



GEMEINDE EINHAUSEN

Bebauungsplan Nr. 31

„Die Wilbers II“

Begründung

Satzung

10.09.2013

(klargestellt: im März 2014)

Ingenieur GmbH & Co. KG

mail@infrapro.de
www.infrapro.de



Entwurfsverfasser:



InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG

Hüttenfelder Straße 7

64653 Lorsch

Fon: 06251 - 584 783 0

Fax: 06251 - 584 783 1

Löwenhofstraße 5

55116 Mainz

mail@infrapro.de

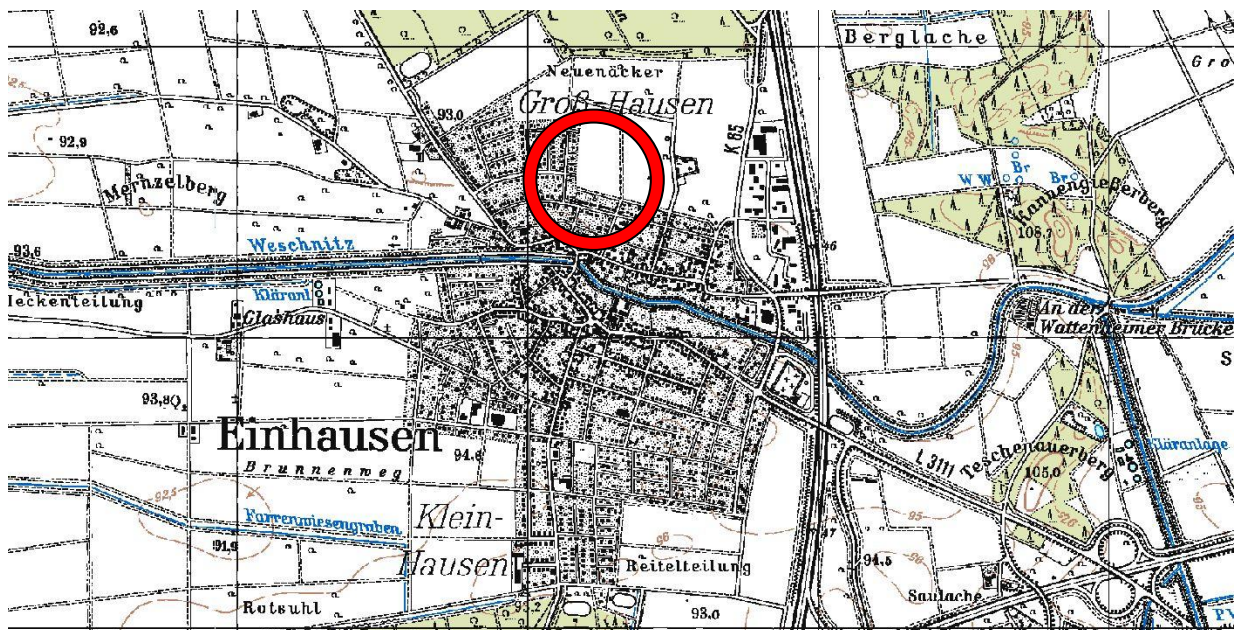
www.infrapro.de

Inhaltsverzeichnis:

1	ZIEL UND ZWECK DER BAULEITPLANUNG	3
1.1	Anlass und Planungserfordernis	3
1.2	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	4
1.3	Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld	5
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	6
2.1	Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen	6
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan	7
2.3	Verbindliche Bauleitplanung: rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 12	7
2.4	Städtebauliche Entwicklungskonzeption „2020 plus“	9
2.5	Aufstellungsverfahren	11
2.5.1	Verfahrenswahl.....	12
2.5.2	Verfahrensdurchführung	16
2.5.3	Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes	17
3	FACHPLANUNGEN UND SONSTIGE PLANUNGSGRUNDLAGEN	18
3.1	Erschließungsanlagen	18
3.1.1	Technische Ver- und Entsorgung.....	20
3.1.2	Verkehrsanlagen	23
3.2	Umweltschützende Belange	26
3.2.1	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen	27
3.2.2	Artenschutz.....	28
3.2.3	Bodenschutz.....	28
3.2.4	Altlasten.....	29
3.2.5	Denkmalschutz	29
3.2.6	Immissionsschutz	29
3.2.7	Energiewende und Klimaschutz.....	30
3.3	Wasserwirtschaftliche Belange	31
3.3.1	Oberirdische Gewässer und Hochwasserschutz.....	31
3.3.2	Wasserschutzgebiete	31
3.3.3	Grundwasserbewirtschaftung	31

4	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN UND SONSTIGEN PLANINHALTE	32
4.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	32
4.1.1	Art der baulichen Nutzung	32
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung	33
4.1.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	36
4.1.4	Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen	37
4.1.5	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	37
4.1.6	Festsetzung der Geländehöhe (Soll-Geländehöhe)	37
4.1.7	Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche	38
4.2	Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen	39
4.3	Kennzeichnungen	40
4.4	Hinweise	40
5	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	41
5.1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	41
5.2	Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen	41
5.3	Flächenbilanz	41
6	ANLAGEN	41

Übersichtsplan:





1 Ziel und Zweck der Bauleitplanung

1.1 Anlass und Planungserfordernis

Im Norden der Gemarkung Groß-Hausen beabsichtigt die Gemeinde die Ausweisung eines Wohnbaugebietes, um dem nachhaltigen Bedarf an adäquaten Bauflächen in der Gemeinde Rechnung tragen zu können. Nach der Fertigstellung des Plangebietes „Die Wilbers“ sowie zuletzt dem Baugebiet „Im lichten Flecken“ hat die Gemeindevertretung im Jahre 2011 das „Städtebauliche Entwicklungskonzept 2020 plus“ beraten und einen Beschluss hierzu gefasst. Mit der Erstellung und letztlich Verabschiedung eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts sollte eine strukturierte, mit Prioritäten versehene städtebauliche Rahmenleitlinie als politische Konsenslösung verabschiedet werden, anhand derer die weitere Siedlungsentwicklung bis in das Jahr 2020 plus eine Zielrichtung finden sollte.

Die Veranlassung zur Untersuchung und Findung von Wohnbauflächenpotentialen hat die Gemeindevertretung letztlich in dem latenten Bedarf zur Deckung der weiterhin bestehenden Wohnraumnachfrage erkannt, der auf die Gemeinde insbesondere seit dem Abschluss der eingangs erwähnten Wohngebiete einwirkt. Um der gemeindlichen Zielsetzung und zugleich gesetzlichen Maßgabe, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, gerecht zu werden, hat die Gemeinde im Zuge des Siedlungsentwicklungskonzeptes zunächst auch solche Flächen priorisiert, die einer Nachverdichtung zugeführt werden können. Die geplante Entwicklung des vorliegenden Planbereiches kann diese städtebauliche Zielsetzung erfüllen. Im Bereich der langgezogenen Grundstücke an der Ringstraße sollen diese rückseitig nachverdichtet und die derzeit als Gartengrundstück genutzten Flächen in Bauland umgewandelt werden.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll vordergründig der Zuzug junger Familien mit Kindern aktiv gefördert werden. Damit kann die nachhaltige Entwicklung der Gemeinde gesichert und die bestehenden Infrastruktureinrichtungen erhalten oder bedarfsorientiert weiter ausgebaut werden.

Die Bauleitplanung hat daher die Aufgabe, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbauflächen auf der Grundlage der vorhandenen Strukturplanungen zu schaffen und eine harmonische Eingliederung in das bereits bestehende Siedlungsgefüge zu gewährleisten. Damit ist die geplante Entwicklung der erste Teilabschnitt dieses städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, das die bauliche Weiterführung der Ortslage nach Norden zum Inhalt hat.

Aufgrund der gegebenen Anwendungsvoraussetzungen soll das Verfahren als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst zunächst die bereits bebauten Grundstücke nördlich der Ringstraße, zwischen der Kurt-Schumacher-Straße im Westen und der Martin-Luther-Straße. Darüber hinaus wurde die nördlich angrenzende Feldwegeparzelle sowie zwei weitere Feldgrundstücke in den Plangeltungsbereich einbezogen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 1,5 ha und wird räumlich begrenzt durch

- die öffentliche Verkehrsanlage der Kurt-Schumacher-Straße und die angrenzende Wohnbebauung im Westen;
- die freie Flur im Norden;
- die Martin-Luther-Straße im Osten;
- die Ringstraße im Süden.



Abbildung 1 Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster mit Eintragung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 31 „Die Wilbers II“ (InfraPro)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft gemäß obiger Abbildung die Grundstücke mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Groß-Hausen, Flur 1, Nr. 349/1, 350/1, 488/2, 502 teilweise, 176/1, 176/2, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183/1, 183/2, 184, 185, 186, 187.

1.3 Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld

Das städtebauliche Umfeld des Plangeltungsbereiches wird zunächst geprägt durch die gewachsene Ortsstruktur, zu der die vorhandene Ortsbebauung nördlich der Ringstraße als Teil dessen hinzuzurechnen ist. Dieser Bereich wird charakterisiert durch giebelständige Einzelhäuser, die zur Erschließungsstraße hin orientiert sind und zumeist nur eine kleine Vorgartenzone besitzen. Im rückwärtigen, nördlichen Teilbereich des Grundstückes schließen vielfach Nebengebäude oder untergeordnete Gebäudeteile an das Hauptgebäude an, als Übergang zu den daran anschließenden, sehr tiefen Hausgärten.

Im Westen des Plangebietes befindet sich sodann ein gleichermaßen etabliertes Wohngebiet um die Taunusstraße, zwischen Melibokusstraße im Norden und Odenwaldstraße im Süden. Strukturell unterscheidet sich dieser Bereich, der im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes „Im Geißenrain“ entwickelt werden konnte, bereits sehr deutlich von der ursprünglichen dörflichen Bebauung der Kernlage, indem die Grundstücke sehr viel dichter bebaut und vom Zuschnitt kompakter gestaltet wurden. Das Gebiet um den Bebauungsplan „Im Geißenrain“, der seit September 1967 rechtskräftig ist, ist in diesem Sinne geprägt durch freistehende ein- bis maximal zweigeschossige freistehende Einzelhäuser, die teils auch durch mehrere Wohneinheiten belegt sind.

Östlich davon setzt sich die Ortsbebauung entlang der Odenwaldstraße in den Bereich um die Konrad-Adenauer-Straße / Heinrich-von-Brentano-Weg bis in Höhe des vorliegenden Plangebietes und der Kurt-Schumacher-Straße fort. Dieser Siedlungsbereich ist erfasst durch den Bebauungsplan „Die neuen Äcker, Die halben Neuröder (1. Änderung)“, der im Mai 1980 zur Rechtskraft kam. Auch dieser städtebauliche Entwicklungsabschnitt ist wiederum geprägt durch eine nochmals höhere Bebauungsdichte, die weitgehend durch eine Aneinanderreihung der vorhandenen Gebäude entsteht. Planungsrechtlich handelt es sich zwar um ein- oder zweigeschossige Einzelhäuser auf eigenständigen Grundstücken, die jedoch durch seitliche Anbauten, zumeist Garagen, aneinander grenzen und somit den Eindruck einer eher geschlossenen Bebauung vermitteln. Der Umgriff des Bebauungsplanes „Die neuen Äcker, Die halben Neuröder (1. Änderung)“ erfasst im Osten auch die landwirtschaftlichen Grundstücke und setzt diese als solches fest, so dass im Bereich der beiden südlichsten Flächen eine Überplanung durch den vorliegenden Bebauungsplan erfolgt.

Nicht zuletzt orientiert sich die städtebauliche Entwicklung des vorliegenden Bebauungsplanes auch an dem noch in der Umsetzung befindlichen Bebauungsplan „Die Wilbers“ im Osten des Plangebietes, der im Dezember 2004 Rechtskraft erlangte und so das städtebauliche Umfeld abrundet. Die Bebauungsstruktur ist auch in diesem Gebiet durch maximal zweigeschossige Gebäude charakterisiert; neben freistehenden Einzelhäusern sind hier jedoch auch Doppelhäuser vorhanden. Der vorliegende Plangeltungsbereich ist somit zu drei Seiten von der bestehenden Siedlungslage umschlossen und füllt diese so entstandene Lücke nunmehr teilweise auf. Aus erschließungstechnischer Sicht ist dies von großer Bedeutung, da bereits vorhandene Systeme adäquat genutzt werden können.



Abbildung 2 Luftbildauszug
(Quelle: Bürger-GIS des Landkreises Bergstraße, www.kreis-bergstraesse.de)

Mit der Umsetzung der vorliegenden Planungsabsicht soll nunmehr neben dem städtebaulichen Lückenschluss auch im Hinblick auf die Erschließung eine weitere Vernetzung innerhalb der Ortslage geschaffen werden.

2 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

2.1 Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung; die Grundsätze der Raumordnung sind sodann in der gemeindlichen Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die allgemeinen Ziele der Raumordnung werden in dem mit seiner Veröffentlichung im Staatsanzeiger am 17.10.2011 gültigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan (RPS 2010) festgelegt.

Das Plangebiet ist im gültigen Regionalplan Südhessen 2010 als „Vorranggebiet Siedlung“ ausgewiesen. Die regionalplanerischen Vorgaben werden daher bei der Aufstellung des Bebauungsplanes eingehalten, die vorliegende Bauleitplanung steht nicht im Widerspruch zu den Zielen der Regional- und Landesplanung. Der maximale Bedarf an Siedlungsflächenzuwachs

zwischen 2002-2020 ist im Regionalplan Südhessen für die Gemeinde Einhausen mit 15 ha angegeben.

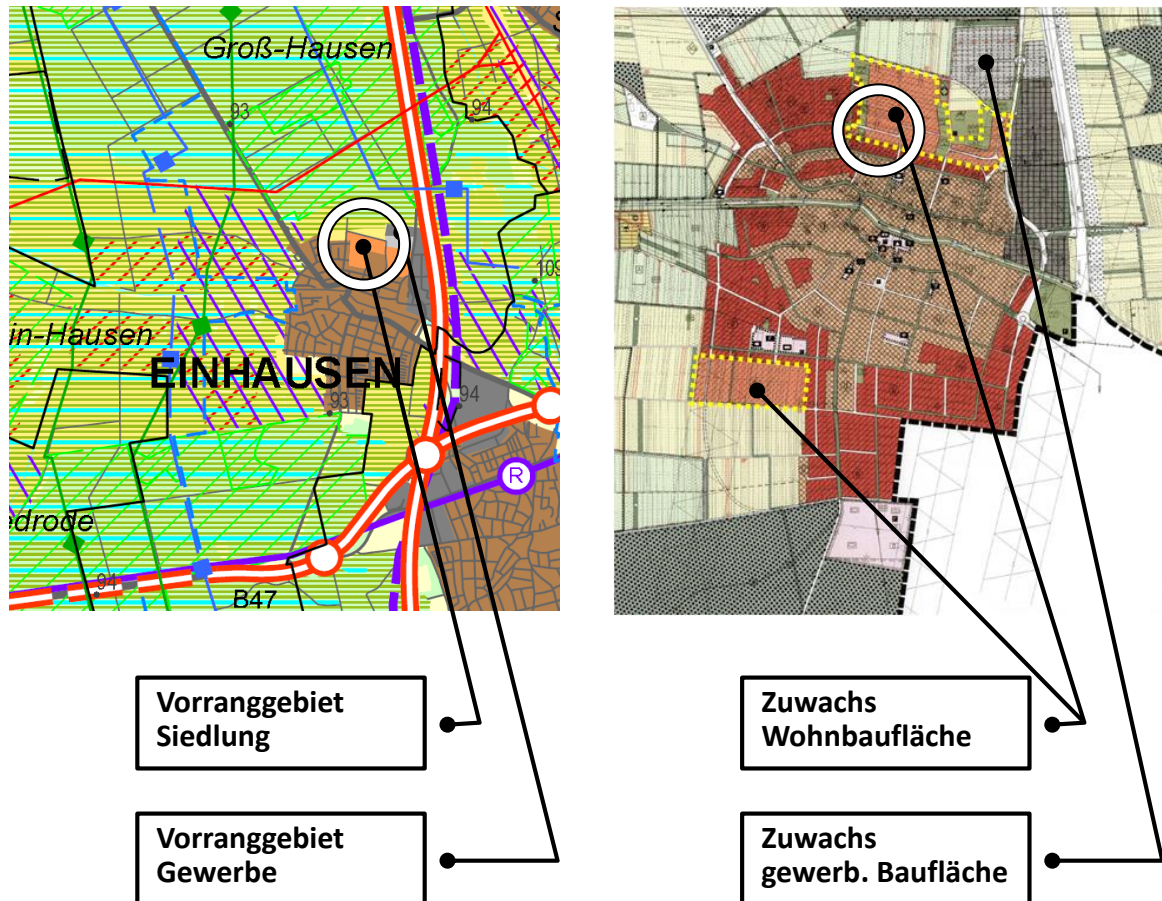


Abbildung 3 links: Auszug aus dem gültigen Regionalplan Südhessen 2010
rechts: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, Gemeinde Einhausen

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Einhausen vom 01.03.2002 ist die Fläche des Plangeltungsbereiches als Wohnbaufläche Bestand (Bebauung nördlich der Ringstraße) bzw. als Wohnbauflächenzuwachs dargestellt. Gemäß der vorliegenden städtebaulichen Planungsabsicht wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB gefolgt, nach dem der Bebauungsplan an die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes anzupassen ist.

2.3 Verbindliche Bauleitplanung: rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 12

Die im Norden des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 31 „Die Wilbers II“ liegenden, bislang landwirtschaftlichen Grundstücke, sind integraler Bestandteil des seit dem 13.05.1980 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 „Die neuen Äcker, Die halben Neuröder“, 1. Änderung. Darin

werden die Grundstücke als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Die südlich davon bis zur Ringstraße reichenden, bereits bebauten Grundstücke sind nicht von einem Bebauungsplan erfasst und planungsrechtlich bislang im Sinne des § 34 BauGB als „im Zusammenhang des bebauten Ortsteiles“ zu beurteilen.

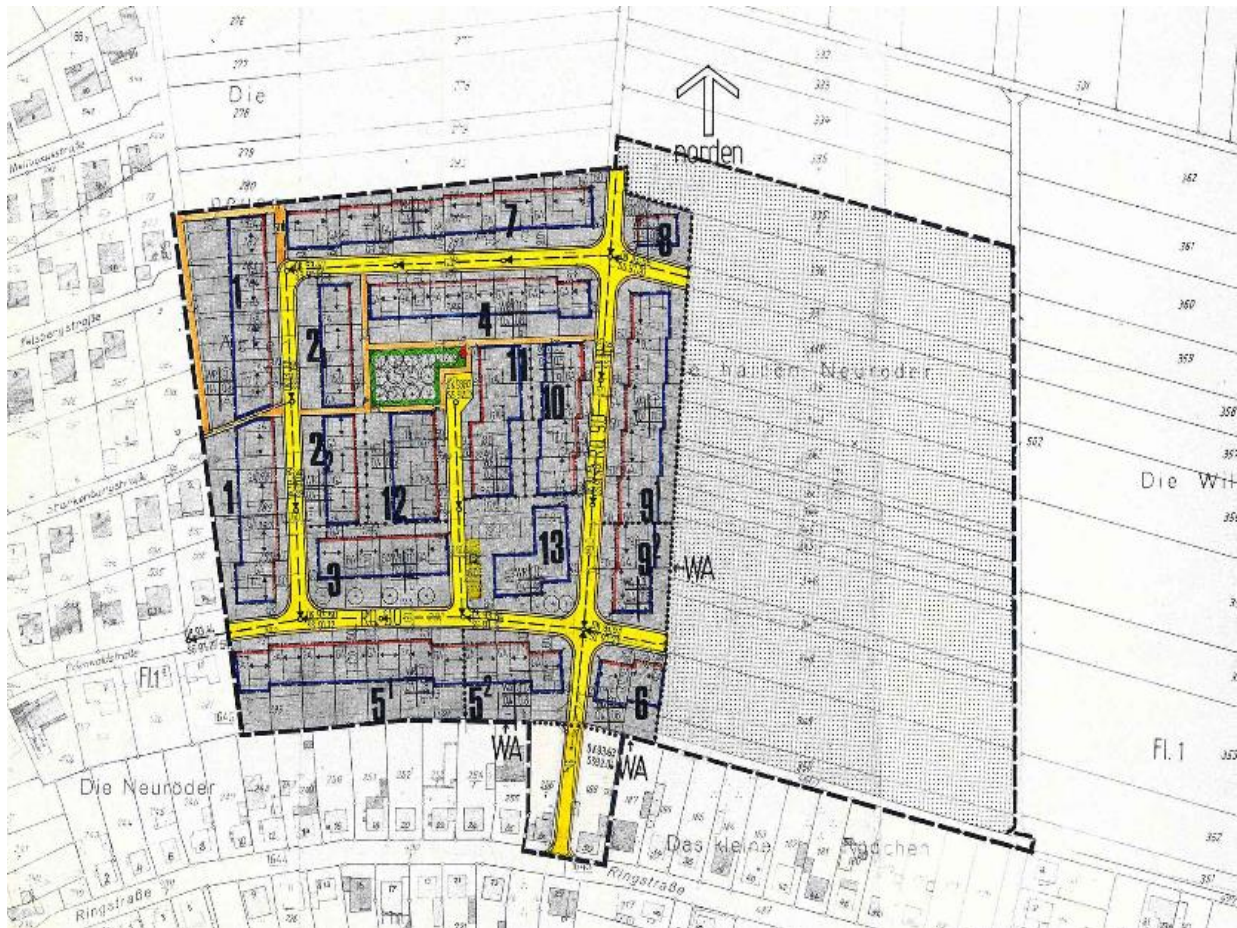


Abbildung 4 Auszug aus dem Planteil zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 „Die neuen Äcker, Die halben Neuröder“, 1. Änderung der Gemeinde Einhausen (Quelle: Bürger-GIS des Landkreises Bergstraße; www.kreis-bergstrasse.de)

Der Bebauungsplan differenziert kleinteilig den Gesamtgeltungsbereich in Teilbereiche mit den Bezeichnungen von Nr. 1 bis Nr. 13 und setzt überwiegend „Reines Wohngebiet“ (WR) fest. In den Teilbereichen Nr. 5, 6 und Nr. 9 erfolgt auch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA). Für den unmittelbar an den Plangeltungsbereich anschließenden Teilbereich mit der Bezeichnung Nr. 6 erfolgt die Festsetzung eines WA mit einer zwingenden Festsetzung von zwei Vollgeschossen. Als Bauweise wird die besondere Bauweise festgesetzt, die wie folgt näher bestimmt ist (Auszug): „Wohnhausgruppe mit Grenzbebauung zum Nachbarn im Westen, Sockelhöhe 1,10 m (Kettenbauweise), ..., die Garagen sind als Bindeglied zwischen den Wohngebäuden an der östlichen Grenze zu bauen ...“.

2.4 Städtebauliche Entwicklungskonzeption „2020 plus“

Über die künftige Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Einhausen werden unter anderem im rechtswirksamen Flächennutzungsplan planerische Festlegungen getroffen. Diese sind so- dann auch durch die Festlegungen im gültigen Regionalplan Südhessen 2010 manifestiert und aufeinander abgestimmt (vgl. Abb. 3 Kap. 2.1). Nach beiden Planwerken findet die künftig mögliche Siedlungsentwicklung im Norden als auch im Süden der Gemeinde statt. Zuletzt hat die Gemeinde Einhausen ein Baugebiet im Südwesten entwickelt und mit Abschluss des Bau- gebietes „Im lichten Flecken“ nur einen Teil dessen umgesetzt, was im Flächennutzungsplan als auch im Regionalplan der Gemeinde als mögliche Zuwachsfläche zusteht. Die Gemeinde- vertretung hat nach Abschluss des Baugebietes „Im lichten Flecken“ im Süden der Gemeinde vor der Weiterentwicklung neuer Baugebiete jedoch zunächst nach alter- nativen Entwicklungsbereichen gesucht, für die eine aus verkehrlicher Sicht günstigere Lage innerhalb des Gemeindegebietes zutrifft.

Innerhalb des vorgesehenen Zuwachsbereiches „Im lichten Flecken“ im Südwesten der Ortslage stehen der Gemeinde insgesamt ca. 7,1 ha an Zuwachsfläche zur Verfügung, wovon durch die Um- setzung des seit dem 01.07.2009 rechtskräftigen Bebauungs- planes eine Fläche von ca. 2,9 ha und damit weniger als 50 % des Flächenpotentials umgesetzt wurden. Für eine Erweiterung des Baugebietes stünden demnach noch ca. 4,2 ha als Bauland be- reit. Aus Sicht der Gemeindevertretung stellt jedoch eine weiterhin mit Schwerpunkt im Süden oder Südwesten ausgerichtete Siedlungstätigkeit keine auf die Zukunft ausgerichtete und nachhaltige Fortentwicklung dar, da die gesamte verkehrliche Andienung eines südlich bzw. südwestlich gelegenen Baugebietes über vorhandene Ortsdurchfahrten innerhalb der Ortslage erfolgen muss. Die verkehrliche Situation und die Belastung der An- wohnerinnen und Anwohner würde hierdurch nochmals verstärkt.

In diesem Sinne sollte mit der Erstellung des „Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes 2020 plus“ eine über die Geltungsdauer des Regionalplan Südhessen 2010 sowie auch des rechts- wirkenden Flächennutzungsplans der Gemeinde Einhausen hinausgehend anwendbare Handlungsempfehlung erarbeitet und durch eine Beschlussfassung der Gemeindevertretung entsprechend unterlegt werden.

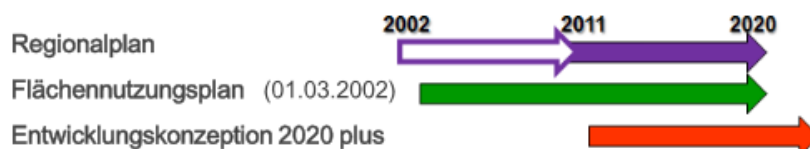


Abbildung 5 Auszug aus dem „Städtebaulichen Entwicklungskonzept 2020 plus“ der Gemeinde Einhausen, hier: Geltungsdauer Regionalplan Südhessen 2010 – gemeindlicher Flächennutzungsplan – Entwicklungskonzept (Entwurfsverfasser: InfraPro)

Das „Städtebauliche Entwicklungskonzept 2020 plus“ entfaltet nach außen keine Rechtswirksamkeit, sondern soll einzig den gemeindlichen Entscheidungsprozess bei den Überlegungen zur städtebaulichen Fortentwicklung unterstützen. Die Verbindlichkeit des Flächennutzungsplanes im Sinne des § 5 und 8 Abs. 2 Baugesetzbuch wird hierdurch nicht berührt.

Mit der Umsetzung dieser nachhaltigen Siedlungsentwicklungsplanung „2020 plus“ werden die Vorgaben des Regionalplanes Südhessen für das Zuwachsflächenkontingent bis in das Jahr 2020 eingehalten. Die Entwicklungskonzeption sieht insgesamt ca. 14 ha Wohnbauflächen vor, gemäß Regionalplan stehen der Gemeinde 15 ha zu. Alle Entwicklungsflächen - mit Ausnahme der Fläche E 1 - werden durch die rechtswirksame Darstellung des Flächennutzungsplanes abgedeckt. Flankierend besteht die städtebauliche und verkehrliche Option, eine Ortsrandstraße im Norden der Gemeinde zu 2/3 im Rahmen der Baugebieterschließungen umsetzbar und finanzierbar zu machen (ein Planungshinweis ist Bestandteil im rechtswirksamen Flächennutzungsplan)

In der unten stehenden Abbildung sind die möglichen Entwicklungsabschnitte abgebildet, die in der von der Gemeindevertretung beschlossenen Form teilbereichsbezogen einer zeitlichen Priorisierung unterworfen sind.

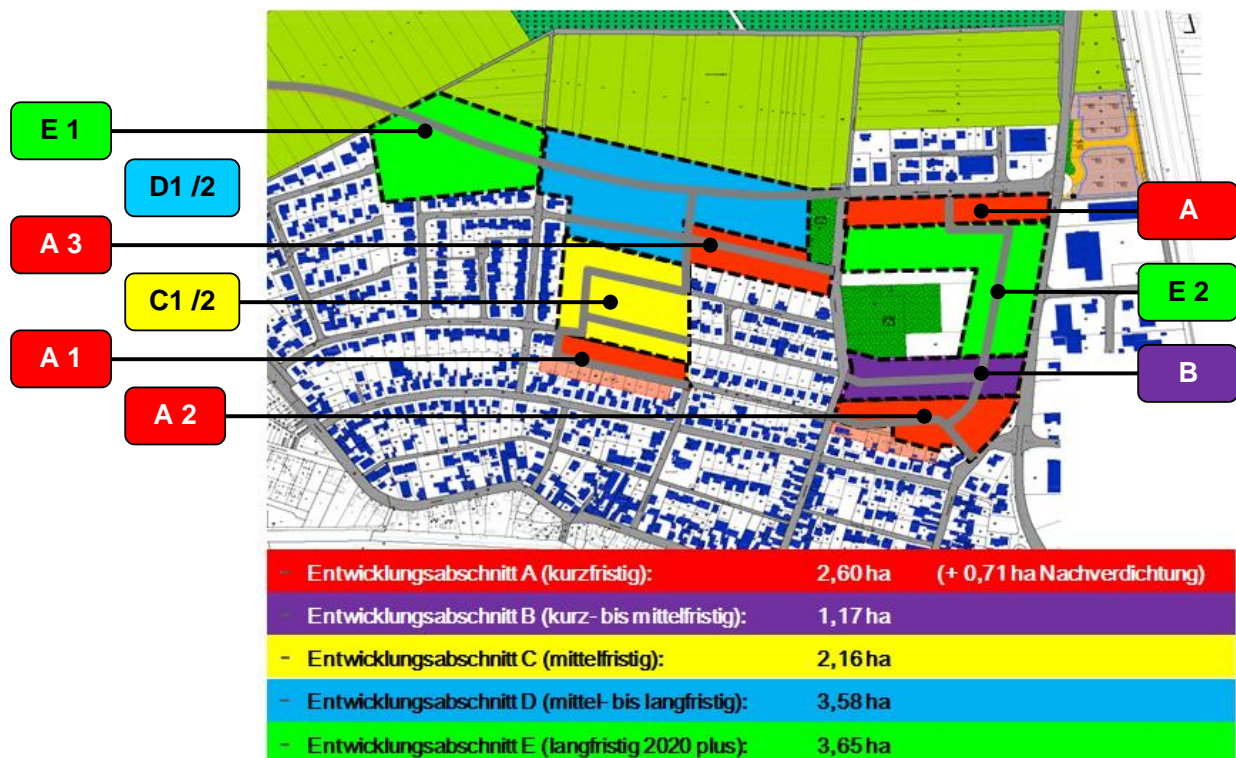


Abbildung 6 Auszug aus dem „Städtebaulichen Entwicklungskonzept 2020 plus“ der Gemeinde Einhausen, hier: Entwicklungsabschnitte (Entwurfsverfasser: InfraPro)

Die Entwicklungsbereiche sind je nach zugeordneter zeitlicher Priorität von „kurzfristig“ bis „langfristig 2020 plus“ einer Farbgruppe zugeordnet. Weder die Zuordnung in eine zeitliche Prioritätsstufe noch die räumliche Abgrenzung der einzelnen Entwicklungsgebiete soll hierbei statisch vorbestimmt sein. Sinnvolle Veränderungen sind nicht schon aufgrund der zu jedem Zeitpunkt noch offenen Grundstücksverfügbarkeit nahezu unvermeidbar und gewünscht. Die vorliegende städtebauliche Entwicklung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Die Wilbers II“ betrifft das Entwicklungsgebiet A1.

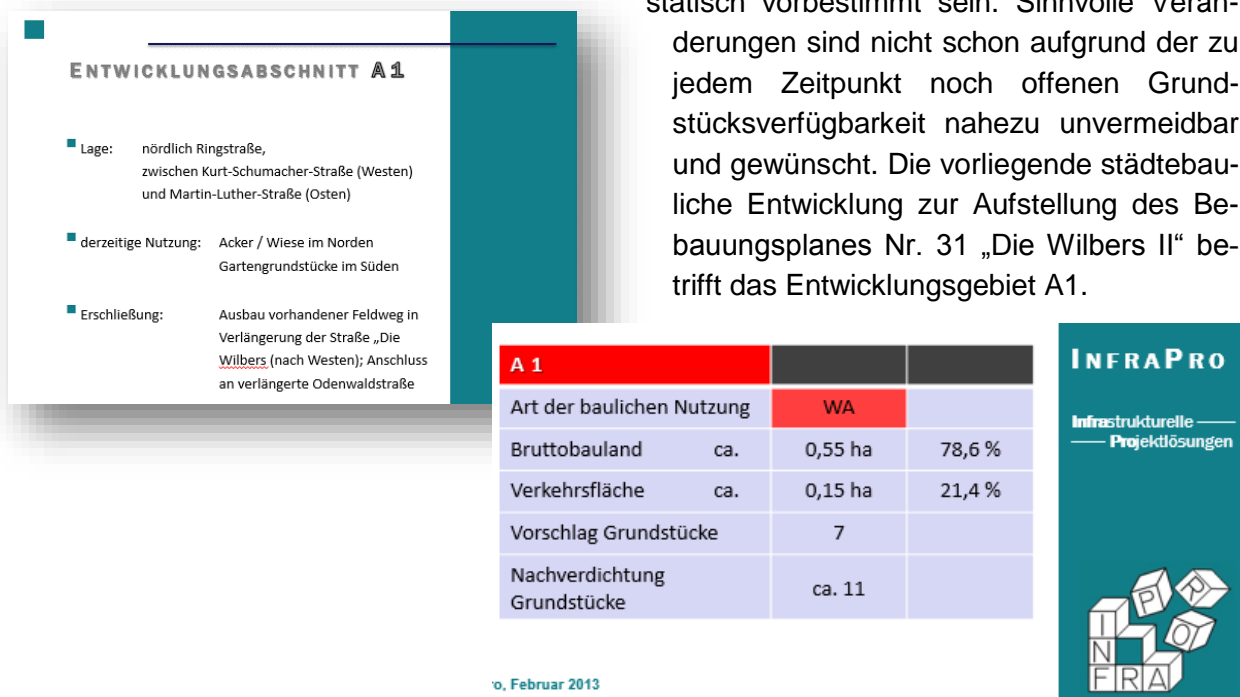


Abbildung 7 Auszug aus dem „Städtebaulichen Entwicklungskonzept 2020 plus“ der Gemeinde Einhausen, hier: Entwicklungsabschnitte (Entwurfsverfasser: InfraPro)

2.5 Aufstellungsverfahren

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB sowie zur Schaffung der erforderlichen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnbauland hat die Gemeindevertretung beschlossen, ein Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB einzuleiten. Aufgrund des nach wie vor herrschenden Bedarfs an zusätzlichem Wohnbauland innerhalb der Gemeinde widerspricht der Bebauungsplan in diesem Sinne auch nicht dem Erforderlichkeitsgrundsatz (§ 1 Abs. 3 BauGB). Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Grundsatz der Erforderlichkeit der Bauleitplanung bezieht sich auf das Planbedürfnis als solches, auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans und auf die einzelnen Festsetzungen. Voraussetzung für die Erforderlichkeit eines Bebauungsplans ist, dass der Planung ein realisierbares städtebauliches Konzept zugrunde liegt und der Bebauungsplan der Verwirklichung dieses Konzepts dient. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt.

2.5.1 Verfahrenswahl

Der vorliegende Bebauungsplan wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Hierunter fallen solche Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Mit den Zielen der Innenentwicklung sind insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs.6 Nr.4 BauGB) vereinbar. Diese Bebauungspläne können im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO muss weniger als 20.000 m² betragen (bei über 20.000 m² bis 70.000 m² muss eine Vorprüfung erfolgen),
- durch den Bebauungsplan dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Nachdem der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Fläche von rd. 1,5 ha hier bereits unterhalb der Zulässigkeitsgrenze von 2,0 ha liegt, ist die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche nach § 19 Abs.2 BauNVO in Summe ebenfalls deutlich darunter, so dass die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens letztlich anzunehmen sind.

Im förmlichen Beteiligungsverfahren wurden von einer Anregungsträgerin Vorbehalte gegen die Anwendung des beschleunigten Verfahrens aus unterschiedlichen Gründen vorgetragen. Den Vorträgen konnte die Gemeindevertretung nach eingehender Behandlung und Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 3 BauGB nicht folgen. Das Abwägungsgebot verlangt somit, dass eine Abwägung überhaupt stattfindet, dass in sie an Belangen eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss, dass die Bedeutung der betroffenen Belange nicht verkannt wird, und dass der Ausgleich zwischen ihnen nicht in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.

In diesem Sinne hält die Gemeinde an dem gewählten Aufstellungsverfahren fest, da die maßgeblichen Anwendungsvoraussetzungen auch nach erfolgtem Einstellen der vorgetragenen Anregungen in die Abwägung nach Wertung der Gemeinde als Plangeberin vorliegen. Vordergründig hierbei ist zu bewerten, dass die „Außenbereichsgrundstücke“ in Sinne einer Ortsrandarrondierung im städtebaulichen Kontext mit der Überplanung von Grundstücken, die dem „Innenbereich“ und damit der Beurteilung nach § 34 BauGB zugänglich sind, einbezogen werden. Dies erfolgt auf der Grundlage bestehenden Rechts, wonach Abrundungsflächen, die räumlich in den angrenzenden Außenbereich hineinragen, Gegenstand des Bebauungsplans

der Innenentwicklung sein können. Wird am Rand des faktischen Siedlungsbereichs ein Bebauungsplan aufgestellt, der sich im Wesentlichen auf den Siedlungsbereich bezieht und zusätzlich auch Außenbereichsflächen in sein Plangebiet mit einbezieht, weil sie bereits in einem städtebaulichen Gesamtzusammenhang mit dem übrigen Siedlungsbereich stehen und hier nach zu beurteilen sind, kann dies seine Charakterisierung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht beeinträchtigen. Hierzu wird auf die Parallele zu den Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 (Ergänzungs- oder Abrundungssatzung) hingewiesen, wonach potenzielle Flächen für Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 in aller Regel auch für die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13a in Betracht kommen.

Aus der Sicht der planenden Gemeinde ist festzustellen, dass sich die Arrondierung nicht als „flächenhafte Erweiterung des vorhandenen Ortsteiles in den Außenbereich hinein“ darstellt, sondern vielmehr als planerisch beabsichtigter städtebaulicher Lückenschluss.

Der Begriff der „Innenentwicklung“ ist ein unbestimmter Rechtsbegriff und gerichtlich nachprüfbar, die konkrete Ausfüllung des Begriffs der Innenentwicklung ist dabei Aufgabe der planenden Gemeinde. Hierbei handelt es sich immer auch um eine planerische Aufgabe, bei der die Gemeinde aus ihrer Verantwortung für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Gemeindegebietes Gestaltungsräume dabei hat, das, was Innenentwicklung für das Gemeindegebiet bedeutet, im Rahmen der Vorgaben des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB auszuformen. Zwar wird durch eine dementsprechende, z. B. informelle Planung oder auch Darstellung im Flächennutzungsplan, die eine vorgesehene bauliche Entwicklung ableitet, die Innenbereichsqualität per se im Rechtssinne nicht „geschaffen“, jedoch kann die Gemeinde in einem solchen Plan zum Ausdruck bringen, dass die bauliche und sonstige Nutzung bestimmte Flächen nach ihrer planerischen Konzeption eine Innenentwicklung der Gemeinde ist. Dies hat sie auch getan. Die konkrete Bestimmung der baulichen und sonstigen Nutzung erfolgt aber gerade nicht - und das ist der grundsätzliche Unterschied zum Innenbereich nach Maßgabe des § 34 BauGB - kraft Gesetzes, sondern durch den Bebauungsplan nach § 13a BauGB (Quelle: Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB Kommentar zu § 13a, Rn. 24). In diesem Sinne kann die „Innenentwicklung“ im weiteren Kontext mit der „geordneten städtebaulichen Entwicklung“ (§ 13a Abs. 2 Nr. 2) als eine faktische, aber planungsähnliche Vorgabe gesehen werden.

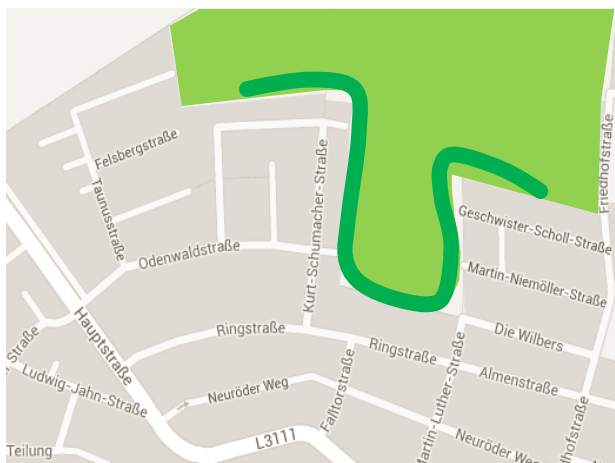
Dieser Vorgabe entspricht die Gemeinde mit der Aufstellung des plangegegenständlichen Bebauungsplanes in zweierlei Hinsicht:

Zum einen hat die Gemeindevertretung bereits sehr frühzeitig und weit im Vorgriff auf die Einleitung des verbindlichen Bauleitplanverfahrens für den hier vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung ihre gesamtgemeindlichen städtebaulichen Ziele im Sinne einer geordneten Entwicklung und Ordnung festgelegt. Sie hat einleitend mit der endgültigen Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan (rechtswirksam seit 01.03.2002) den zukünftigen städtebaulichen Entwicklungsschwerpunkt mit der Darstellung von (Wohn-) Zuwachsflächen in den Norden der Gemarkung gelegt. Diese Planungsabsicht der Gemeinde wurde sodann auch im aktuellen Regionalen Flächennutzungsplan / Regionalplan Südhessen (RegFNP/RPS 2010) in der Festlegung als „Vorranggebiet Siedlung Planung“ übernommen. Aktuell hat die Gemein-

devertretung zuletzt die eingeleitete städtebauliche Entwicklungsabsicht im Norden nochmals durch das beschlossene „Städtebauliche Entwicklungskonzept 2020 plus“ unterlegt und so bestätigt, an dieser Entwicklung im Norden auch künftig festzuhalten, so dass hinreichend dokumentiert ist, wie die Gemeinde ihre künftigen städtebaulichen Entwicklungsziele definiert.

Zum anderen kommt hinzu, dass die örtlichen siedlungsstrukturellen Gegebenheiten und die Lage und Anbindung des vorliegenden Plangebietes in die vorhandene Dorfstruktur ebenfalls als Indiz für das Vorhandensein einer „geordneten städtebauliche Entwicklung“ im Sinne der „Innenentwicklung“ im weiteren Kontext zu werten ist. Das Plangebiet ist zu drei Seiten, nämlich im Osten, Süden und Westen, in die bestehende Siedlungslage städtebaulich als auch erschließungstechnisch vollständig integriert. Bereits die Lage und der erfolgte Ausbaugrad der vorhandenen Erschließungsstraßen, hier die Straße „Die Wilbers“ und die Martin-Luther-Straße im Osten und Süden sowie auch die Odenwaldstraße im Westen, lassen unzweifelhaft erkennen, dass eine jeweils bauliche Weiterführung der jetzigen Stichstraßen und die Verlängerung in das Plangebiet hinein stets die städtebauliche Planungsabsicht der Gemeinde war.

Bereits mit der vorangegangenen städtebaulichen Umsetzung des Baugebietes „Die Wilbers“ - 1. Abschnitt lag es nachweislich im gemeindlichen Interesse, auch die Fläche des vorliegenden Plangeltungsbereiches in einem Zuge mit zu erschließen. Damit hätte aus der Sicht der planenden Gemeinde das künftige Baugebiet einheitlich zwischen der Kurt-Schumacher- und der Friedhofstraße entwickelt und ein harmonischer, neuer Siedlungsrand als Abgrenzung zum Außenbereich hin gestaltet werden können. Nachdem die Gemeinde die erforderlichen Grundstücke innerhalb des jetzt vorliegenden Planbereiches zum 2. Bauabschnitt seinerzeit aber nicht verfügbar machen konnte, wurden diese in dem Bereich zwischen Kurt-Schumacher- und verlängerter Martin-Luther-Straße aus dem Entwicklungsgebiet ausgegrenzt und ein erster Entwicklungsabschnitt im Jahre 2004 für den Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 27 „Wilbers“ geschaffen. Erst im Jahr 2012 haben sich dann auf erneute Bemühungen der Gemeinde hin wiederum neue Anzeichen ergeben, aus der Sicht der Gemeinde in die eigentumsrechtliche Verfügung der Grundstücke zu gelangen, so dass mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan die einstige städtebauliche Entwicklungsabsicht vervollständigt werden kann.



Faktisch ist somit das Plangebiet des Bebauungsplans „Die Wilbers II“, nachdem die durchgängige Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Wilbers“ bis in das Jahr 2004 aus den dargelegten eigentumsrechtlichen Gründen, die im Übrigen die Gemeinde nicht zu vertreten hatte, städtebaulich nicht vollständig abgeschlossen werden konnte, gemäß nebenstehender Abbildung als ein „Hineinragen einzelner Außenbereichsflächen“ in den städtebaulich zusammenhängenden „Innenbereich“ zu werten.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der „Innenentwicklung“, ist für nicht qualifiziert beplante Gebiete nicht zwingend auf die Überplanung von Flächen beschränkt, die nach der bodenrechtlichen Vorgabe des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB der im Zusammenhang bebauten Ortslage zuzurechnen sind. Vielmehr können in Ortsrandbereichen oder bei Vorliegen so genannter weiträumig von Bebauung umschlossener „Außenbereichsinseln“ grundsätzlich auch solche Flächen überplant werden, die von einem Bebauungszusammenhang nicht mehr erfasst und daher nach der Systematik der §§ 34, 35 BauGB im Umkehrschluss dem Außenbereich im Sinne der letztgenannten Bestimmung zuzurechnen sind.

Daraus folgt, dass es gerade in Übergangszonen von Innen- und Außenbereich, in denen die Beurteilung der Zugehörigkeit bisher baulich genutzter Grundstücke einer gewissen faktischen „Deutungsbreite“ zugänglich ist, zur Ausräumung von Zweifeln durchaus sinnvoll, diese Bereiche durch eine Festlegung im Wege der Bauleitplanung eindeutig und im Falle des Vorliegens der sonstigen Verfahrensvoraussetzungen gegebenenfalls im Wege der „Innenentwicklung“ eindeutig der, dann beplanten, Ortslage zuzuordnen.

Nicht zuletzt macht auch die Planbezeichnung „Die Wilbers II“ bereits deutlich, dass es sich hier um die städtebauliche Fortsetzung eines ersten Entwicklungsabschnittes handeln soll.

In diesem Sinne hat die Gemeindevertretung auch an ihrer Planungsabsicht festgehalten, denn grundsätzlich steht es der planenden Gemeinde im Rahmen der Entscheidungsbefugnis in ihrer Selbstverwaltung frei, welches Planungsinstrument sie für ihre städtebauliche Entwicklung im Einzelfall anwendet. Ob die Gemeinde das „Normalverfahren“ oder das beschleunigte Verfahren wählt, obliegt ausschließlich ihrer Entscheidung. Welches der nach dem BauGB möglichen Verfahren der Bauleitplanung die Gemeinde wählt, beurteilt sich nicht anders als ihre Entscheidung über das „Ob“ einer Planung, nämlich nach den Grundsätzen des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB (Quelle: Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB Kommentar zu § 13a, Rn. 13).

Nicht zuletzt konnte die Gemeindevertretung auch keinen Verstoß aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Hinblick auf die Einhaltung der europarechtlichen Richtlinie zur Umweltprüfung feststellen. Vielmehr konnte klargestellt werden, dass die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht etwa aus dem Grunde gewählt wurde, der – bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens entbehrlichen – naturschutzrechtlichen Ausgleichsverpflichtung, der Erstellung eines Umweltberichts oder der zusammenfassenden Erklärung zu entgehen. Vielmehr kann die Gemeinde nachweislich darlegen, dass sie sich im verantwortlichen Umgang mit den Belangen von Natur und Landschaft selbstverpflichtend der naturschutzfachlichen Kompensation unterwirft und im Zuge einer Eingriffs-/ Ausgleichsberechnung den Ausgleichsbedarf ermittelt und an externer Stelle erbringt. Insofern kommt die Gemeinde, wengleich auch keine gesetzliche Verpflichtung hierfür abgeleitet werden kann, der naturschutzfachlichen Ausgleichsverpflichtung nach.

In diesem Sinne ist auszuschließen, dass sich die Gemeinde als Plangeberin jeglicher Beurteilung über die „Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung“ bezogen auf Auswirkungen auf alle in § 2 Abs. 1 Satz 2 UVPG genannten Schutzgüter oder auch des Begriffs der Innenentwicklung enthalten hat oder sogar eine bewusst unzutreffende, nicht mehr nachvollziehbare Beurteilung vorgenommen haben könnte. Der Bebauungsplan verstößt zudem auch nicht gegen das in § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB festgelegte Entwicklungsgebot, denn für den Planbereich und darüber hinausgehend besteht die rechtswirksame Darstellung als Wohnbaufläche (Zuwachs) im Flächennutzungsplan.

Bei der Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen konnte weiterhin festgestellt werden, dass erkennbar keine Nutzungen festgesetzt werden, die nach Anlage 1 zum UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die dort aufgeführten prüfungspflichtigen Vorhaben sind bauplanungsrechtlich in der Regel nur in Industriegebieten bzw. im Außenbereich zulässig. Die Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan beschränken sich hingegen auf wohnbauliche Nutzungen im Sinne des § 4 BauNVO.

FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

Gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden; hiervon wird im vorliegenden Aufstellungsverfahren Gebrauch gemacht. Zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB durchgeführt.

Von der Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB als auch vom Umweltbericht im Sinne des § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und auch von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) findet keine Anwendung.

2.5.2 Verfahrensdurchführung

Im Zuge des vorliegenden Aufstellungsverfahrens wurden die nachfolgenden Verfahrensschritte durchgeführt und erforderlichen Beschlüsse durch die Gemeindevertretung gefasst:

19.03.2013: Beschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Die Wilbers II“ in der Gemarkung Groß-Hausen.

28.05.2013: Billigung und Beschlussfassung des vorgelegten Bebauungsplanes Nr. 31 „Die Wilbers II“ als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung und Unterrichtung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB.

Es wurde ferner beschlossen, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen sowie auf die Erstellung eines Umweltbericht im Sinne des § 2a BauGB sowie auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und auch auf die zusammenfassende Erklärung zu verzichten.

12.06.2013: Ortsübliche Bekanntmachung der o. g. Beschlussfassungen.

17.06.2013: Durchführung der förmlichen Beteiligung und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durch Anschreiben und Fristsetzung innerhalb des nachstehenden Auslegungszeitraumes.

19.06.2013 bis einschließlich 19.07.2013: Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB.

10.09.2013: Behandlung und Beschlussfassung über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen gemäß der vorgelegten Abwägungstabelle und den darin enthaltenen Beschlussvorschlägen.

Die Satzung über den Bebauungsplan bedarf abschließend nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt). In diesem Sinne tritt der Bebauungsplan mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Bebauungsplan als Satzung (Satzungsbeschluss) in Kraft. Die bislang innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 für den betroffenen Teilbereich geltenden Planfestsetzungen (als Flächen für die Landwirtschaft) verlieren damit Ihre Rechtsgültigkeit und werden durch die Festsetzungen des vorliegenden Planes vollständig ersetzt.

2.5.3 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes

Aufgrund der erfolgten Behandlung der Anregungen aus der förmlichen Beteiligung wurde folgende Anpassung des Planinhaltes vorgenommen:

- in Bezug auf die Stellungnahme des Kreises Bergstraße, Städtebau-, Bauordnungs- und Gestaltungsrecht, erfolgte eine textliche Konkretisierung der TWH sowie der zulässigen maximalen Firsthöhe der jeweiligen Dachform in Abschnitt A, Ziffer 2.3;
- in Bezug auf die Stellungnahme des Kreises Bergstraße, Städtebau-, Bauordnungs- und Gestaltungsrecht, erfolgte eine textliche Konkretisierung gemäß der zulässigen Höhe baulicher Anlagen in Abschnitt A, Ziffer 2.5;

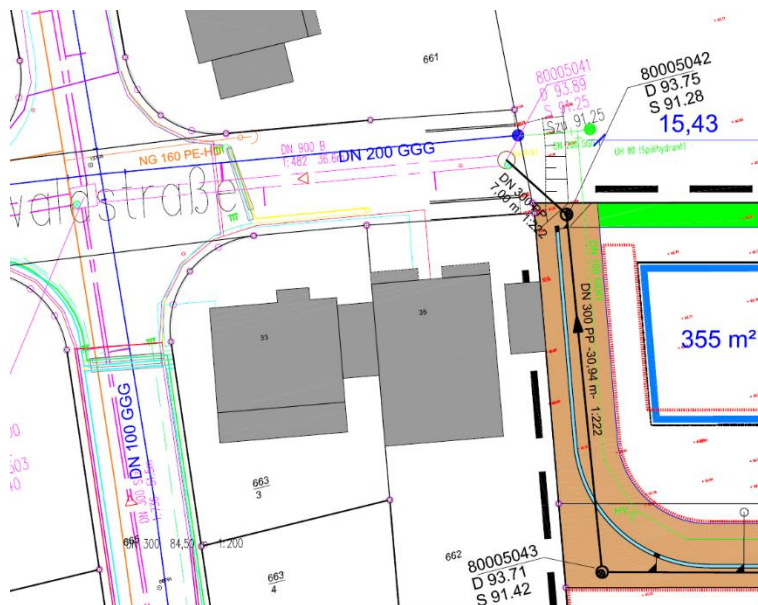
- in Bezug auf die Stellungnahme des Kreises Bergstraße, Städtebau-, Bauordnungs- und Gestaltungsrecht, erfolgte in Abschnitt A, Ziffer 3.1, eine textliche Konkretisierung der zulässigen Bauweise von Einzel- und Doppelhäusern, bis zu einer Länge von 15 m;
- in Bezug auf die Stellungnahme des Kreises Bergstraße, Städtebau-, Bauordnungs- und Gestaltungsrecht, erfolgte eine textliche Konkretisierung zu Ausnahmen von der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile mit den Maßen 1,5 x 5 m in Abschnitt A, Ziffer 3.3;
- in Bezug auf die Stellungnahme des Kreises Bergstraße, Städtebau-, Bauordnungs- und Gestaltungsrecht, erfolgte eine textliche Konkretisierung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen ohne Ausnahmereglungen in Abschnitt A, Ziffer 5.1;
- in Bezug auf die Stellungnahme des Kreises Bergstraße, Städtebau-, Bauordnungs- und Gestaltungsrecht, erfolgte eine textliche Konkretisierung zur Dachneigung für alle Wohngebäude und zur Zulässigkeit von Dachaufbauten in Abschnitt B, Ziffer 1.1ff;
- in Bezug auf die Stellungnahme des Kreises Bergstraße, Untere Naturschutzbehörde, erfolgte eine neuer Texthinweis zu vorbeugenden Maßnahmen für den Artenschutz in Abschnitt D, Ziffer 6;
- in Bezug auf die Stellungnahme des Ortsbeauftragten für Vogelschutz, erfolgte eine Übernahme von Hinweisen zu vorbeugenden Maßnahmen für den Artenschutz in Abschnitt D, Ziffer 6;
- in Bezug auf die Stellungnahme des Regierungspräsidium Darmstadt, erfolgte in Abschnitt D, Ziffer 4, eine Konkretisierung des bestehenden Hinweistextes bezüglich Bodenschutz;
- in Bezug auf die Stellungnahme des Regierungspräsidium Darmstadt, erfolgte in Abschnitt D, Ziffer 7 ein neuer Texthinweis hinsichtlich der Untersuchung des Plangebietes nach Kampfmitteln;
- in Bezug auf die Stellungnahme des Wasserbeschaffungsverbands, erfolgte eine textliche Neufassung zur Anwendung von Bemessungsgrundwasserständen für Bauwerkabdichtungen sowie der Versickerung von Niederschlagswasser in Abschnitt C, Ziffer 1, 2. Absatz.

3 Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Erschließungsanlagen

Die Erschließung des Plangebietes ist durch bereits vorhandene Erschließungsanlagen in der ausgebauten Martin-Luther- und Kurt-Schuhmacher- bzw. Odenwaldstraße im Osten und Westen vorgegeben. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinde im Zuge der sukzessiven, bedarfsweisen Umsetzung des „Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes 2020 plus“ und in Übereinstimmung mit den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes die Weiterführung der Baugebietsentwicklung nach Norden hin plant.

Das im Norden an den Plangeltungsbereich anschließende Grundstück Nr. 348/2 kann derzeit noch nicht eigentumsrechtlich verfügbar gemacht werden, dementsprechende Verhandlungen wurden mit dem Grundstückseigentümer aber bereits aufgenommen. Im Zuge dessen konnte eine Erschließungsvereinbarung zwischen dem betroffenen Grundstückseigentümer und dem



Erschließungsträger des plangelegentlichen Baugebietes getroffen werden die sicherstellt, dass das „fehlende“ Anschlussstück im Bereich des Grundstückes Nr. 348/2 – außerhalb des vorliegenden Plangebietes – in Verlängerung der baugebietsinternen Erschließungsstraße an die Odenwaldstraße bereits im Zuge der hiesigen Erschließungsmaßnahmen realisiert werden kann. Somit werden latent erforderliche Zwischenlösungen in Form temporärer Stichstraßen mit Wendehammer obsolet.

Abbildung 8 geplante Leitungsanbindung des Plangebietes an die Odenwaldstraße im Zuge der Gebietserschließung (Quelle: Kolb & Küllmer, Vor- und Entwurfsplanung, Stand 31.07.2013)

Die bebauten Grundstücke nördlich der Ringstraße sind an die dort vorhandenen Systeme angeschlossen und bedürfen keiner weiteren Erschließungsmaßnahmen. Grundstücksbereiche, die im Zuge der Nachverdichtung einer Bebauung zugeführt werden sollen, sollen gemäß dem Erschließungskonzept der Gemeinde nach Norden an die noch herzustellende Erschließungsstraße im Plangebiet erschlossen werden.

Derzeit plant die Gemeinde parallel zum Bauleitplanverfahren bereits die erforderliche Erschließung des Plangebietes. Insbesondere für die planerische Festlegung der Bezugshöhen zur eindeutigen Bestimmung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Eintragung von Referenzhöhen im Planteil erforderlich. Hierzu wird auf den derzeit vorliegenden Entwurf der Erschließungsplanung abgegriffen und entsprechende Höhenangaben in den Planteil übernommen. Die Erschließungsplanung ist überdies relevant für die Niederschlagswasserbewirtschaftung im Plangebiet, da aufgrund der Lage des Plangebietes im Geltungsbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes „Hessisches Ried“ mit schwankenden und im Hinblick darauf zum Teil sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen ist.



3.1.1 Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung des Baugebietes ist durch Anschluss an bestehende Leitungen in den angrenzenden Stadtstraßen grundsätzlich möglich.

- **Stromversorgung:**

Die Stromversorgung des Planungsgebietes ist durch Ergänzung und Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes im Zuge der Erschließungsmaßnahmen entsprechend dem Leistungsbedarf der zukünftigen Abnehmer möglich. Die Versorgungsunternehmen weisen im allgemeinen darauf hin, dass neue Versorgungsleitungen erst verlegt werden können, wenn die Bauarbeiten für Kanalisation und Wasserversorgung abgeschlossen, die Erschließungsarbeiten lage- und höhenmäßig hergestellt und die Grenzen sichtbar vermarktet sind.

- **Gasversorgung:**

Ob und inwieweit die Versorgung des Plangebietes mit Gas erfolgt, ist im Zuge des Aufstellungsverfahrens abzufragen und von den beteiligten Versorgungsunternehmen unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit zu beurteilen. Eine abschließende Entscheidung über den Anschluss an die Gasversorgung obliegt dem Versorgungsunternehmen.

- **Löschwasserversorgung:**

Die Löschwasserversorgung ist durch die öffentliche Trinkwasserleitung sicherzustellen. Zur Brandbekämpfung muss gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Löschwassermenge von 48 m³ über eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasseranlagen darf einen Wert von 1,5 bar nicht unterschreiten.

- **Wasserversorgung:**

Die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Einhausen wird vom Wasserbeschaffungsverband Riedgruppe-Ost wahrgenommen, dem die Gemeinde im Verbund angeschlossen ist. Die Förderung des Trinkwassers erfolgt vom Werk Feuersteinberg.

Zur Ermittlung des Mehrverbrauchs an Trinkwasser durch die Umsetzung des Plangebietes wird ein spezifischer Wasserbedarf von 120 l/E*d angesetzt. Daraus ergibt sich folgende Verbrauchsbedarfsberechnung:

- Anzahl Wohnbaugrundstücke (gemäß Plandarstellung B-Plan)	20 Grundstücke
- durchschnittliche Anzahl an Wohneinheiten (WE) je Grundstück	1,5 WE / Grundstück
- durchschnittliche Personenanzahl je Wohneinheit	3 Personen / WE
- geschätzter Einwohnerzuwachs (E)	20 x 1,5 x 3 = 90 E
- daraus resultierender Wasserbedarf (x 120 l/E*d)	= ca. 4.000 m ³ /a

Der zu erwartende Wassermehrbedarf liegt bei ca. 4.000 m³/a. Über bestehende Lieferverträge ist die örtliche Versorgung mit Trinkwasser als gesichert zu bewerten.

Eine Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist über den vorhandenen Leitungsbestand im Bereich der Odenwaldstraße und der Martin-Luther-Straße / Die Wilbers durch Ringschluss gesichert.

- **Abwasserentsorgung:**

Nach dem derzeitigen Stand der Erschließungsplanung soll aufgrund der örtlich anstehenden topografischen Gegebenheiten sowie der vorhandenen Leitungsdimensionen im und Auslastungsgrade der Kanalleitungen im Bestand der Anschluss an den Leitungsbestand in der Odenwaldstraße erfolgen. Zur Reduzierung der abzuleitenden Abwassermenge wird die Nutzung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht im Übrigen den Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes.

- **Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept:**

Mit der Ausarbeitung eines Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzeptes soll bereits auf der Ebene der Bauleitplanung dargelegt werden, mit welchen technischen Methoden eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aus den privaten Grundstücksflächen erfolgen kann unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes und der Tatsache, dass das Plangebiet als „vernässungsgefährdeter Bereich“¹ gekennzeichnet ist. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Geltungsbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes „Hessisches Ried“ ist mit schwankenden und im Hinblick darauf zum Teil sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Durch das Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept ist aufzuzeigen, dass die Versickerung konfliktfrei erfolgen kann.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung wurde von der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Bergstraße erklärt, dass eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich für alle Grundstücke notwendig ist und die Verwertung des Niederschlagswassers nur dann durch die geeigneten Anlagen erfolgen kann, sofern die Versickerung schadlos ist. Schadlos bedeutet, dass diese hydraulisch möglich ist und dass keine Schadstoffe in das Grundwasser eingetragen werden. Ein dementsprechender Hinweis wurde in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Für die Versickerungsanlagen sind der qualitative und quantitative Nachweis der Bemessung nach DWA-Regelwerken Arbeitsblatt DWA-A 138 und dem Merkblatt DWA-M 153 zu erbringen (insbesondere der Mindestabstand von einem Meter zwischen dem tiefsten Punkt der Versickerungsanlage und dem höchsten Grundwasserstand ist einzuhalten). Die Erlaubnis zur Niederschlagswasserversickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

¹ Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Grundwasserbewirtschaftungsplanes „Hessisches Ried“ und ist in diesem Zusammenhang als „vernässungsgefährdeter Bereich“ nach § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet.

Im Vorfeld der Ausarbeitung eines geeigneten Entwässerungs- und Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzeptes fand am 20.06.2013 ein Erörterungstermin unter Beteiligung der Bauverwaltung, des Erschließungsträgers (HLG), des zuständigen Abwasserverbandes (KMB) sowie der an den Planungen beteiligten Planungsbüros statt. Neben der Ableitung des anfallenden Schmutzwassers wurde auch die erforderliche Bewirtschaftung des Niederschlagswassers thematisiert. Maßgeblich für die konzeptionelle Auslegung von Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzepten ist der für das Plangebiet ermittelte maximale Grundwasserstand von 91,10 mÜNN sowie die Einhaltung des geforderten Flurabstandes zwischen der Unterkante der Filterschicht in der Versickerungsanlage und dem höchstem Grundwasserstand von mindestens 1,0 m.

Nach derzeitigem Planungsstand (Entwurf zur Erschließungsplanung) ist die maßgebliche Ausbauhöhe der geplanten Erschließungsstraße bei ca. 93,50 mÜNN vorzufinden. Gemäß den textlichen Festsetzungen in Abschnitt A, Ziffer 7, ist die Höhe des anstehenden Geländes innerhalb der privaten Baugrundstücke an diese Ausbauhöhe (+/- 20 cm) durch Aufschüttung anzupassen.

Der geforderte Flurabstandes zwischen der Unterkante der Filterschicht in der Versickerungsanlage und dem höchstem Grundwasserstand von mindestens 1,0 m kann somit grundsätzlich eingehalten und eine dezentrale Niederschlagswasserversickerung innerhalb der Privatgrundstücke realisiert werden. In diesem Sinne ist eine gesicherte Abwasserentsorgung zugrunde zu legen.

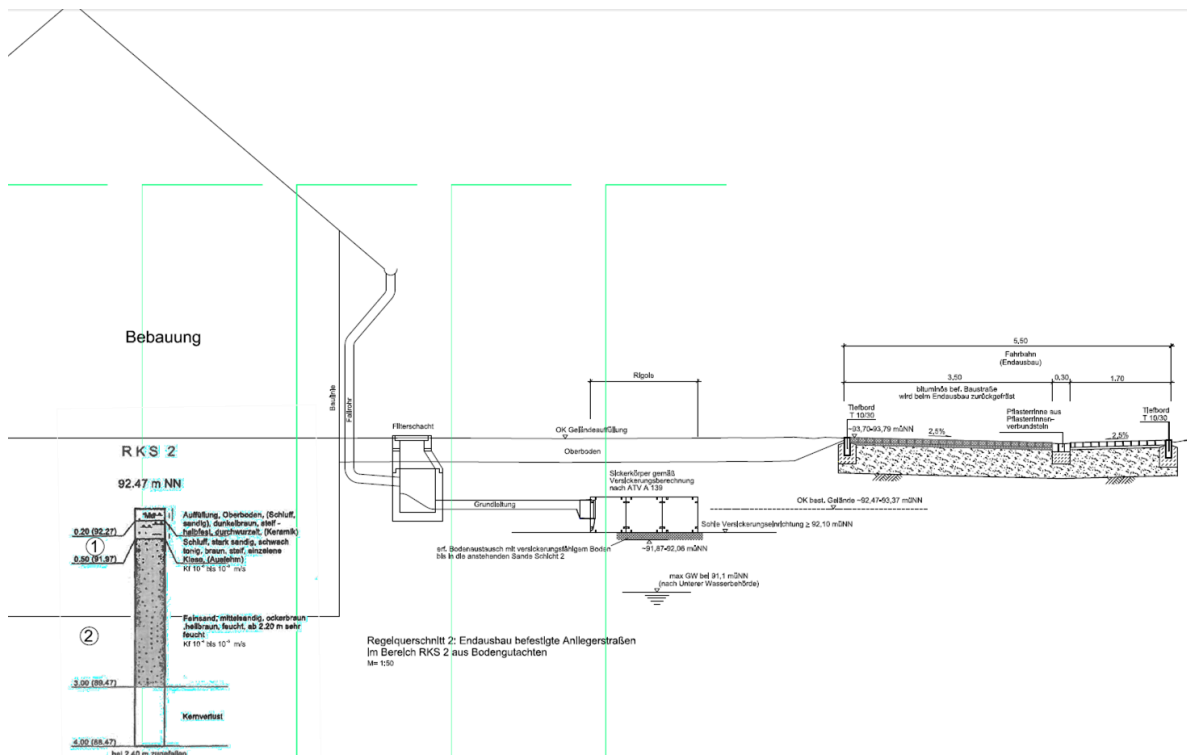


Abbildung 9 Schemazeichnung Niederschlagswasserbewirtschaftung in privaten Versickerungsanlagen (Quelle: Kolb & Küllmer, Vor- und Entwurfsplanung, Stand 31.07.2013)

Somit kann auch dargelegt werden, dass die in der Planung zugrunde gelegte dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb der Privatgrundstücke ungeachtet der erfolgten Kennzeichnung des Plangebietes als „vernässungsgefährdeter Bereich“ schadlos erfolgen kann. Der Nachweis auf Einhaltung des geforderten Flurabstandes konnte planerisch erbracht werden. Dies entbindet die Grundstückseigentümer dennoch nicht von einer jeweils objektbezogenen Planung der Versickerungsanlagen sowie in diesem Zusammenhang auch von einer grundstücksbezogenen Untersuchung des Baugrundes, um die kleinräumige Versickerungsfähigkeit des Bodens zu ermitteln.

3.1.2 Verkehrsanlagen

Die verkehrliche Erschließung des Planbereiches erfolgt vordergründig über die Martin-Luther-Straße sowie die neu zu schaffende gebietsinterne Erschließungsstraße. Im Süden schließt die Ringstraße an, welche eine Verbindung in den Ortskern über die Hauptstraße L3111 gewährt. Die L3111 führt auswärts Richtung Westen nach Groß-Rohrheim sowie nach Osten zur B 47 weiterführend auf die BAB 5 und BAB 67. Das Erreichen der Bundesautobahnen ist damit direkt möglich. Aufgrund der räumlich bevorzugten Lage ist der verkehrliche Anschluss des Plangebietes an das übergeordnete Straßennetz auf kurzen Wegen gegeben.



Abbildung 10 Luftbildauszug mit Darstellung der überörtlichen Verkehrswege (Quelle: google)

Für die geplante gebietsinterne Erschließungsstraße sieht zunächst der Bebauungsplan vor, diese in einer Breite von 5,50 m als gemischte Verkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich)

auszubauen. Damit wird der geplante Straßenquerschnitt im Vergleich zu dem des Baugebietes „Die Wilbers“ deutlich verringert. Ein zweiter Anschlusspunkt der Erschließungsstraße soll im Nordwesten an die Odenwaldstraße vorgesehen werden, dort ist ein straßenseitiger Anschluss bereits vorhanden. Für die bauliche Umsetzung des Straßenanschlusses ist jedoch die Inanspruchnahme des nördlich, außerhalb des Plangeltungsbereiches befindlichen Teilgrundstückes Nr. 348/2 erforderlich. Mit dem dort betroffenen Grundstückseigentümer wurde vertraglich bestimmt, dass die benötigte Teilfläche für Erschließungszwecke bereits vorgreiflich einer weitergehend geplanten städtebaulichen Entwicklung im Norden des Plangebietes beansprucht werden kann.

Parallel zur vorliegenden Bebauungsplanung wurde bereits auch die Erschließungsplanung für das Plangebiet durch ein Fachplanungsbüro eingeleitet (Kolb & Küllmer, Vor- und Entwurfsplanung, Stand 31.07.2013). Der derzeitige Planungsstand der Vor- und Entwurfsplanung (Stand 31.07.2013) wird insoweit informell dargestellt, als dass die geplante Ausführung vordergründig für die Festsetzung der maßgeblichen Höhen baulicher Anlage relevant ist.

Der Straßenquerschnitt in einer Breite von 5,50 m sieht ein nach innen geneigtes Dachprofil vor mit einer etwa im südlichen Drittelpunkt verlaufenden Pflasterrinne mit Einläufen zur Straßenentwässerung. Die Oberflächengestaltung ist mit Beton-Pflastersteinen geplant.

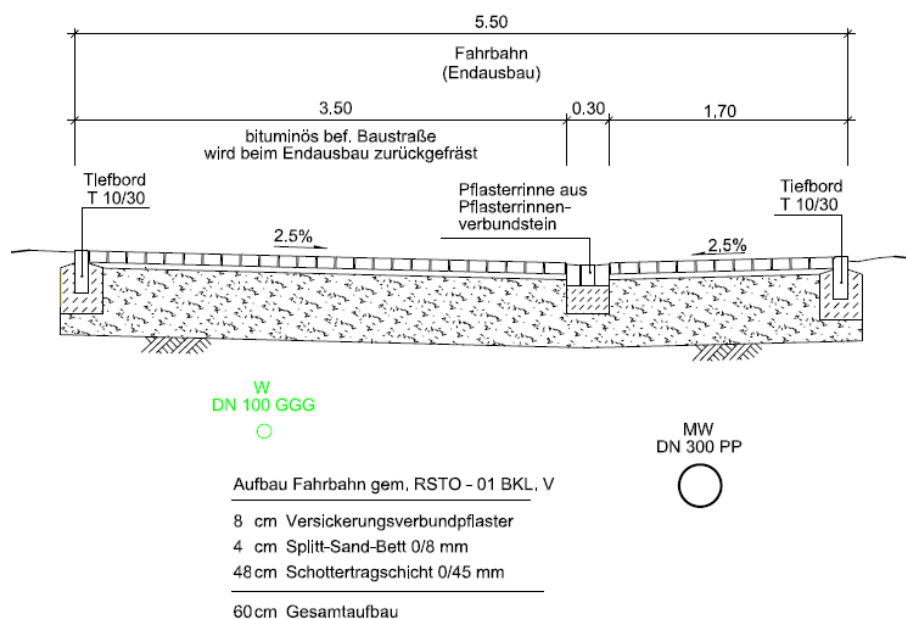


Abbildung 11 geplanter Querschnitt der Erschließungsstraße im Plangebiet (Quelle: Kolb & Küllmer, Vor- und Entwurfsplanung, Stand 31.07.2013)

Mit der Herstellung der Erschließungsanlagen und weiteren Umsetzung des Baugebietes ist auch die Auffüllung des natürlichen Geländes verbunden. Um den künftigen Bauherren eine eindeutige Planungsgrundlage und Referenzhöhe für die im Bebauungsplan festgesetzten Obergrenzen der zulässigen Höhe baulicher Anlagen (vgl. Nutzungsschablone im Planteil

„Maß der baulichen Nutzung“) angeben zu können, wurde der Planteil um diese Angaben ergänzt. Die Festlegung der Bezugshöhen orientiert sich dabei an der derzeitigen Planung der Erschließungsanlagen, die Bezugspunkte geben die geplanten Kanaldeckelhöhen im Plangebiet an. Im Bereich der angegebenen Bezugshöhe im Kreuzungsbereich der Martin-Luther-Straße / Die Wilbers / geplante Erschließungsstraße stellt diese die vorhandene Höhe des dort befindlichen Kanaldeckels dar.

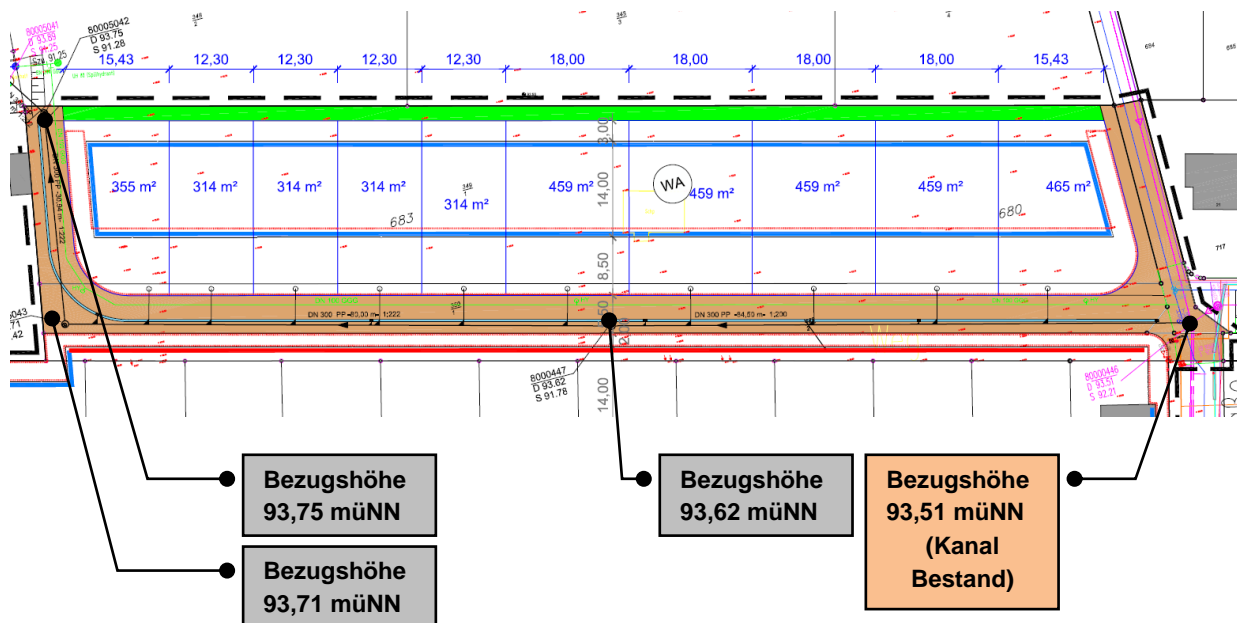


Abbildung 12 geplante Gebietserschließung mit Angabe von Straßenhöhen als Referenz für die Festsetzung der Bezugspunkte zur Ermittlung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen im Plangebiet (Quelle: Kolb & Küllmer, Vor- und Entwurfsplanung, Stand 31.07.2013)

Da nicht exakt für jedes Bauvorhaben bereits zum Zeitpunkt der hier vorliegenden Bauleitplanung eine entsprechend benötigte Referenzhöhe als Bezugspunkt angegeben werden kann, ist auf das jeweilige Objekt bezogen zwischen den im Planteil angegebenen Bezugshöhenpunkten linear zu interpolieren.

Durch die zusätzlichen Bauplätze wird ein geringfügiger Kfz-Mehrverkehr erzeugt, der jedoch, mit Ausnahme des zuvor erwähnten Neubaus der gebietsinternen Erschließungsstraße, ohne zusätzliche öffentliche Maßnahmen am bestehenden Straßenverkehrsnetz aufgenommen werden kann. Mit dem Ausbau des Verbindungsweges zwischen der Martin-Luher-Straße und der Odenwaldstraße wird das innerörtliche Gemeindestraßennetz weiter verdichtet; die Möglichkeit zum Einstellen von Schleichverkehren wird hierdurch jedoch nicht gesehen, da die zusätzliche Wegeverbindung weder einen Wege- noch einen Zeitvorteil anbietet.

Eine Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV ist im Rahmen der örtlichen Ausstattung an Haltestellen und Netzverbindungen gesichert, Bushaltestellen befinden sich in angemessener Entfernung innerhalb des Gemeindegebietes.

3.2 Umweltschützende Belange

Da die Änderung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB durchgeführt wird, entfällt die Umweltprüfung, die Eingriffsregelung findet keine Anwendung. Für die Bebauungspläne der Innenentwicklung bestimmt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten. Nach dieser Bestimmung ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese gesetzliche Fiktion führt dazu, dass die mit der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verbundene Ausgleichsverpflichtung bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung entfällt.

Die Belange des Umweltschutzes sind dennoch weiterhin allgemein zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). In diesem Sinne entbindet § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zwar von der Ausgleichsverpflichtung, nicht jedoch von der Vermeidungs- und Minimierungspflicht. Diese wird von Seiten der Gemeinde Einhausen auf freiwilliger Basis dahingehend gewürdigt, dass dem Bebauungsplan eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ohne Vorliegen einer gesetzlichen Verpflichtung im Sinne der Selbstverpflichtung und in Eigenverantwortung zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft beigelegt wird (beigefügte Anlage 1). Darin wird der aufgrund der Umsetzung der Planung zu erwartende Eingriff ermittelt und mit geeigneten Maßnahmen an anderer Stelle kompensiert.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gilt nicht bei einem nach geltendem Naturschutzrecht zugelassenen Eingriff. Nach den Maßgaben des § 18 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist „auf Vorhaben (...) im Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuches“ die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach den maßgeblichen Bestimmungen der §§ 14 - 17 BNatSchG nicht anzuwenden, Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, die nach § 34 BauGB zulässig sind, sind damit nicht als Eingriffe anzusehen. Dies trifft vorliegend unzweifelhaft auf die innerhalb des Plangeltungsbereiches befindlichen, rückwärtigen Gartenbereiche der Grundstücke entlang Ringstraße zu, innerhalb derer der Bebauungsplan eine bauliche Nachverdichtung vorsieht. Die Grundstücke entlang der Ringstraße sind vorbehaltlos als im Zusammenhang des bebauten Ortsteiles und somit nach den Maßgaben des § 34 BauGB zu beurteilen; die geplante Nachverdichtung im Bereich der rückwärtigen Hausgärten ist somit auch in die Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, die nach § 34 BauGB zulässig sind, einzubeziehen und mithin nicht als Eingriffe zu bewerten. Selbst wenn im Rahmen der Zulässigkeiten des Bebauungsplanes eine zusätzliche, rückwärtige Bebauung im Bereich der Anwesen Ringstraße 42 – 52 eingeräumt wird, ändert dies nichts daran, dass im Sinne des § 18 Abs. 2 BNatSchG diese "Eingriffe" als aus naturschutzfachlicher Sicht als "Nicht-Eingriff" zu werten sind.

Daher wurde die freiwillige Eingriffsbilanzierung ausschließlich auf die bisher unbebauten Grundstücke nördlich der geplanten Erschließungsstraße angewandt.

3.2.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Der Bebauungsplan enthält eine Vielzahl an Festsetzungen und Empfehlungen, die für die Vermeidung und Verringerung von Eingriffen von Bedeutung sind. Die damit verbundenen Maßnahmen werden in folgender Tabelle zusammengefasst:

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffs	Fachliche Begründung
Verwendung heimischer Gehölzarten bei Bepflanzung der privaten Grundstücksfreiflächen gemäß beigefügter Artenliste (Hinweise Textteil Teil D, Ziffer 5).	Durchgrünung, Strukturierung und landschaftliche Einbindung des Baugebiets, Verbesserung der Lebensbedingungen der heimischen Flora und Fauna, Beschattung von Versiegelungsflächen.
Empfehlung zur Anlage von Nisthilfen für höhlenbrütende Arten im Bereich der neuen Bauflächen; ergänzende Empfehlung zum fledermausschonenden Abriss von Gebäuden im Bereich der bereits bebauten Grundstücke; im Falle der Niederlegung oder Gebäudesanierung sollten lockere oder hinterfliegbare Fassadenverkleidungen von Hand entfernt sowie auch Gebäuderisse und -öffnungen auf Fledermäuse überprüft werden; sollten Fledermäuse angetroffen werden, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere vorzunehmen.	Verbesserung und Erhalt der Habitatbedingungen für synanthrope Arten.
Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen von Dächern, Dachaufbauten und –einschnitten.	Harmonisches Einfügen des Wohngebiets in die Ortslage. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung und zulässigen Bauhöhe von Einfriedungen: Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzhecken als Heckenpflanzung zur Einfriedung ist unzulässig.	Harmonisches Einfügen des Wohngebiets in die Ortslage – Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Verringerung der Barrierewirkung der Einfriedungen für Kleintiere.
Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger oder teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszubilden.	Erhalt des Niederschlagswassers im örtlichen Wasserkreislauf.
Beschränkung der Oberflächenbefestigung auf ein erforderliches Mindestmaß. Sofern es die Nutzung zulässt, sind Oberflächenbeläge wasserdurchlässig auszubilden. Nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu verwerten (z.B. Versickerung über Mulden oder Rigolen)	Erhalt eines Teils der natürlichen Bodenfunktionen. Erhalt des Niederschlagswassers im örtlichen Wasserkreislauf.
Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grün- und Gartenflächen.	Durchgrünung des Baugebiets, Schaffung von Ersatzlebensräumen für die heimische Fauna.



Fortsetzung:

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffs	Fachliche Begründung
Hinweise zur Vernässungsgefährdung.	Vermeidung einer Gefährdung menschlicher Gesundheit und Beschädigung von Sachgütern
Hinweis auf bauliche Optimierung im Hinblick auf eine Nutzung von Solarenergie	Förderung der Nutzung regenerativer Energien.

Dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot wird im Rahmen der Planung damit angemessen entsprochen.

3.2.2 Artenschutz

Nach erfolgter Ortsbesichtigung konnte eine Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange nicht festgestellt werden. Weitergehende Untersuchungen sind daher aus heutiger Sicht nicht erforderlich.

3.2.3 Bodenschutz

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes, der u.a. im § 202 BauGB gefordert wird, sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens – vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägig bekannten Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Bei den im Plangebiet anzunehmenden Geländeaufschüttungen darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (natürlicher Boden) zu verwenden.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Es wird daher empfohlen, den anfallenden Erdaushub nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden wenngleich davon auszugehen ist, dass aufgrund der geplanten Auffüllungen nur geringe Baugrubenaushube erforderlich werden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf den verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Notwendige Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach-feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen; dabei sind die Bearbeitbarkeitsgrenzen nach DIN 18915 zu beachten.



Im Rahmen der förmlichen Beteiligung hat die Bergaufsicht festgestellt, dass das Vorhaben keine Rohstoffsicherungsflächen betrifft und dass keine Unterlagen zu möglichen Altbergbaugebieten vorliegen. Es besteht zwar noch eine Erlaubnis zur Aufsuchung von Kohlewasserstoffen, der Bergaufsicht sind aber aktuell keine Aufsuchungsvorhaben im Plangebiet bekannt. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde daher keine Sachverhalte mit rechtlicher Verbindlichkeit und abwägungsfähige Sachverhalte entgegen.

3.2.4 Altlasten

Zum Planbereich liegen keine Informationen über Altflächen oder Altlasten vor. Inwieweit sich aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie Erkenntnisse ergeben oder Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden vorhanden sind, wird im Zuge der förmlichen Beteiligung vom Regierungspräsidium Darmstadt mitgeteilt.

Für die Grundstücke des Plangeltungsbereiches wird jedoch aufgrund der Vornutzung kein Untersuchungsbedarf hinsichtlich Altlasten gesehen.

Dennoch wird im Textteil zum Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf sensorische Auffälligkeiten zu achten ist. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5), zu informieren.

3.2.5 Denkmalschutz

Innerhalb des Planbereiches und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine geschützten Kulturgüter. Dennoch wird auch zu diesem Thema ein Texthinweis aufgenommen, wonach aus heutiger Sicht nicht zu erwartende Bodenfunde der zuständigen Behörde zu melden sind.

3.2.6 Immissionsschutz

Die weitgehend bereits bestehende Nachbarschaftsbebauung lässt einen Zielkonflikt sowie bewältigungsbedürftige Spannungen, die durch die Umsetzung der vorliegenden Planungsabsicht verursacht werden könnten, nicht erkennen. Auch ist eine mögliche unzumutbare Lärmbeeinträchtigung der umliegenden Bebauung durch die geplante Nutzung als Wohngebiet nicht zu erwarten.

Eine immissionsschutzrechtliche Beurteilung der Planungsabsicht durch einen Fachgutachter ist daher nicht erforderlich.

3.2.7 Energiewende und Klimaschutz

Im Sinne des Klimaschutzes und dem gebotenen Umgang mit den Folgen des Klimawandels wurde für die Kommunen und deren Bauleitplanungen mit Einführung zum 30.07.2011 der sog. „Klimaschutznovelle“ (Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden, BGBl. I, S. 1509) 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 Kommunen sind in diesem Sinne sowohl Verbraucher und Vorbild als auch Berater für Bürgerinnen und Bürger und die Wirtschaft sowie Versorger mit Energie. Sie sind darüber hinaus Planungsträger und haben die Möglichkeit, über das bestehende formale und informelle Planungsinstrumentarium möglichst früh den Weg für eine energieeffiziente Planung zu ebnet und Hemmnisse abzubauen. Als Verantwortliche für die Flächennutzungs- und Bebauungspläne haben sie die Chance, wichtige Rahmenbedingungen für den Klimaschutz und die Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen in vielen Bereichen vorzugeben.

Zur konkreten Berücksichtigung des Klimaschutzaspektes sieht die Novellierung mit § 5 Abs. 2b und c bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 23b BauGB erweiterte Darstellungs- bzw. Festsetzungsmöglichkeiten vor. Hiernach können

- „Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen (...) insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ im Flächennutzungsplan dargestellt bzw.
- „Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ wie auch
- „Gebiete, in denen (...) bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen“, im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung ist es sodann möglich, mit den vorhandenen Instrumentarien z. B. eine flächensparende und energieoptimierte Siedlungs- und Gebäudestruktur zu schaffen und Möglichkeiten der städtebaulichen Optimierung hinsichtlich des Energieverbrauchs auszuschöpfen und damit die Berücksichtigung des Klimaschutzes zu fördern.

So können u. a. folgende Festsetzungen im Bebauungsplan zu einer Verringerung des Heizenergiebedarfes pro Quadratmeter bei gleicher Nutzung und gleichen Baustandards führen:

- Dichte Bauweise (je kompakter die Bauweise desto geringer der Heizenergiebedarf);
- Stellung der Gebäude (Südausrichtung größerer Gebäudeflächen ermöglicht aktive und passive Solarenergienutzung);
- Vermeidung von Verschattung der Gebäude durch andere Gebäude und Bepflanzung (Verschattung behindert die passive Solarenergienutzung);
- Dachformen (die optimale Sonnenausbeute liegt bei Südausrichtung und 35 Grad).

Von den zuvor exemplarisch aufgezeigten Festsetzungsmöglichkeiten wurde vorliegend in Teilen Gebrauch gemacht. Insbesondere die Stellung baulicher Anlagen wurde nicht explizit beschränkt und kann von den künftigen Bauherren frei gewählt werden. Die Ausrichtung der überbaubaren Flächen lässt eine annähernde Süd- bis Südwestausrichtung der künftigen Gebäude und deren Dachflächen zu, so dass die Nutzung solarer Energie ermöglicht wird. Auch wird einer möglichen Verschattung durch die Vermeidung von Anpflanzgeboten innerhalb der Bebauungsstruktur entgegen getreten. Vorgaben zur Dachform werden nicht erlassen, so dass auch in dieser Hinsicht eine möglichst große Flexibilität gewährleistet wird.

Auf die verbindliche Festsetzung klimaschutzrelevanter Planungsgrundsätze, insbesondere in Bezug auf Energieeinsparpotenziale und Förderung von erneuerbaren Energien, wurde hingegen verzichtet, da die Bauleitpläne zum einen dem Abwägungsgebot genügen müssen (§1 Abs. 7 BauGB) und zum anderen hinsichtlich des planerischen Gestaltungsspielraums zu beachten ist, dass es keinen Vorrang für Klimaschutzbelange gibt. Verbindliche Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB dürfen nur aus städtebaulichen Gründen erfolgen. Bislang ist höchst richterlich noch nicht für alle in Betracht kommenden Festsetzungsmöglichkeiten geklärt, ob hierzu - aufgrund des §1 Abs. 5 Satz 2 BauGB - der allgemeine Klimaschutz zählt.

3.3 Wasserwirtschaftliche Belange

3.3.1 Oberirdische Gewässer und Hochwasserschutz

Fließgewässer sowie deren festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind von der vorliegenden Bauleitplanung nicht betroffen.

3.3.2 Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete sind von der vorliegenden Bauleitplanung nicht betroffen.

3.3.3 Grundwasserbewirtschaftung

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried und wird somit als vernässungsgefährdete Fläche eingestuft. Dabei handelt es sich im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen



oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich sind.

Es ist infolgedessen mit Grundwasserschwankungen zu rechnen. Infolge von Grundwasserschwankungen ist auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes zu rechnen. Aufgrund der bestehenden und künftig zu erwartenden Grundwasserstände sind in Abhängigkeit von der Lage des Bauvorhabens im Plangebiet und der Tiefe von Fundamentierung und ggf. Kellerräumen entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwassereinfluss vorzusehen. Seitens der Gemeinde wurde keine Baugrunderkundung für den Planbereich vorgenommen. Zur Berücksichtigung der lokalen Boden- und Grundwasserverhältnisse wird die Erstellung eines vorhabenbezogenen Gründungsgutachtens dringend empfohlen. Wer in ein vernässertes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungsschäden trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen. Etwaige Ansprüche und Forderungen gegen die Gemeinde Einhausen, gegen Gebietskörperschaften, das Land oder den Bund bei Eintritt von Grundwasserschäden sind ausgeschlossen.

4 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte

Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Maßgebend hierbei ist der abschließende Festsetzungskatalog im § 9 Abs.1 BauGB. Die nachfolgend im Einzelnen erläuterten planungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festsetzungen finden sich alsdann in der Planzeichnung als auch im Textteil zum Bebauungsplan wieder. Auf Grund der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie der örtlichen Verkehrsflächen entspricht der vorliegende Bebauungsplan den Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan. Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind somit im Hinblick auf § 56 Abs. 2 Hessischer Bauordnung (HBO) baugenehmigungsfrei, sofern auch die übrigen Voraussetzungen (§ 56 Abs. 2 Nr. 2-5 HBO) vorliegen.

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird im gesamten Planbereich als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung wird eine Einschränkung von im WA zulässigen und ausnahmsweise Nutzungen vorgenommen. Demnach sind zunächst die nach Abs. 2 grundsätzlich zulässigen Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke durch Festsetzung zugelassen. Ferner sind die gemäß Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im WA sonst ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden durch Festsetzung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit unzulässig. Der Ausschluss erfolgt, da von entsprechenden Nutzungen ein unverhältnismäßiges, für das Plangebiet unverträgliches Maß an Ziel- und Quellverkehr erzeugt werden könnte und im Übrigen die städtebauliche Integration derlei Nutzungen im räumlichen Umfeld nicht anzunehmen ist.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird beschrieben durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Gebäudehöhen, in diesem Fall spezifiziert durch Bestimmung der Obergrenzen für die Traufwand- (TWH) und Firsthöhe (FH). Die festgesetzten Werte gelten einheitlich für das gesamte Plangebiet.

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ als Verhältniszahl zwischen bebauter Fläche zur maßgeblichen Grundstücksfläche wird einheitlich anhand der nach § 19 Abs. 1 BauNVO möglichen Obergrenzen mit $GRZ = 0,4$ festgesetzt.

Im Textteil zum Bebauungsplan wird bestimmt, dass die zulässige Obergrenze der GRZ um 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, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf. Die zulässige Überschreitung der GRZ ist in erster Linie damit zu begründen, dass innerhalb der Privatgrundstücke ausreichend bemessene Abstellflächen für Fahrzeuge bereit zu stellen sind, um letztlich den öffentlichen Straßenraum hiervon freizuhalten. Nach den Bestimmungen der Hessischen Bauordnung sind gemäß Anlage 2, Ziffer 12.4 „Stellplätze für Kraftfahrzeuge bis 30 m² Grundfläche einschließlich Zufahrten mit nicht mehr als 200 m² Grundfläche“ ohnehin baugenehmigungsfrei. Zudem sieht die BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten GRZ vor und nennt als Obergrenze hierfür einen Wert von 0,8; dieser Wert wird durch die hier zulässige Überschreitung erreicht. Die städtebauliche Rechtfertigung der Überschreitungszulassung ist somit gegeben.

Als weiterer Festsetzungsparameter des Maßes der baulichen Nutzung wird die höchst zulässige Zahl der Vollgeschosse gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone auf zwei Vollgeschosse (II) festgesetzt. Dach und / oder Kellergeschosse sind überdies zulässig, sofern diese nicht die Vollgeschosskriterien der HBO erfüllen („Nicht-Vollgeschoss“).

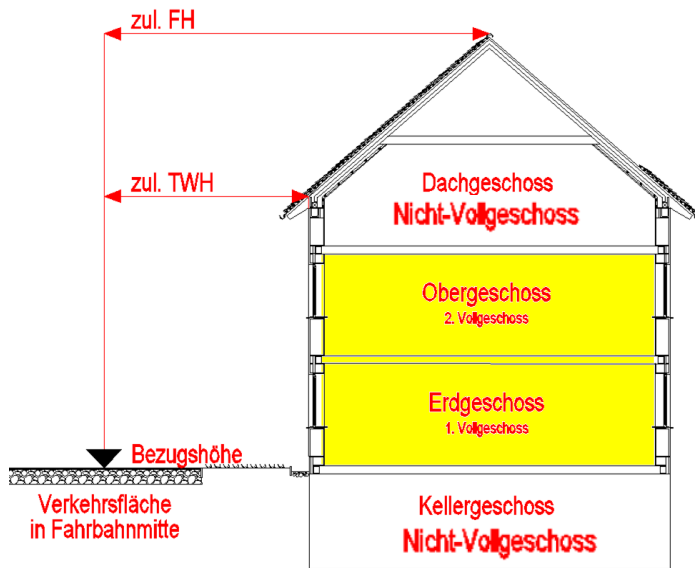
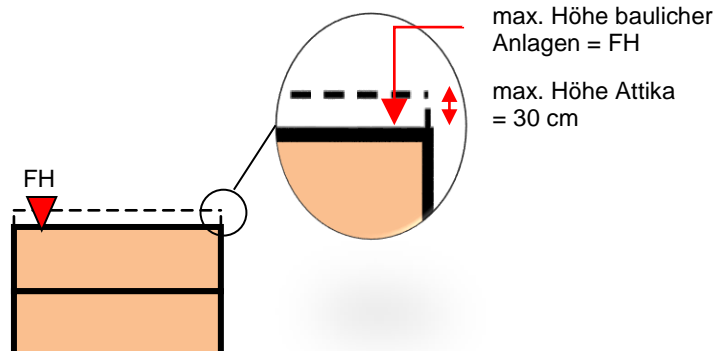


Abbildung 13 Festsetzungen und Definitionen zum Maß der baulichen Nutzung (Eigene Darstellung)

Zur Bestimmung der zulässigen Obergrenzen für die äußere Kubatur baulicher Anlagen erfolgt die Festsetzung der TWH und FH. Die TWH wird bestimmt als Maß zwischen Bezugspunkt und dem Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Tragkonstruktion (Definition gemäß Hessischer Bauordnung HBO), die FH bezeichnet den höchsten Punkt des Gebäudes.

Bei Flachdächern gilt nur die FH als höchster Punkt der Tragkonstruktion. Darüber hinausgehend ist eine Attika mit einer Aufbauhöhe von max. 30 cm zulässig.



Bei Pultdächern und versetzten Pultdächern ist die TWH entsprechend an der niedrigeren Traufseite, die FH an der höheren Traufseite zu messen. Die Ermittlung der TWH und FH hat jeweils in der der Erschließungsfläche ausgerichteten Gebäudemitte zu erfolgen. Als Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen wird die Oberkante der anbaufähigen und für die jeweilige Er-

schließung des Gebäudes maßgebliche öffentliche Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte festgelegt.

Eine angemessene Festsetzung der maximal zulässigen Traufwand- und Firsthöhe gewährleistet, dass die äußere Kubatur der Gebäude ein verträgliches Maß nicht überschreitet. Die zulässigen Gebäudekubaturen greifen damit das städtebauliche Erscheinungsbild der Umgebungsbebauung angemessen auf.

Hinsichtlich der Festlegung des Bezugspunktes für die Höhenfestsetzungen wurde der Planteil durch Eintrag von vier Referenzpunkten mit Höhenangabe ergänzt, nachdem zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses die geplante Erschließungsanlage noch nicht hergestellt ist. Es wird auf die Erläuterungen in voran stehendem Kapitel 3.1.2 Verkehrsanlagen verwiesen.

Die Angabe der Bezugshöhen orientiert sich an der derzeitigen Planung der Erschließungsanlagen, lediglich im Bereich der vorhandenen Straßeneinmündung der Martin-Luther-Straße in die vorhandene Straße „Die Wilbers“ stellt die Bezugshöhenangabe die vorhandene Höhe des dort befindlichen Kanaldeckels dar.



Abbildung 13 Festsetzung von Referenzhöhen als Bezugspunkte für die Höhenfestsetzungen

Da nicht exakt für jedes Bauvorhaben bereits zum Zeitpunkt der hier vorliegenden Bauleitplanung eine entsprechend benötigte Referenzhöhe als Bezugspunkt angegeben werden kann, ist auf das konkrete Vorhaben bezogen zwischen den im Planteil zeichnerisch angegebenen Bezugshöhenpunkten linear zu interpolieren.

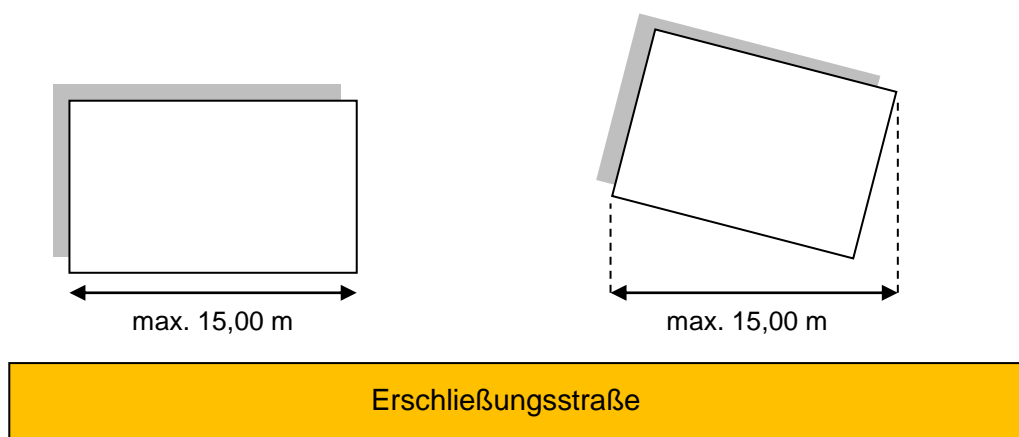
Sollte sich im Zuge der Ausbauplanung eine von den Planangaben abweichende Höhenlage der geplanten Erschließungsanlage ergeben, so kann bei einer nachweislich geführten Abweichung von über + 20 cm das Differenzmaß auf die festgesetzten Obergrenzen der TWH und FH hinzuaddiert werden. Eine geringere Ausbauhöhe wie angegeben hat keine Auswirkungen.

Eine Überschreitung der festgesetzten Obergrenzen für die THW / FH ist durch technische Bauteile um bis zu 50 cm zulässig.

4.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die bauliche Nutzung wird ferner durch die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen (sog. „Baufenster“) sowie die Zulässigkeit von Nebenanlagen ausreichend bestimmt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil zeichnerisch durch Baugrenzen bestimmt, wobei eine in den textlichen Festsetzungen definierte geringfügige Überschreitung der Baugrenzen zulässig ist. Hierbei werden zusammenhängende Baufenster festgelegt, um möglichst flexibel auf die individuellen Wünsche der Bauinteressierten bei der Grundstücksneubildung reagieren zu können.

Um jedoch eine faktische „Reihen- oder Mehrfamilienhausbebauung“ als Einzelhaus bei nicht realer Grundstücksteilung zu vermeiden wurde bestimmt, dass die entlang der Straßenfront entwickelte Fassadenlänge das Maß von 15 m nicht überschreiten darf. Die Gebäudelänge „in die Tiefe“ des Grundstückes muss nicht nochmals gesondert beschränkt werden, da hier die Festsetzung der Baugrenzen bereits entsprechende Maßgaben erfüllt.





Auf Grund der Lage am Ortsrand sowie des Siedlungscharakters der angrenzenden Bebauung wird die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

4.1.4 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen sowie Carports (als überdachte Stellplätze) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den dezidiert festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB zulässig.

(Der letzte Satz wurde gemäß der Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 08.04.2014 ersatzlos gestrichen)

Mit der dezidierten Ausweisung von Flächen für Stellplätze und Garagen soll sichergestellt werden, dass die rückwärtigen Grundstücksbereiche von Stellplätzen und Garagen freigehalten werden. Hinsichtlich der Zulässigkeiten von Nebenanlagen werden keine spezifizierenden Festsetzungen getroffen, so dass hier die allgemein gültigen Maßgaben der BauNVO und der HBO anzusetzen sind.

Lediglich in Bezug auf die Zulässigkeit der der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen wird in der Festsetzung A 5.2 dezidiert eingegangen. Gemäß § 14 (2) BauNVO können diese Nebenanlagen als Ausnahme zugelassen werden. Hinsichtlich der baulichen Gestaltung sind diese im Rahmen des § 14 (2) BauNVO als Ausnahme zulässigen Nebenanlagen unter Einhaltung ggf. erforderlicher Abstände und/oder Abstandsflächen ohne sonstige Einschränkung, z. B. hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung oder auch der Bauweise oder hinsichtlich der Baufenster auf dem Grundstück zulässig.

4.1.5 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die zur Baugebieterschließung festgesetzte Gemeindestraße wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

4.1.6 Festsetzung der Geländehöhe (Soll-Geländehöhe)

Nach § 9 Abs. 3 BauGB kann die Höhenlage im Bebauungsplan festgesetzt werden. In der Regel geht das Bauordnungsrecht bei dem Begriff der Geländeoberfläche von der natürlichen Geländeoberfläche aus, also vom „gewachsenen“ Boden. Diese Geländeoberfläche ist nicht durch künstliche Abgrabungen oder Aufschüttungen verändert. Im vorliegenden Plangebiet wird die Geländeoberfläche durch Festsetzung definiert, so dass anstelle des natürlichen Geländes die festgesetzte Höhenlage maßgeblich ist.

Nach der Kommentierung zum Baugesetzbuch² ist der Zweck dieser Festsetzungsoption der, „die aus städtebaulichen Gründen in den jeweiligen Fallgestaltungen gebotene Festlegung der Höhenlage der im Bebauungsplan vorgesehenen, insbesondere baulichen Nutzung zu treffen. Die Höhenlage kann festsetzungsbedürftig sein, wenn die natürliche Geländeoberfläche starke Unterschiede aufweist oder durch Baumaßnahmen erheblich verändert wird und die Höhenlage für den Vollzug der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung, auch im Verhältnis zu den benachbarten Grundstücken, von Bedeutung ist. Insofern handelt es sich bei Festsetzungen nach Abs. 3 Satz 1 um die Festsetzungen nach Abs. 1 ergänzende Regelungen“.

Dies trifft für das vorliegende Baugebiet zum einen zu, da die nachbarliche Baugebietsentwicklung „Im Wilbers“ bereits auch Auffüllungen des natürlichen Geländeniveaus vornahm und an diese Höhenlage angeknüpft werden soll. Zum anderen erfolgte die Aufschüttung bereits zu damaliger Zeit, da die Gebiete durch hohe Grundwasserstände gefährdet sind und ein Abweichen von der natürlichen Geländeoberfläche somit einen größeren Grundwasserabstand der geplanten baulichen Anlagen gewährleisten kann.

Dem Festsetzungsgehalt ist nur die Festsetzung der Höhenlage möglich, grundsätzlich aber nicht die Festsetzung der Geländeoberfläche, da sich die planungsrechtliche Festsetzung der Höhenlage von der bauordnungsrechtlichen Festlegung der Geländeoberfläche unterscheidet. Mit der Geländeoberfläche ist eine in der Natur vorgefundene „natürliche“ Erdbodenhöhe über dem Meeresspiegel gemeint. Die Festsetzung der Höhenlage indes erfolgt nach städtebaulichen Erfordernissen der baulichen Anlagen oberhalb oder unterhalb der Geländeoberfläche. Durch die ausdrückliche Nennung in der HBO ist aber klar gestellt, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Höhenlage als Festsetzung der Geländeoberfläche gelten kann.

Zu beachten ist, dass die planungsrechtliche Festsetzung der Höhenlage nur auf die in § 9 Abs. 1 BauGB genannten Vorhaben bezogen werden kann.

4.1.7 Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche

Im Norden des Plangebietes erfolgte die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB. Die „übergangsweise“ Ausweisung im Randbereich zu den nördlich angrenzenden Außenbereichsgrundstücken wurde getroffen, um innerhalb dieser öffentlichen Flächen das künstlich durch Aufschüttung herbeigeführte Geländeniveau innerhalb des Plangebietes durch Herstellen eines Böschungskörpers wieder auf die Höhe des weiterführenden Ursprungsgeländes herunter zu führen. Damit kann aus der Sicht der Gemeinde sichergestellt werden, dass die Geländeböschung einheitlich und ohne Beeinträchtigung von Nachbarbelangen erfolgt sowie auch die Pflege gesichert ist.

² Bielenberg / Söfker in Ernst-Zinkahn-Bieleberg, Kommentar zum Baugesetzbuch, Juni 2012, Rd.Nr. 243f zu § 9 Abs. 2 BauGB

Die „übergangsweise“ Ausweisung erfolgt vor dem Hintergrund der weiterführenden Siedlungsbestrebungen der Gemeinde Einhausen in diesem Teilbereich. Wie vorstehend erwähnt plant die Gemeinde nach Norden an das Plangebiet anschließend einen weiteren Entwicklungsabschnitt gemäß dem „Städtebaulichen Entwicklungskonzept 2020 plus“, der unmittelbar zeitnah erfolgen soll. Dazu ist erneut die Aufstellung eines eigenständigen Bebauungsplanes erforderlich. In den Plangeltungsbereich dieses Bebauungsplanes würde dann wiederum der jetzt ausgewiesene Bereich der „öffentlichen Grünfläche“ einbezogen und als künftiges Wohnbauland festgesetzt werden. Da auch für den nächstfolgenden Entwicklungsabschnitt durch Auffüllung eine Anhebung des Ursprungsgeländes vorzunehmen wäre, kann der Böschungsbereich innerhalb der hier festgesetzten öffentlichen Grünfläche dann entfallen, ohne eigentumsrechtlich in Privatgelände eingreifen zu müssen.

4.2 Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen

Neben den vorgenannten planungsrechtlichen Festsetzungen wurden ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sowie der Freiflächen im Sinne § 81 der Hessischen Bauordnung (HBO) aufgenommen.

Hinsichtlich der Dachgestaltung, der Dachaufbauten und –einschnitte sowie der Zulässigkeit von Einfriedungen wurde auf die Inhalte der geltenden Gestaltungssatzungen der Gemeinde Einhausen abgestellt und die betreffenden Maßgaben in den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplan es übertragen, um letztlich eine Gleichbehandlung aller Plangebiete gewährleisten zu können.

Um eine möglichst flexible Ausgestaltung der Dachflächen vor allem auch im Hinblick auf eine optimale Solarenergienutzung gewährleisten zu können, wurde die Mindestdachneigung in Abweichung zu den Bestimmungen der dazu gehörigen Gemeindegatsatzung freigestellt und anstelle dessen der Bereich für die zulässige Dachneigung zwischen 0° - 40° festgelegt. Ferner wurden die Festsetzungen zur Gebäudehöhe auf die Maßgaben des Bebauungsplanes gelenkt, die Satzung findet auch hier keine Anwendung.

Zur effizienten thermischen und photovoltaischen Sonnenenergienutzung sind bei der Wahl der Gebäudestellung die Dachflächen vorzugsweise nach Süden, Südwesten bis Südosten auszurichten. Überdies sollten Wand- und Dachflächen sowie auch Fensterflächen zur passiven Sonnenenergienutzung von Verschattung, z. B. durch Bäume, freigehalten werden, was jedoch aufgrund des vorhandenen Baumbestandes bereits nur eingeschränkt zu realisieren ist. Folgende Möglichkeiten der solaren Energienutzung werden dennoch bei optimaler Gebäudestellung zur effizienten Nutzung vorgeschlagen:

- passive Sonnenenergienutzung durch Fenster und Glasflächen: die Hauptfassade (Wohnzimmerseite) sollte nach Süden ausgerichtet werden, Südabweichungen bis zu 30° sind hierbei unbedenklich; die Hauptfensterflächen sollten nicht verschattet werden;
- aktive Sonnenenergienutzung durch Solar- und Photovoltaikanlagen an Dach- und Wandflächen.

Neben gestalterischen Festsetzungen zu Gebäuden wird auch die Oberflächengestaltung von Stellplätzen näher bestimmt. Für die Oberflächengestaltung wird festgesetzt, dass diese im Hinblick auf die Abflusswirksamkeit der Flächen nur teilversiegelt ausgeführt werden dürfen oder alternativ bei vollversiegelten Flächen die Ableitung von anfallendem, nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser in geeignete Versickerungsanlagen zu erfolgen hat. Ziel dieser Festsetzung soll sein, die Abwasseranlagen (Kanäle und Kläranlage) sowie auch die Vorfluter nicht mit zusätzlichem Niederschlagswasser zu be- oder überlasten. In diesem Sinne sollen die nicht baulich in Anspruch genommenen Grundstücksflächen gärtnerisch angelegt und genutzt werden.

4.3 Kennzeichnungen

Der Plangeltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried und ist daher als vernässungsgefährdet eingestuft (nähere Erläuterungen siehe auch unter Kap. 3.3.3). Der gesamte Plangeltungsbereich wurde daher im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet als „Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Maßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (hier: Vernässungsgefährdeter Bereich)“.

4.4 Hinweise

Auf folgende Sachbelange wird hingewiesen:

- Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)
- Schutz von Versorgungsleitungen
- Brand- und Katastrophenschutz
- Bodenschutz

Ferner werden den künftigen Bauherren Vorschlagslisten für Neuanpflanzungen unterbreitet, die insbesondere einheimische und standortgerechte Gehölze berücksichtigen.

Im Zusammenhang mit der förmlichen Beteiligung wurde angeregt, eine Kontrollverpflichtung aufzunehmen bezüglich artenschutzrechtlich relevanter Arten, insbesondere im Hinblick auf die artenschutzrechtliche Problematik bei Abriss-, Umbau- und Sanierungsarbeiten innerhalb des Gebäudebestandes im südlichen Teilbereich der Anwesen Ringstraße. Dieser Anregung konnte gefolgt werden, indem in Abschnitt D des Textteils ein Hinweis aufgenommen und insbesondere auf mögliche Vorkommen von Fledermäusen eingegangen wurde. Die Hinweise betreffen

- a) die Installation von Nistgeräten;
- b) den fledermausschonenden Gebäudeabriss /-sanierung;
- c) den Einbau von Quartiersteinen.



Einem Hinweis des Ortsbeauftragten für Vogelschutz entsprechend können im Internet dementsprechende Anregungen eruiert werden erhältlich unter dem Suchbegriff „Nisthilfen für Gebäudebrüter in und an Bauwerken“. Dort finden sich Anwendungsbeispiele und Formbauteile für den Einbau in Fassaden, die von den Arten als Nisthilfen beansprucht werden können.

5 Auswirkungen des Bebauungsplanes

5.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist auch eine Neuaufteilung der Grundstücke erforderlich. Eine Baulandumlegung ist daher vorgesehen.

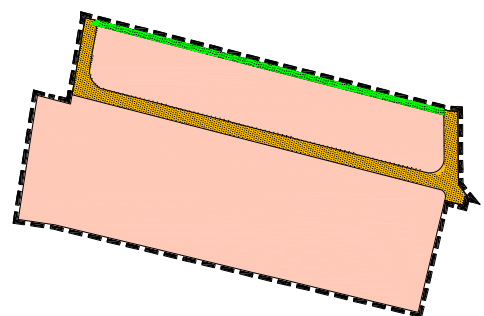
5.2 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen

Haushaltswirksame Kosten, die ursächlich auf die Durchführung des Aufstellungsverfahrens oder die Umsetzung des Bebauungsplanes zurück zu führen sind, werden zunächst, mit Ausnahme der üblichen Verwaltungskosten, nicht erwartet. Die vollständige Baugebietsentwicklung wird stellvertretend von der Hessischen Landgesellschaft durchgeführt.

5.3 Flächenbilanz

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz (Werte im Rahmen der grafischen Ungenauigkeit ermittelt):

Allgemeine Wohngebiete (WA)	13.430 m ²
Öffentliche Grünfläche	334 m ²
<u>Öffentliche Straßenverkehrsfläche</u>	<u>1.321 m²</u>
Summe Geltungsbereich	15.085 m ²



6 Anlagen

- Planteil zum Bebauungsplan mit Textteil
- Anlage 1: Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

aufgestellt:



Lorsch, den 10.09.2013; angepasst: März 2014
Dipl.-Ing. Dirk Helfrich,
Beratender Ingenieur IKH

Anlage 1:

Einhausen BP "Die Wilbers II" - Eingriffs-/Ausgleichsbilanz Stand: Entwurf

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV			Fläche				Biotopwert				
Typ-Nr.	Nutzungstyp	WP/qm	Bestand		Planung		Bestand		Planung		Differenz
06.200	Weide intensiv	21	4140		0		86940		0		-86940
06.320	Intensiv genutzte Frischwiese	27	1180		0		31860		0		-31860
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen	3	45		1320		135		3960		3825
10.530	wasserdurchlässige Flächenbefestigung sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss versickert wird (hier: befestigter Feldweg Bestand sowie befestigte Grundstücksflächen gem. Überschreitung GRZ Planung)	6	110		1830		660		10980		10320
10.610	bewachsener Feldweg	21	700		0		14700		0		-14700
10.715	Dachfläche, nicht begrünt mit Regenwasserversickerung	6	50		1830		300		10980		10680
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich (kleine öffentliche Grünanlagen, innerstädtisches Straßenbegleitgrün etc., strukturarme Grünanlagen, Baumbestand nahezu fehlend), arten- und stukturarme Hausgärten	14	0		1245		0		17430		17430
Summe			6225		6225		134595		43350		-91245

Erläuterungen zur Flächenbilanzierung (bilanziert wird nur der nördliche Teil des Geltungsbereichs, in dem eine Neuausweisung von Wohnbaufläche erfolgt)

Bestand:

Der Bestand ist vor allem durch intensive Weidenutzung (06.200) im nördlichen Teil und Grünlandnutzung / Mähwiese (06.320) im südlichen Teil gekennzeichnet. Entlang der Südgrenze der Grünlandfläche verläuft ein Wirtschaftsweg, der sich als unbefestigter Wiesenweg darstellt (Nutzungstyp 10.610). Der Wirtschaftsweg entlang der Ostgrenze ist befestigt (10.530) und im Anschlussbereich an die Erschließungsstraße versiegelt (10.510).

Planung:

Die zugeordneten Nutzungstypen ergeben sich aus der Darstellung im Rechtsplan und dem Textteil zum Bebauungsplan. Für die maximal überbaubare Fläche gem. GRZ wurde von einer Dachfläche mit Regenwasserversickerung ausgegangen. Für die maximal zulässige Überschreitung der GRZ auf insgesamt 0,8 wurde eine teilversiegelnden Flächenbefestigung (10.530) zugrunde gelegt. Die verbleibenden Grundstücksfreiflächen, die als Gartenflächen anzulegen sind sowie die öffentliche Grünfläche entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze entsprechen dem Nutzungstyp 11.221. Für die vollversiegelte Verkehrsfläche ist der Nutzungstyp 10.510 zugrunde zu legen.

Die Gegenüberstellung von Bestand und Planung ergibt ein Defizit der Biotopwertpunkte in Höhe von 91.245 BWP.