



Gemeinde Einhausen

Bebauungsplan Nr. 44 "Nördlich des Schulstegs" Bestandskartierung und -beschreibung



Bearbeitet durch:

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

Bensheim, 10.06.2024

INHALTSVERZEICHNIS

II.1 Anlass und Ziel der Planung	3
II.2 Lage und naturräumliche Einordnung	5
II.3 Bestandsbeschreibung	6
II.3.1 Potentiell natürliche Vegetation / Gebietscharakter	6
II.3.2 Bestandsaufnahme	7
II.3.3 Biotoptypen innerhalb des Plangeltungsbereichs	7

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

<i>Abbildung 1: Lage des Plangebiets</i>	3
<i>Abbildung 2: Luftbild mit Lage der Teilgeltungsbereiche 1 und 2</i>	4
<i>Abbildung 3: Asphaltierte Verkehrsfläche der Hauptstraße</i>	7
<i>Abbildung 4: Blick von den Stellplatzflächen auf Gebäude Hauptstraße 30 in Richtung Norden</i>	7
<i>Abbildung 5: Gewöhnliche Rosskastanie, Neupflanzung Speierling</i>	8
<i>Abbildung 6: Blick von den Stellplatzflächen auf Gebäude Hauptstraße 32 in Richtung Westen</i>	8
<i>Abbildung 7: Gekieste Wegeflächen Flst. 136/3 zur Fußgängerbrücke</i>	9
<i>Abbildung 8: Grünflächen südlich des Gebäudes an der Hauptstraße mit Kellerzugängen</i>	9
<i>Abbildung 9: Gerodetes Flurstück 136/3 mit Walnussbaum im Vordergrund</i>	9
<i>Abbildung 10: Blick auf die Zuwegung (Flst. 481) von der Hauptstraße zur neuen Fußgängerbrücke</i>	10
<i>Abbildung 11: Blick über Weschnitz auf Schulgelände mit der Kirche St. Michael</i>	10
<i>Abbildung 12: Gepflasterte Zuwegung zum Hallenbad mit Stellplatzflächen und Baumreihe südlich des Plangebiets</i>	10
<i>Abbildung 13: Spielplatz westlich des Hallenbads</i>	10
<i>Abbildung 14: Ruderale Vegetationsstrukturen im Bereich der westlichen Freifläche mit Trafostation im Hintergrund und westlich anschließenden artenreichen Hausgärten</i>	11

Anlagen

- [1] Bestandsplan, Maßstab 1:1.000, CHRISTINA NOLDEN Stadt- und Landschaftsplanung, Bensheim 10.06.2024

II.1 Anlass und Ziel der Planung

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

Teilgeltungsbereich 1: Durch die vorliegende Bauleitplanung wird nördlich der Weschnitz eine Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich der Hauptstraße 30 planungsrechtlich vorbereitet. Die Gemeinde Einhausen beabsichtigt eine maßvolle bauliche Innenentwicklung durch Nachverdichtung zur Schaffung von Wohnraum. Desweiteren soll in Gegenlage der Einhäuser Grundschule ein sogenanntes „Grünes Klassenzimmer“ errichtet und im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans bauplanungsrechtlich vorbereitet werden.

Teilgeltungsbereich 2: Südlich der Weschnitz beabsichtigt die Gemeinde Einhausen mit der vorliegenden Bauleitplanung die Parkplatzsituation rund um die Einhäuser Ortsmitte zu verbessern. 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.

Zudem beabsichtigt die Gemeinde mit der vorangehenden Renaturierung der Weschnitz als Naherholungsgebiet, das Angebot attraktiver Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten durch die Errichtung der "Weschnitzrast" im näheren Umfeld des neuen Schulstegs zu erweitern.

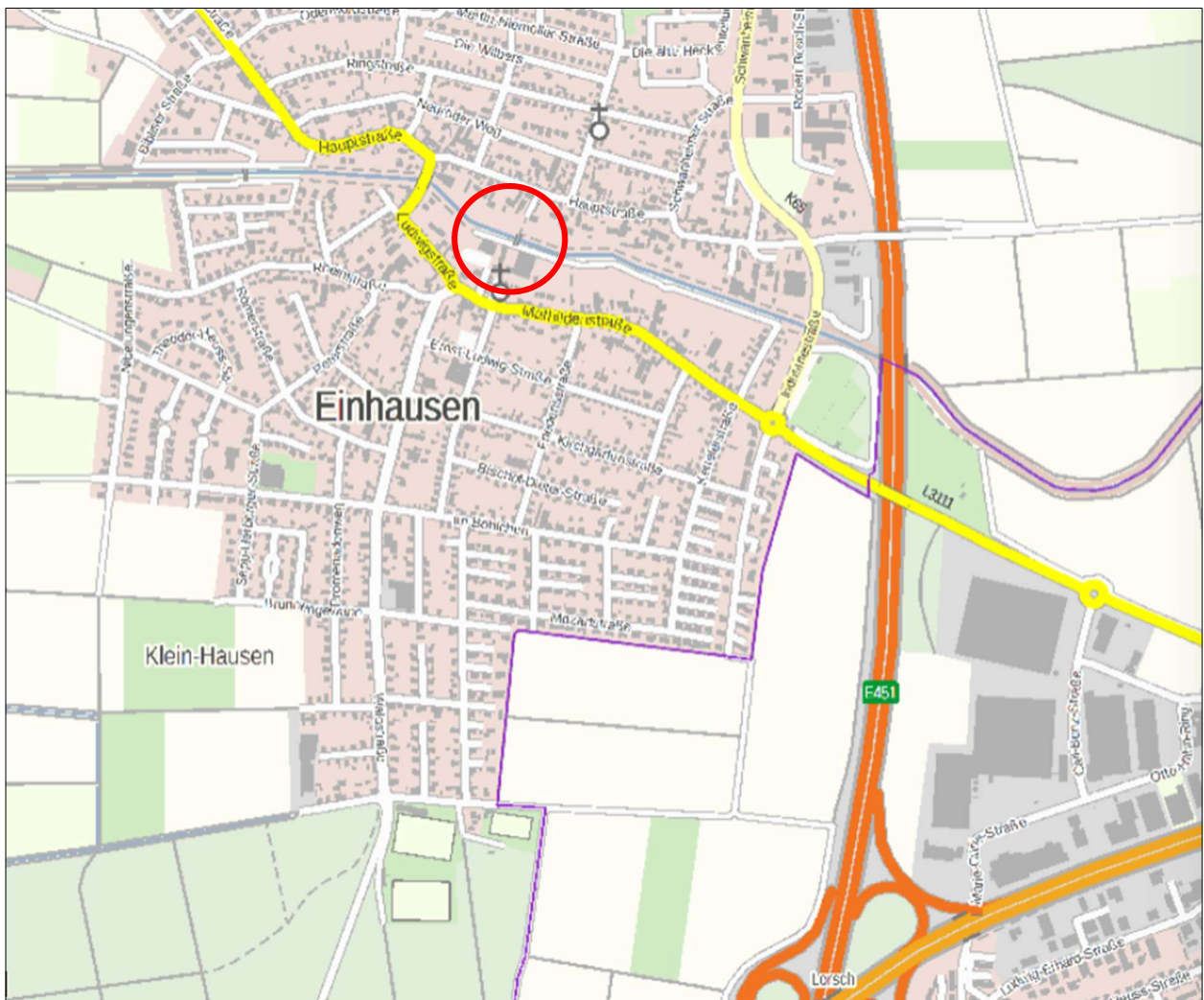


Abbildung 1: Lage des Plangebiets

Der Teilgeltungsbereich 1 des Bebauungsplans umfasst mit einer Gesamtgröße von 2.824 m² nach der aktuellen Liegenschaftskarte folgende Grundstücke: Gemarkung Groß-Hausen, Flur 1, Flurstücke Nr. 133/2, Nr. 136/3 (teilweise), Nr. 469/12 (teilweise), Nr. 481 und Nr. 480/2.

Der Teilgeltungsbereich 2 umfasst mit einer Gesamtgröße von 996 m² nach der aktuellen Liegenschaftskarte folgende Grundstücke: Gemarkung Klein-Hausen, Flur 1, Flurstücke Nr. 120/6 (teilweise) und Nr. 120/7.

Luftbild



Abbildung 2: Luftbild mit Lage der Teilgeltungsbereiche 1 und 2

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

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

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

II.2 Lage und naturräumliche Einordnung

Lage	<p>Das Plangebiet liegt im zentralen Siedlungsbereich der Gemeinde Einhausen in einem Höhenbereich von etwa 94-95 m ü.NN.</p> <p>Der Teilgeltungsbereich 1 befindet sich innerhalb der Gemarkung Groß-Hausen nördlich der Gewässerparzelle der Weschnitz und der Hauptstraße. Zwischen dem Flussufer mit begleitendem Gehölzstreifen und den privaten Grünflächen verläuft ein geschotterter Fuß-/Radweg.</p> <p>Der Teilgeltungsbereich 2 befindet sich innerhalb der Gemarkung Klein-Hausen südlich der Gewässerparzelle der Weschnitz und umfasst das Gelände westlich des Hallenbades, auf dem sich derzeit ein Spielplatz und eine Trafostation befinden sowie ein unbebautes Nachbargrundstück.</p>
Naturraum	<p>Das Plangebiet gehört nach KLAUSING (Klausing, O., Die Naturräume Hessens, 1988) zur naturräumlichen Haupteinheitengruppe des Nördlichen Oberrheintieflands mit der Haupteinheit Hessische Rheinebene (225) und der Teileinheit 225.3 Einhäuser Rinne.</p>

Flächenanteile Plangeltungsbereich (Anlage 1)

Bezeichnung	[m ²]	[%]
Teilgeltungsbereich 1	2.824	100
Gebäude	545	20
Völlig versiegelte Verkehrsflächen	232	8
Versiegelte Flächen mit Regenwasserversickerung	845	30
Stellplätze	320	11
Schotterflächen	120	4
Ziergarten, Straßenbegleitgrün	342	12
Hecken, Gebüsche	60	2
Offener Boden	360	13

Teilgeltungsbereich 2	996	100
Gebäude, Mauer	18	2
Versiegelte Flächen Pflaster	297	30
Versiegelte Flächen Fallschutzbelag	148	15
Versiegelte Flächen mit Regenwasserversickerung	206	20
Ruderale Vegetationsstrukturen	315	32
Ziergarten, Straßenbegleitgrün	12	1

II.3 Bestandsbeschreibung

II.3.1 Potentiell natürliche Vegetation / Gebietscharakter

Potentiell natürliche Vegetation: Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald

Gebietscharakter / Landschaftsbild Die Teilgeltungsbereiche sind durch ihre innerörtliche Lage an der Wechnitz charakterisiert und über den neuen Schulsteg verbunden. Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs mit umgebenden Gebäuden und Gehölzen ist eine Fernsicht auf das Plangebiet nicht gegeben.

Teilgeltungsbereich 1 Mit einem Mehrfamilienhaus an der Hauptstraße, einer rückwärtigen Zweitreihenbebauung und südlich folgenden Stellplatzflächen ist das Gebiet zu 85 % bebaut und versiegelt und somit überwiegend baulich geprägt. Das bisher gartenbaulich genutzte Flurstück 136/3 wurde zwischenzeitlich gerodet.

In der näheren Umgebung überwiegt bis auf vereinzelte Nutzung durch Einzelhandel (u.a. ein Hofladen, Elektronik-Fachgeschäft) und Gastronomie (Gaststätte auf Höhe Hauptstraße 6) die Wohnnutzung.

Über eine direkte fußläufige Verbindung zum Teilgeltungsbereich 2 ist der Anschluss an die zentralen öffentlichen Einrichtungen der Gemeinde (Schule, Rathaus, Hallenbad, Kirche) gewährleistet.

Teilgeltungsbereich 2 Westlich des Hallenbads ist das Gebiet mit einem Flächenanteil von 67% überwiegend versiegelt und baulich geprägt.

Im Süden und Osten befinden sich öffentliche Einrichtungen der Gemeinde, während nach Norden uferbegleitende Laubgehölze der Wechnitz und nach Westen große rückwärtige Hausgärten folgen.

Boden Die im Plangebiet vorherrschenden Parabraunerden mit Pseudogley-Parabraunerden aus sandigen Hochflutsedimenten sind in der Oberreinebene im Bereich der Fluss- und Bachläufe als regional häufig auftretend anzusehen. Im Hinblick auf die Naturgeschichte ist für diese Böden eine höhere Funktion nicht zu erwarten.

Innerhalb des Plangebiets sind durch den hohen Anteil bebauter und versiegelter Flächen die Bodenfunktionen gänzlich verloren gegangen. Auch für die Böden im Bereich der wenigen Freiflächen ist davon auszugehen, dass sie durch Umschichtung und Verdichtung anthropogen überformt sind.

Insofern wird durch das Vorhaben keine relevante bauzeitliche und betriebsbedingte Inanspruchnahme von Boden erfolgen.

II.3.2 Bestandsaufnahme

Eine aktuelle Begehung erfolgte am 14.05.2024 sowie am 06.06.2024 und hatte zum Ergebnis, dass die Biotopstrukturen innerhalb des Plangebiets und der direkten Umgebung ausschließlich anthropogen geprägt sind. Das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Pflanzenarten innerhalb des Plangebiets kann aufgrund fehlender standortökologischer Eignung ausgeschlossen werden kann. Gesetzlich geschützte und höherwertige Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

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

II.3.3 Biotoptypen innerhalb des Plangeltungsbereichs

Teilgeltungsbereich 1

10.510 Völlig versiegelte Fläche, hier:
Asphalt

*Abbildung 3: Asphaltierte Verkehrsfläche
der Hauptstraße*

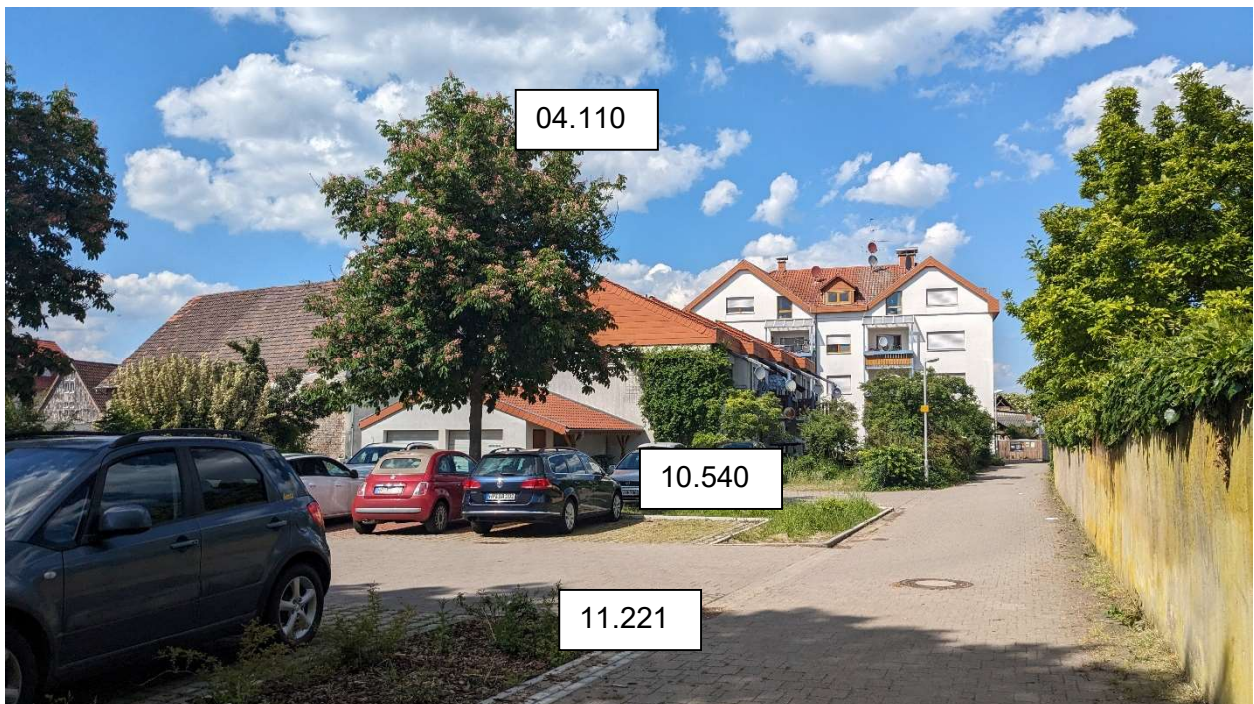


Abbildung 4: Blick von den Stellplatzflächen auf Gebäude Hauptstraße 30 in Richtung Norden

04.110 Einzelbaum standortgerecht, hier: Gewöhnliche Rosskastanie

11.221 Straßenbegleitgrün

10.540 Befestigte, begrünte Flächen, hier: Stellplätze mit Rasengittersteinen

04.110 Einzelbaum standortgerecht

Abbildung 5: Gewöhnliche Rosskastanie,
Neupflanzung Speierling

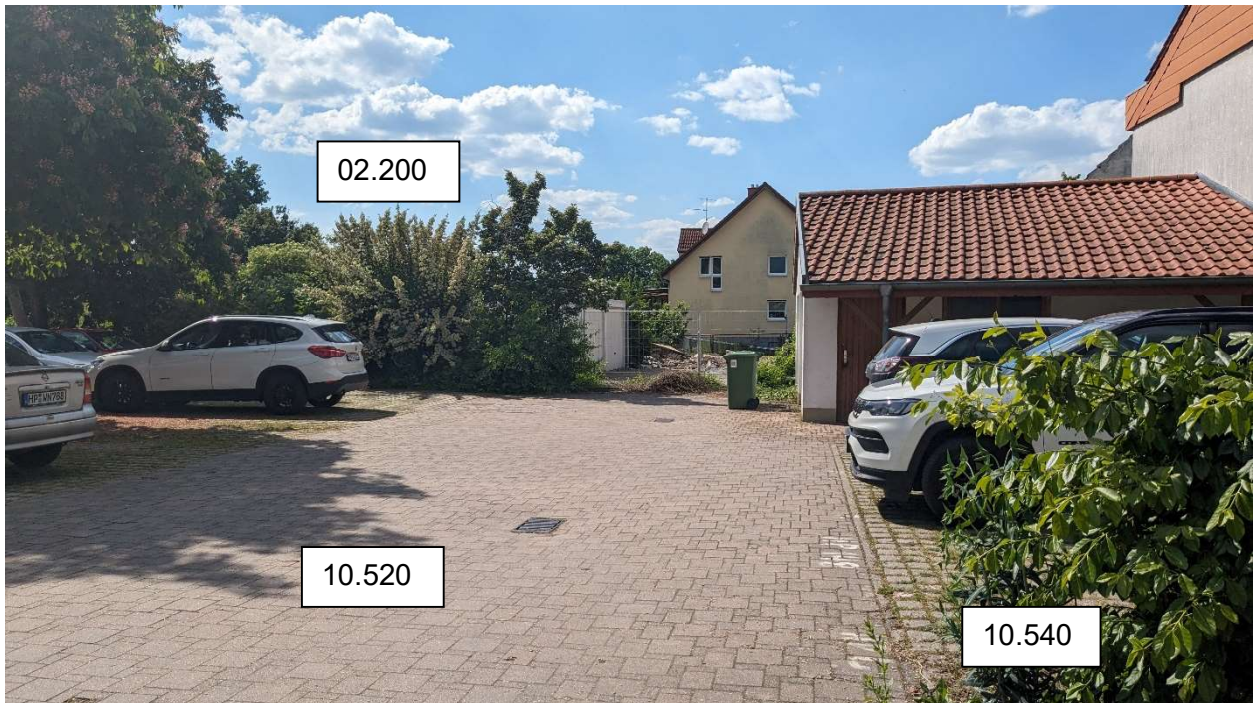


Abbildung 6: Blick von den Stellplatzflächen auf Gebäude Hauptstraße 32 in Richtung Westen

02.200 Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten (Spierstrauch, Weißdorn, Weinrose, Feuerdorn, Spindelstrauch, Forsythie, Felsenbirne, Flieder)

10.520 Nahezu versiegelte Fläche, hier: Pflaster

10.540 Befestigte, begrünte Flächen, hier: Stellplätze mit Rasengittersteinen

10.530 Teilbefestigte Fläche, hier:
Schotterflächen

*Abbildung 7: Gekieste Wegeflächen Flst.
136/3 zur Fußgängerbrücke*



11.221 Ziergarten

*Abbildung 8: Grünflächen südlich des Ge-
bäudes an der Hauptstraße mit Kellerzu-
gängen*



09.123 Offener, nährstoffreicher Boden
in Siedlungen, kurzfristig Ent-
wicklung von artenarmer Ru-
deralvegetation

04.110 Einzelbaum, standortgerecht

*Abbildung 9: Gerodetes Flurstück 136/3
mit Walnussbaum im Vordergrund*





Abbildung 10: Blick auf die Zuwegung (Flst. 481)
von der Hauptstraße zur neuen Fußgängerbrücke

Abbildung 11: Blick über Weschnitz auf Schulge-
lände mit der Kirche St. Michael im Hintergrund

Teilgeltungsbereich 2

04.110 Laubbaum, standortgerecht (*Rot-
buche*)

04.120 Laubbaum, standortfremd (*Sei-
denbaum*)

10.510 / 10.530 Versiegelte Fläche / mit
Regenwasserversickerung, hier:
Pflaster

*Abbildung 12: Gepflasterte Zuwegung
zum Hallenbad mit Stellplatzflächen und
Baumreihe südlich des Plangebiets*

10.510 Völlig versiegelte Flächen, hier:
Spielplatz mit Kunststoff-Fall-
schutzbelag

*Abbildung 13: Spielplatz westlich des Hal-
lenbads*



09.124 Artenreiche Ruderalvegetation

Abbildung 14: Ruderale Vegetationsstrukturen im Bereich der westlichen Freifläche mit Trafostation im Hintergrund und westlich anschließenden artenreichen Hausgärten



Aufgestellt am 10.06.2024

Christina Cold