gebietsadäquat.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Allgemeinen Wohngebiet auf maximal drei begrenzt, damit sich das geplante Gebäude entsprechend der Umgebungsbebauung optisch einfügt. Durch die Multiplikation der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse ergäbe sich eine Geschossflächenzahl von 1,8. Es kann kein städtebauliches Erfordernis für eine weitergehende Begrenzung der Geschossfläche erkannt werden, insbesondere da die wesentliche Intention für die vorliegende Planung eben gerade das Ziel der innerörtlichen Nachverdichtung ist.

Die Gemeinde Einhausen verfolgt grundsätzlich das Ziel des Regionalplanes zur Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Einhausen fördert und unterstützt hierzu private Maßnahmen zur Innenentwicklung des Siedlungsgebiets und steuert entsprechende Entwicklungen durch die Bauleitplanung. Leider sind vorhandene Innenentwicklungspotenziale, wie zum Beispiel Brachflächen, Gebäudeleerstände oder Baulücken, im Gemeindegebiet kaum vorhanden oder nicht aktivierbar. Häufig scheitern Maßnahmen der Innenentwicklung an der privaten Bereitschaft zur Mitwirkung, denn rechtliche Instrumente zur Einbeziehung solcher Flächen stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung. Daher ist es aus Gemeindesicht umso erfreulicher, wenn Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgreich umgesetzt werden können. Durch die vorliegende Bauleitplanung soll dieses Ziel nun umgesetzt werden. Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie im Sinne einer maßvollen innerörtlichen Nachverdichtung ist die geplante Geschossigkeit aus Sicht der Gemeinde auch gegenüber der benachbarten Bestandsbebauung vertretbar.

Die Höhe baulicher Anlagen im nördlichen Teil des Allgemeinen Wohngebiets wird auf maximal 14,50 m festgesetzt, womit der bauliche Bestand im vorderen Teil des Grundstücks Hauptstraße 30 berücksichtigt wird. Die Höhe baulicher Anlagen im dahinterliegenden Teil des Allgemeinen Wohngebiets (südlich der zeichnerisch festgesetzten Grenze unterschiedlicher Höhenfestsetzungen) wird auf maximal 10,00 m festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich ebenfalls am Bestandsgebäude im Plangebiet und wird im gesamten Allgemeinen Wohngebiet im Sinne der innerörtlichen Nachverdichtung, auf maximal drei begrenzt. Die umliegenden Bestandsgebäude weisen im Vergleich zum Geltungsbereich des Bebauungsplans zwar eine geringere Geschossigkeit auf, jedoch ist aus Sicht der Gemeinde der Nutzen in Bezug auf die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch ein drittes Vollgeschoss höher zu gewichten. Zudem wird die maximale bauliche Höhe ebenfalls durch eine entsprechende Festsetzung (siehe Nutzungsschablone) begrenzt. Die im Plangebiet zulässige Gebäudehöhe wird als der örtlichen Situation und Umgebung angemessen erachtet und löst insbesondere keine Konflikte hinsichtlich nachbarschützender Belange aus, da darüber hinaus die Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken weiterhin gewahrt werden.

In den Flächen für den Gemeinbedarf beträgt die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen 4,00 m über der jeweils festgesetzten Bezugshöhe. Damit werden die entsprechenden Nutzungen (u.a. Kioskgebäude) auf das jeweils hierfür notwendige Maß beschränkt.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) für die Höhe baulicher Anlagen ist für den Teilgeltungsbereich 1 der in der Straßenfläche der Hauptstraße gekennzeichnete

Höhenbezugspunkt (Kanaldeckelhöhe) mit der Kennzeichnung „BP1 = 94,10 müNN“. Die Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) für die Höhe baulicher Anlagen für den Teilgeltungsbereich 2 ist der festgesetzte Höhenbezugspunkt mit der Kennzeichnung „BP2 = 94,70 müNN“. Dieser entspricht der bestehenden Höhe über Gelände im Bereich des Parkplatzes westlich des Hallenbads.

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen dürfen durch technische Aufbauten und Teile haustechnischer Anlagen (z.B. Solaranlagen, Fahrstuhlschächte, Wärmepumpen, Klimageräte, Schornsteine etc.) sowie durch Anlagen zur Absturzsicherung (z.B. Brüstungsmauern, Geländer etc.) bis zu einer Höhe von 1,50 m überschritten werden, um einerseits durch diese üblicherweise kleinflächigen Anlagen die Gebäudedekubatur nicht unnötig zu beeinträchtigen und andererseits den ökologischen Nutzen regenerativer Energien hervorzuheben. Als Ausnahme können für Abluftanlagen auch größere Höhen zugelassen werden, wenn sich das entsprechende Erfordernis aufgrund des Immissionsschutzrechtes ergibt.

Durch die gegebenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und damit der beabsichtigten, angemessenen baulichen Dichte im Plangebiet soll der Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen werden. Mit der vorliegenden Planung soll eben diese angemessene bauliche Dichte im öffentlichen Interesse einen Beitrag zur Wohnraumschaffung leisten. Die bauliche Dichte wird über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus durch die Abstandsflächenregelungen der Hessischen Bauordnung bestimmt, durch die bereits die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse insbesondere auch in Bezug auf die Belüftung und Belichtung der Wohngebiete gewährleistet sind.

I.2.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Innerhalb des Teilgeltungsbereiches 1 entsprechend zeichnerisch bestimmte Fläche wird als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Grünes Klassenzimmer“ festgesetzt, womit ein auch der Öffentlichkeit zugänglicher naturnaher Lernraum für die benachbarte Grundschule entstehen soll, in diesem den Schülern die Bedeutung von Umweltschutz und Nachhaltigkeit interaktiv vermittelt wird. Das „Grüne Klassenzimmer“ soll mit einem Schulgarten und natürlichen Materialien (u.a. Sitzsteinen) ausgestattet werden, um eine Verbindung zur Natur herzustellen und diese erlebbar zu gestalten. Diese können auch Hochbeete, Recyclingstationen und Lehrmaterialien zum Thema Umweltschutz enthalten. Entsprechend werden nur dem Nutzungszweck entsprechende baulichen Anlagen (z.B. Schulgarten, öffentliche Grünanlage, Anlagen und Flächen für naturdidaktische Angebote) sowie dafür erforderliche Nebenanlagen zugelassen.

Die zeichnerisch bestimmte Fläche des Teilgeltungsbereichs 2 wird als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz und Weschnitzrast“ festgesetzt. Die "Weschnitzrast", ein Kiosk-Gebäude mit WC-Anlagen, dient als öffentlicher Rastplatz und Spielplatz für Spaziergänger und Radfahrer entlang der Weschnitz. Diese soll über die vorhandenen Verkehrswege im Bereich Rathaus und Hallenbad, sowie über den bestehenden nördlichen Fuß- und Fahrradweg entlang der Weschnitz erreichbar sein. In diesen Flächen sind bauliche Anlagen mit entsprechendem Nutzungszweck (z.B. Kiosk, öffentlicher Spielplatz, Rastplatz mit öffentlichem WC) sowie dafür erforderliche Nebenanlagen zulässig. Die Lage und Größe des Gebäudes (Kiosk) wird über das Baufenster durch Baugrenzen und Baulinien innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf hinreichend bestimmt.

I.2.4 Maximal zulässige Zahl von Wohnungen

Es wird eine maximal zulässige Zahl von 15 Wohneinheiten je Wohngebäude für das zu beplante Wohngebiet festgesetzt. Damit soll auch trotz angestrebter Nachverdichtung eine hohe Wohnqualität und das soziale Klima gewahrt werden. Darüber hinaus soll damit gewährleistet werden, dass die Infrastruktur und die Versorgung der Bewohner, insbesondere die Verkehrsinfrastruktur, durch das zu erwartende Verkehrsaufkommen und den daraus resultierenden Einschränkungen durch die eingeschränkte Zufahrtssituation ausreichen und nicht überlastet werden.

Aus diesem Grund wird die Begrenzung der zulässigen Zahl von Wohnungen auf maximal 15 Wohneinheiten je Wohngebäude für diesen Bereich als ausreichend erachtet. Auch in Anbetracht der daraus resultierenden Wohndichte werden damit auch in der Umgebung gesunde Wohnverhältnisse grundsätzlich gewahrt. Eine weitergehende Beschränkung der zulässigen Anzahl der Wohnungen ist damit nicht erforderlich.

I.2.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen (Baufenster) und/oder Baulinien festgelegt. Die Baugrenzen werden dabei im Sinne einer möglichst flexiblen Grundstücksnutzung festgesetzt. Um die Gestaltung und Qualität von Gebäuden und Freiflächen im Teilgelungsbereich 2 zu optimieren und die geplanten Nutzungen der Weschnitzrast und des Spielplatzes aufeinander abzustimmen, erfolgt die Festsetzung einer Baulinie entlang der westlichen Grundstücksgrenze, an diese zwingend zu bauen ist.

Die verbindliche Festsetzung einer Bauweise ist aus Gemeindesicht vorliegend nicht erforderlich, da die überbaubare Fläche über die Baufenster hinreichend bestimmt ist.

Abweichend von § 6 HBO wird die Tiefe der Abstandsfläche zwischen den Gebäuden innerhalb des Plangeltungsbereichs auf 2,50 m festgesetzt. Nach HBO würde sich bei Ausnutzung der Höhenfestsetzungen eine Abstandsfläche von über 5,00 m ergeben. Diese Breite führt zu Grundstücksfreiflächen neben den Gebäuden, die keinen besonderen Nutzungswert haben, mit diesen hingegen ein deutlich höherer Nutzwert für die Bewohner im Sinne einer optimierten Wohnraumschaffung erzielt werden könnte. Durch die Park-Palette ist das Grundstück ohnehin nur eingeschränkt nutzbar. Mit der Festsetzung soll dem Anspruch an Wohnqualität sowie insbesondere dem Wunsch nach preiswertem Wohnraum entsprochen werden. An betroffener Stelle sollte eine Brandwand errichtet werden, um Nachbarn vor unerwünschten Einblicken zu schützen und die Sicherheit vor Brandüberschlag zu gewährleisten. Durch die Festsetzung zur Fassadenbegrünung, die diesem Fall greifen würde, kann die Fassade darüber hinaus noch optisch aufgewertet werden. Im Teilgeltungsbereich 2 entfallen die Abstandsflächen über die zeichnerische Festsetzung der Baulinie unmittelbar an der Nachbargrenze, indem unter Beteiligung des Nachbarn eine Grenzbebauung durch Baulinie festgesetzt wird. Dies ist planungsrechtlich zulässig und wird seitens des Nachbarn mitgetragen. Die übrigen Regelungen des § 6 HBO (z.B. zu Grenzgaragen, Abständen zu Nachbargrenzen etc.) bleiben unberührt. Mit einer Abstandsfläche von 2,5 m werden im Übrigen auch die üblichen Sozialabstände gewahrt und es bleibt eine ausreichende Belichtung und Durchlüftung des Plangebiets dennoch gewährleistet.

Durch die gegebenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll damit der beabsichtigten, angemessenen baulichen Dichte im Plangebiet und Nachfrage nach sozialem Wohnraum Rechnung getragen werden. Mit der vorliegenden Planung soll eben diese angemessene bauliche Dichte im öffentlichen Interesse einen effektiven Beitrag zur Wohnraumschaffung leisten. Die bauliche Dichte wird über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus durch die Abstandsflächenregelungen der Hessischen Bauordnung bestimmt, durch die bereits die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse insbesondere auch in Bezug auf die Belüftung und Belichtung des Wohngebietes gewährleistet sind.

I.2.6 Stellplätze

Bei Wohnquartieren in städtischen Lagen sowie deren umliegende Einzugsgebiete mit einem hohen Anteil von Sozialwohnungen bzw. Wohnungen für Bürger mit geringem oder mittlerem Einkommen ist nach den langjährigen Erfahrungen mit einem Stellplatzbedarf von ca. 0,7 Stellplätze je Wohnung zu rechnen, da viele Bewohner kein oder maximal ein eigenes Kfz besitzen. Im vorliegenden Fall nimmt sich die Gemeinde darüber hinaus zum Ziel, das Wohnungsangebot vor allem für ältere Personengruppen durch zentrumsnahe und barrierefrei erreichbare Wohnungen zu stärken. Bei barrierefrei erreichbaren Wohnungen sind diese Personen oftmals Rentner, die nur ein oder gar kein Kfz mehr haben. Die Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Einhausen sieht für Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden bzw.

öffentlich förderfähige Wohnungen einen Stellplatzschlüssel von 1,0 Stellplätzen je Wohnung vor. Die nach Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Einhausen nachzuweisenden Stellplätze würden somit den tatsächlichen Stellplatzbedarf übersteigen und somit zu einer unnötigen Flächenversiegelung beitragen. Im Rahmen des Bebauungsplans wird daher auf Grundlage der Regelungsmöglichkeiten des § 91 HBO eine Festsetzung zur Zahl der nachzuweisenden und herzustellenen Stellplätze wie folgt bestimmt:

Je barrierefrei erreichbarer Sozialwohnung sind mit den Bauvorlagen mindestens 0,5 Pkw-Stellplätze nachzuweisen. Der Stellplatzbedarf für andere Nutzungen (z.B. Wohnungen ohne Sozialbindung) ergibt sich auch weiterhin aus der Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Einhausen.

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Einhausen zu ermitteln und in den Bauvorlagen nachzuweisen. Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass auf dem Grundstück nicht nachgewiesene Stellplätze gemäß der gemeindlichen Stellplatz- und Ablösesatzung abzulösen sind.

Die Reduzierung der Stellplatzanzahl ist darüber hinaus ein wirksames Mittel, um die vielfach von der Politik geforderte Mobilitätswende und den Umstieg auf nachhaltige Verkehrsmittel (i.e. ÖPNV und NMIV (d.h. Nichtmotorisierter Individualverkehr) zu forcieren. Die zentrale Lage und die sehr gute ÖPNV-Anbindung des Plangebiets und die fußläufig gut erreichbaren Einrichtungen für den täglichen Bedarf ermöglichen weitestgehend den Verzicht auf den privaten Pkw. Mit zunehmender Etablierung von Carsharing-Angeboten, E-Pedelecs und E-Lastenrädern in der Gesellschaft kann dadurch in vielen Fällen auch dieser ersetzt werden. Die damit freiwerdenden Flächen können somit für andere Zwecke, z.B. zur Steigerung der Wohnqualität im Quartier, gegenüber Stellplatzflächen deutlich wirksamer genutzt werden. Zudem würden die Stellplätze in der Herstellung und Unterhaltung auch Kosten verursachen, die das Wohnen unnötig verteuern würden.

In diesem Zusammenhang wird zur Klarstellung im Rahmen des späteren Planvollzuges festgesetzt, dass im Sinne einer möglichst flexiblen Grundstücksnutzung dennoch erforderlich werdende PKW-Stellplätze mit ihren Einfahrten sowie Fahrradabstellanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

1.2.7 Bauliche oder technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

Im Sinne einer nachhaltigen Versorgung mit Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien wird festgesetzt, dass bei Neubauten oder Erweiterungen von Gebäuden in Höhe von mindestens 25% der Dachfläche mit Photovoltaik zu belegen sind. Dies gilt insbesondere im Falle einer überdachten Park-Palette. Die technischen Anlagen sind in Größe und Effizienz möglichst mindestens so groß zu errichten, dass sie zur Erfüllung der energiefachrechtlichen Bestimmungen geeignet sind. Durch die Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Neubauten und Erweiterungen von Hauptgebäuden werden der Bedarf an fossilen Energien und somit auch die Kosten für die Energieversorgung der Gebäude reduziert.

Der politische Wille der Gemeinde Einhausen zur Anpassung der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Energieeinsparung und zur Minderung des Klimawandels fordert eine Festsetzung zu Photovoltaikanlagen. Ein pauschaler Ansatz über die „rentable“ Größe einer Photovoltaikanlage ist schwer zu finden. Die individuelle Lage bzw. Ausrichtung der Dachfläche beeinflussen die Effizienz einer Photovoltaikanlage ebenso wie Beschattung der Fläche durch Bäume oder Nachbargebäude. Schon ein Anteil von etwa 25% Photovoltaik auf der Dachfläche kann jedoch, bei optimaler Ausrichtung dazu beitragen, die Energieversorgung eines Wohnhauses weitgehend autark (Autarkiegrad deutlich über 50%) zu gestalten.

I.2.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)

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

I.2.8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Aufgrund der Zielsetzung der Gemeinde zur Förderung von Dachbegrünung werden im Allgemeinen Wohngebiet als Dachform ausschließlich Flach-, Pult- und Satteldächer bis 45° Dachneigung zugelassen. Dabei sind Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° zu einem Anteil von mindestens 75% zumindest extensiv zu begrünen. Im Rahmen des konkret geplanten Vorhabens ist eine Dachbegrünung auch für das geplante Gebäude mit Sozialwohnungen vorgesehen. Nachdem es sich jedoch um eine Angebotsplanung handelt, wird die Festsetzung einer Dachbegrünung im Sinne der Ermöglichung preiswerten Wohnraums für Gebäude mit Sozialwohnungen nicht zwingend festgesetzt. Für geneigte Dächer über 15° Dachneigung wird die Dachbegrünung ebenfalls nicht zwingend festgesetzt, da dies zu erheblichen Kosten führt, die im Sinne des preiswerten Wohnraums vorliegend nicht erzwungen werden sollen. Eine Dachbegrünung ist jedoch auch auf geneigten Dächern zulässig und wird von der Gemeinde grundsätzlich auch dort empfohlen. Der Schaffung preiswerten Wohnraums wird an dieser Stelle jedoch ein höheres Gewicht in der Abwägungsentscheidung beigemessen, als der (zwingenden) ökologischen Aufwertung der Bebauung. Darüber hinaus kann bei einem Flachdach auch das oberste Geschoss optimal im Sinne der Wohnraumschaffung ausgenutzt werden und es ist kein Raumverlust durch Dachschrägen hinzunehmen. Die bestehenden baulichen Anlagen unterliegen dem Bestandsschutz und können selbst bei einer vorgesehenen Dachsanierung u.a. aus Gründen der Statik nicht ohne weiteres mit einer Dachbegrünung versehen werden. Die Bezugnahme auf die „Dachflächen des obersten Geschosses“ stellt zudem klar, dass bei der Errichtung von Staffelgeschossen auch befestigte Dachterrassen hergestellt werden können, um entsprechende Außenwohnbereiche zu ermöglichen.

An dieser Stelle soll nochmal betont werden, dass sich die Gemeinde bewusst für die Aufnahme des Flachdachs als mögliche Dachform entschieden hat, um die Dachbegrünung explizit zu fördern und so dessen ökologischen Vorteile generieren zu können. Dies gilt insbesondere für den geplanten Kiosk an der „Weschnitzrast“, welcher darüber hinaus durch verbindliche Festsetzung eines Flachdachs mit einer Neigung von 5° sowohl über eine Dachbegrünung als auch Photovoltaik-Elemente verfügen soll. Die Gemeinde sieht sich hier in der Verantwortung gegenüber den Bürgern, als Vorbild voranzugehen. Langfristig soll es im gesamten Gemeindegebiet noch viel mehr Gebäude mit Dachbegrünung geben, weshalb begrünte Dächer auch über den zu begrünenden Dachflächenanteil von 75 % hinaus zulässig sind. (Es wird darauf hingewiesen, dass Photovoltaik-Elemente ausdrücklich auch über den begrünten Dachflächen zulässig sind. Eine entsprechende Doppelnutzung würde von der Gemeinde begrüßt.) Auch im Allgemeinen Wohngebiet soll die Umsetzung der Dachbegrünung gefördert werden. In diesem Bereich konzentriert sich die Gemeinde aber auch verstärkt auf ihr Hauptanliegen, durch die vorliegende Bauleitplanung das Angebot an bezahlbarem Wohnraum für Mitbürger mit geringem oder mittlerem Einkommen auszubauen. Aus diesem Grund wird klargestellt, dass von der Verpflichtung zur Herstellung eines Gründaches im Übrigen Wohngebäude, in denen ausschließlich mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung förderfähige Wohnungen geschaffen werden, ausgenommen werden, damit sich die höheren Baukosten einer Dachbegrünung hier nicht negativ auf die Mietpreise auswirken.

Für die Gestaltung der Gebäude werden außerdem einige wenige Festsetzungen getroffen, die einen harmonischen Gesamteindruck des Plangebiets gewährleisten und dazu beitragen sollen, die Fernwirkung der Gebäude zu minimieren. Aus diesem Grund sind stark reflektierende Materialien zur Dacheindeckung und Fassadengestaltung unzulässig. Solaranlagen auf den

Dachflächen sind dagegen zulässig, sofern sie keine wesentliche Blendwirkung auf benachbarte Nutzungen aufweisen.

I.2.8.2 Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse

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

I.2.8.3 Gestaltung von Einfriedungen

Für die Einfriedung von Grundstücken erfolgen Festsetzungen, um einen möglichst offenen Gesamteindruck des Plangebiets zu gewährleisten. Deshalb sind Einfriedungen durch Zäune ausschließlich aus Holz oder Metall zulässig, die aufgrund des Materials einen offenen Charakter erhalten, der prägenden Umgebung Rechnung tragen und zudem als natürliche Werkstoffe den Kunststoffen und den damit verbundenen negativen Umweltauswirkungen (z.B. durch Freisetzung von Mikroplastik) vorzuziehen sind.

Hecken aus heimischen und standortgerechten Gehölzen sind ebenfalls zulässig, da diese einen ökologischen Nutzen aufweisen und die Begrünung des Plangebiets fördern. Bei der Anlage von Heckenpflanzungen zur Grundstückseinfriedung wird hierzu ergänzend festgesetzt, dass mindestens 80% der Sträucher aus heimischen Gehölzarten zu wählen sind (Arten gemäß Pflanzliste in Textthinweis D.7). 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.

Das aktuell beliebte „Einweben“ von Kunststoffbändern in Holz- oder Metallzäune ist ebenfalls zur Vermeidung einer Mikroplastikbelastung (Verrottung über die Jahre) unzulässig. Zudem erachtet die Gemeinde diese Kunststoffbänder als dem Ortsbild abträglich. Wer sein Grundstück gegen Einblicke schützen will, kann Hecken, z.B. aus Hainbuche anpflanzen.

Ebenfalls aus Gründen des Ortsbildes werden Zäune auf eine Höhe von maximal 2,00 m begrenzt. Für Spaziergänger entlang der Weschnitz sollen die Grundstücksfreiräume erfahrbar, wenn auch nicht unbedingt einsehbar sein.

Die Errichtung von Mauersockeln unter Zäunen sowie von Mauern als Einfriedungen ist unzulässig. Diese würden der gewünschten Durchlässigkeit des Plangebiets für Kleinsäugetiere entgegenwirken. Naturschotter-Gabionen und entsprechende Gabionenelemente können wegen ihres ökologischen Vorteils als Lebensraum z.B. für Eidechsen als Ausnahme zugelassen werden. Diese werden im Rahmen dieser Ausnahmeregelung jedoch aus Gründen des Landschaftsbildes in der Höhe auf 2,00 m begrenzt und müssen im Abstand von maximal 10 m Bodenöffnungen mit einer Höhe von mindestens 10 cm und einer Breite von mindestens 20 cm aufweisen, um die gewünschte Durchlässigkeit des Plangebiets für Kleinsäugetiere zu gewährleisten.

I.2.8.4 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Um die Durchgrünung des Plangebietes zu fördern und sicherzustellen, sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke dauerhaft als ökologisch wirksame begrünte Flächen herzustellen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung (z.B. Gebäude, Terrassen, Lagerflächen, Stellplätze, Garagen, Zufahrten, Zuwegungen etc.) benötigt werden.

Die Anlage von Pflaster-, Kies- und Schotterflächen zur Gartengestaltung ist nicht zulässig. Dieser Ausschluss dient der Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft insbesondere unter dem Aspekt der ökologischen Wertigkeit und Flächeneignung als Habitat für wildlebende Arten, vor allem von Insekten. Damit sollen auch die in Mode gekommenen, aber aus ökologischer Sicht unerwünschten Steingärten verhindert werden.

I.2.9 Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft

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.1.7.6) sowie den Maßnahmen, die aus Gründen des Artenschutzes getroffen werden (siehe Erläuterungen in Kapitel I.1.9) - noch folgende Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Umweltauswirkungen bestimmt bzw. Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Für die Anpflanzung von standortgerechten und heimischen Bäumen, Sträuchern sowie Kletter- und Rankpflanzen wird zur Erleichterung für Bauherrschaft und Architekten in diesem Zusammenhang eine Liste von geeigneten Gehölzarten empfohlen, in der Gehölze zur besonderen Unterstützung der Hummel-, Bienen- und Insektenweide (sehr gutes Nektar- und/oder Pollenangebot) besonders gekennzeichnet sind. Das Anpflanzen von Hybridpappeln und Nadelbäumen ist im Übrigen unzulässig, da entsprechende Arten nicht ortstypisch sind und durch schnellen Wuchs in relativ kurzer Zeit zu Standsicherheitsproblemen, Astwurf etc. neigen und die Beseitigung im Siedlungsbereich meist sehr aufwändig ist.
- Zur Minderung der Flächenerwärmung und aufgrund des ökologischen Nutzens wird festgesetzt, dass die Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° zu einem Anteil von mindestens 75% zumindest extensiv zu begrünen sind. Im Rahmen des konkret geplanten Vorhabens ist eine Dachbegrünung auch für das geplante Gebäude mit Sozialwohnungen vorgesehen. Nachdem es sich jedoch um eine Angebotsplanung handelt, wird die Festsetzung einer Dachbegrünung im Sinne der Ermöglichung preiswerten Wohnraums für Gebäude mit Sozialwohnungen nicht zwingend festgesetzt. Für geneigte Dächer über 15° Dachneigung wird die Dachbegrünung ebenfalls nicht zwingend festgesetzt, da dies zu erheblichen Kosten führt, die im Sinne des preiswerten Wohnraums vorliegend nicht erzwungen werden sollen. Eine Dachbegrünung ist jedoch auch auf geneigten Dächern zulässig und wird von der Gemeinde grundsätzlich auch dort empfohlen. Größere Fassaden und Fassadenbereiche, insbesondere aber Brandwände und Fassaden der Park-Palette, sind zudem mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen dauerhaft und zu bepflanzen. Die Pflanzen auf dem Dach und an Fassaden reinigen die Luft, da sie Staub und Luftschadstoffe herausfiltern. Das Substrat speichert Regenwasser und entlastet die Kanalisation, womit eine gewisse Anpassung an den Klimawandel einhergeht. Im Winter wirken Gebäudebegrünungen wie eine zweite isolierende Haut und helfen, Heizenergie zu sparen. Im Sommer halten sie die Räume darunter kühler und der Pflanzenteppich bietet zudem Lebensraum für Insekten und ggf. bodenbrütende Vögel. Gleichzeitig können damit die Durchgrünung und der Biotopverbund im Quartier effektiv gesteigert werden.
- Es wird darauf hingewiesen, dass mit den Bauvorlagen zu den jeweiligen Bauvorhaben ein Freiflächenplan einzureichen ist (siehe auch Bauvorlagenerlass). Dieser hat die geplante Nutzung der Freiflächen nach Art, Lage und Größe mit allen gemäß Bebauungsplan vorgesehenen Bepflanzungen, den versiegelten, befestigten und begrünnten Flächen, den Verkehrsflächen etc. darzustellen.
- Auf die Beachtung der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ wird hingewiesen.

I.3 Bodenordnende Maßnahmen

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

II. Belange von Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich. Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB entstehen somit formal keine zusätzlichen planungsbedingten Eingriffe. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen, was u.a. auch durch geeignete Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe erfolgt (vgl. Kapitel I.2.9).

Die vorliegende Bebauungsplanaufstellung hat unter Berücksichtigung der bisherigen Bebauung und der vorhandenen Flächenversiegelung sowie der getroffenen Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Umweltbeeinträchtigungen keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Im Gegenteil kann dieser u.a. bei einer Umsetzung von Dachbegrünung bei Ausbildung eines Flachdaches und den sich daraus ergebenden Vorteilen für das örtliche Kleinklima und zusätzlichen Lebensraum für Flora und Fauna ggf. sogar verbessert werden.

Die Belange von Natur und Landschaft sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens angemessen zu berücksichtigen, was u.a. auch durch geeignete Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe erfolgt. Durch das geplante Bauvorhaben kommt es zu einer optischen und teilweise auch ökologischen Aufwertung des Plangebiets, insbesondere durch die Festsetzungen zum Durchgrünungsgrad und umfangreichen Pflanzvorgaben. Das Landschaftsbild wird dadurch und auch aufgrund der Innerortslage nicht erheblich beeinträchtigt.

Einen besonderen Stellenwert in Bauleitplanverfahren haben zudem die Belange des Artenschutzes, weshalb diese im Verfahren durch einen Fachgutachter umfangreich ermittelt und bewertet wurden. Auf Basis der Ergebnisse des Artenschutzbeitrages, welcher dieser Begründung als Anlage beigefügt ist, sowie den zusätzlichen Maßnahmen zum Artenschutz in den Festsetzungen des Bebauungsplanes (siehe Kapitel I.1.9) 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.

In der näheren Umgebung verläuft die Weschnitz in einer Entfernung von jeweils ca. 15 m zu den Teilgeltungsbereichen des Plangebietes. Diesbezüglich sind Beeinträchtigungen aufgrund des vorliegenden Geländeprofiles durch oder auf das Vorhaben sind jedoch nicht zu erwarten.

Sonstige Schutzgebiete sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen.

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

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

Auf die als Anlage beigefügte Bestandsaufnahme und Beschreibung der Umweltbelange wird im Übrigen verwiesen.

III. Planverfahren und Abwägung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Einhausen hat in ihrer Sitzung am 02.07.2024 zur Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen für die maßvolle bauliche Nachverdichtung mit dem Ziel der Errichtung von sozialem Wohnraum sowie weiterer öffentlicher Gemeinbedarf- und Aufenthaltsflächen beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 44 „Am Schulsteg“ in Einhausen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 13.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereiches sind weniger als die in § 13a BauGB genannten 20.000 m² Grundfläche bebaubar. Das Netto-Bauland des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 1.078 m², woraus sich durch die festgesetzte GRZ von 0,6 eine zulässige Gesamtgrundfläche von maximal 647 m² ergibt. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) vor. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Die in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die Aspekte zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

Die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Einhausen am 02.07.2024 beschlossen.

Die Entwurfsplanung zum Bebauungsplan wurde hierzu in der Zeit vom 22.07.2024 bis einschließlich 30.08.2024 auf der Internetseite der Gemeinde Einhausen veröffentlicht sowie in einer Cloud als PDF zur Einsicht bereitgehalten, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 13.07.2024 hingewiesen wurde. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes Nr. 44 „Am Schulsteg“ in Einhausen während des oben genannten Zeitraumes bei der Gemeindeverwaltung 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 konnten 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 09.07.2024 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 30.08.2024 gegeben.

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

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

Der Bebauungsplan konnte in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Einhausen am . .2024 im Hinblick auf die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen unverändert gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 44 „Am Schulsteg“ in Einhausen, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen (planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO sowie bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 91 HBO) und der Begründung mit Anlage, trat durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.