Gemeinde Alsbach-Hähnlein, Ortsteil Hähnlein

Begründung
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Nördlich der Alten Schule“

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB i. V. m. § 12 BauGB

Planstand: 08. Oktober 2025

Entwurf

Bearbeitung:

Dipl. Ing. (FH) Ivonne Linne, Architektin AKH

Inhalt

1 Vorbemerkungen ... 4
1.1 Veranlassung und Planziel ... 4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich ... 5
1.3 Übergeordnete Planungen ... 6
1.3.1 Regionalplanung ... 6
1.3.2 Sonstiges Erfordernis der Raumordnung – RPS 2010 ... 6
1.3.3 Vorbereitende Bauleitplanung ... 8
1.4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen ... 9
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz ... 9
1.6 Verfahren ... 10
2 Städtebauliche und planerische Konzeption ... 11
3 Inhalt und Festsetzungen ... 13
3.1 Art der baulichen Nutzung ... 13
3.1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ... 13
3.2 Maß der baulichen Nutzung ... 14
3.2.1 Grundflächenzahl ... 14
3.2.2 Geschossflächenzahl ... 14
3.2.3 Zahl der Vollgeschosse ... 15
3.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung ... 15
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche ... 15
3.4 Zulässige Haustypen ... 16
3.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ... 16
3.6 Flächen für Nebenanlagen ... 16
3.8 Grünordnerische Festsetzungen ... 16
4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften ... 17
4.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten ... 17
4.2 Einfriedungen ... 18
4.3 Abfall- und Wertstoffbehälter ... 18
5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung ... 18
6 Berücksichtigung umweltschützender Belange ... 18
7 Immissionsschutz ... 19
8 Klimaschutz ... 19
9 Baugrund und Boden ... 20
10 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz ... 20
10.1 Hochwasserschutz ... 20
10.1.1 Überschwemmungsgebiet ... 20
10.1.2 Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten ... 20

10.1.3 Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs. 1 WHG) ... 20
10.2 Wasserversorgung ... 21
10.2.1 Bedarfsermittlung ... 21
10.2.2 Wassersparnachweis ... 21
10.2.3 Deckungsnachweis ... 21
10.2.4 Technische Anlagen ... 21
10.3 Grundwasserschutz ... 21
10.3.1 Schutz des Grundwassers ... 21
10.3.2 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet/Heilquellenschutzgebiet ... 22
10.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung ... 22
10.3.4 Versickerung von Niederschlagswasser ... 22
10.3.5 Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden ... 22
10.3.6 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans ... 23
10.3.7 Bemessungsgrundwasserstände ... 23
10.3.8 Bauwerke im Grundwasser ... 23
10.3.9 Landesgrundwassermessstellen/-dienst ... 23
10.4 Schutz oberirdischer Gewässer ... 23
10.5 Abwasserbeseitigung ... 24
10.5.1 Gesicherte Erschließung ... 24
10.5.2 Anforderung an die Abwasserbeseitigung ... 24
10.6 Abflussregelung ... 25
10.6.1 Abflussverhältnisse im Gewässer ... 25
10.6.2 Hochwasserschutz ... 26
10.6.3 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen ... 26
10.6.4 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen ... 26
10.6.5 Starkregen ... 26
11 Altablagerungen und Altlasten ... 28
12 Denkmalschutz ... 28
13 Bodenordnung ... 28
14 Kosten ... 28
15 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen ... 29
16 Verzeichnis der Gutachten ... 29
17 Verfahrensstand ... 29

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Auf einem sog. Hinterliegergrundstück in der Gernsheimer Straße in Hähnlein ist der Neubau von drei Doppelhäusern mit zugehörigen Stellplätzen geplant. Das Plangebiet liegt zentral im Ortskern von Hähnlein, ist von Wohn- und Gewerbebebauung umgeben und grenzt nördlich an das Gelände der Alten Schule von Hähnlein an, die als Einzelkulturdenkmal geschützt ist. Die Erschließung erfolgt über eine noch zu errichtende Zuwegung von der Gernsheimer Straße aus. Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan. Nach Rücksprache mit der Bauaufsicht des Landkreises Darmstadt-Dieburg ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich, da sich die geplante Bebauung nicht in die Umgebung im Sinne des § 34 BauGB einfügt. Die Planung selbst ist ebenso wie eine Ampelschaltung, die dem eintreffenden Verkehr Vorrang gewährt, mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Planziel ist insofern die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne § 4 BauNVO.

Der besonderen Berücksichtigung bei der Planung bedürfen die Belange des Ortsbildes und des Denkmalschutzes sowie der Erschließung insbesondere der im rückwärtigen Bereich vorgesehenen Bebauung.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Alsbach-Hähnlein stellt für diesen Bereich Gemischte Baufläche - Bestand dar.

Abb. 1: Luftbild (genordet, ohne Maßstab)

Geltungsbereich

Quelle: gds.hessen.de, 23.09.2025

Aufgrund des konkreten Vorhabenbezugs bedarf es der Aufstellung des Bebauungsplans als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einem Durchführungsvertrag, der zwischen der Gemeinde Alsbach-Hähnlein und

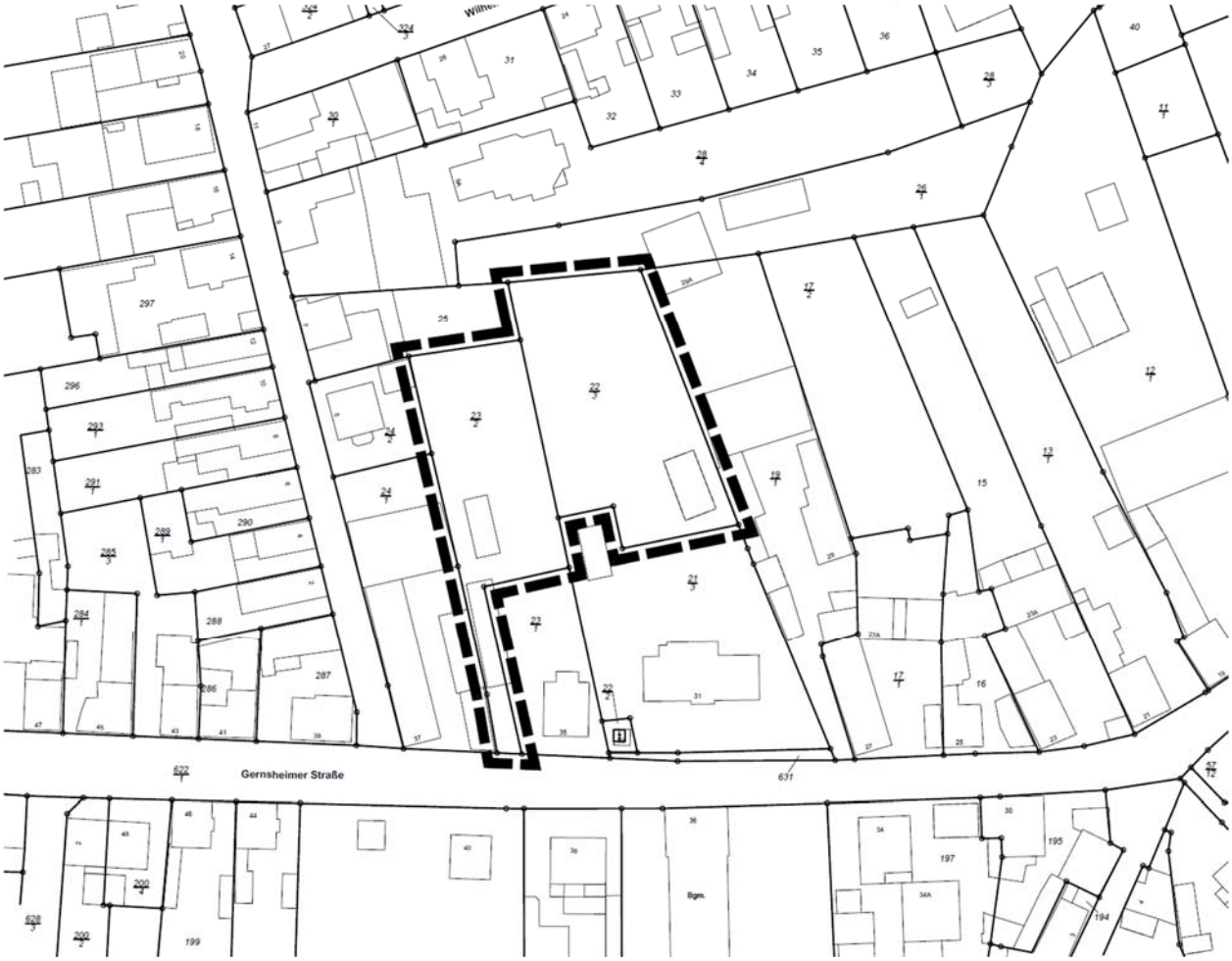
der Vorhabenträgerin geschlossen wird. Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB können zudem einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden.

Der Geltungsbereich umfasst die beiden Flurstücke 22/3 und 23/2 im Flur 1 der Gemarkung Hähnlein mit einer Fläche von rd. 2.652 m² und kann voraussichtlich im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Planziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO. Mit der Planung ergeben sich Möglichkeiten der Nachverdichtung im Sinne einer flächensparenden Innenentwicklung sowie der Nutzbarmachung bisher ungenutzter Flächen.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Alsbach-Hähnlein hat mit Beschluss vom 25.04.2022 dem Antrag der damaligen Eigentümer auf Aufstellung eines Bebauungsplanes zugestimmt. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Alsbach-Hähnlein wird voraussichtlich am 11.11.2025 in ihrer öffentlichen Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nördlich der Alten Schule“ fassen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Abb. 2: Räumlicher Geltungsbereich (genordet, ohne Maßstab)



Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst entsprechend dem beschriebenen städtebaulichen Konzept die beiden Flurstücke 22/3 und 23/2 im Flur 1 der Gemarkung Hähnlein mit einer Fläche von rd. 0,27 ha.

Der räumliche Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Gärten und rückwärtige Wohn- und Gewerbebebauung der Carlo-Mierendorff-Straße und der Wilhelm-Leuschner-Straße
- Westen: Wohn- und Gewerbebebauung an der Carlo-Mierendorff-Straße
- Süden: „Alte Schule“ und Wohnbebauung an der Gernsheimer Straße, gegenüber Bürgerbüro und „Alte Bürgermeisterei“
- Osten: rückwärtige Wohnbebauung, Nebengebäude und Gärten der Gernsheimer Straße

Im Umgriff des so begrenzten Bebauungsplans liegt eine Fläche von rund 2.652 m². Davon entfallen ca. 2.294 m² auf das Allgemeine Wohngebiet und ca. 358 m² auf die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

1.3 Übergeordnete Planungen

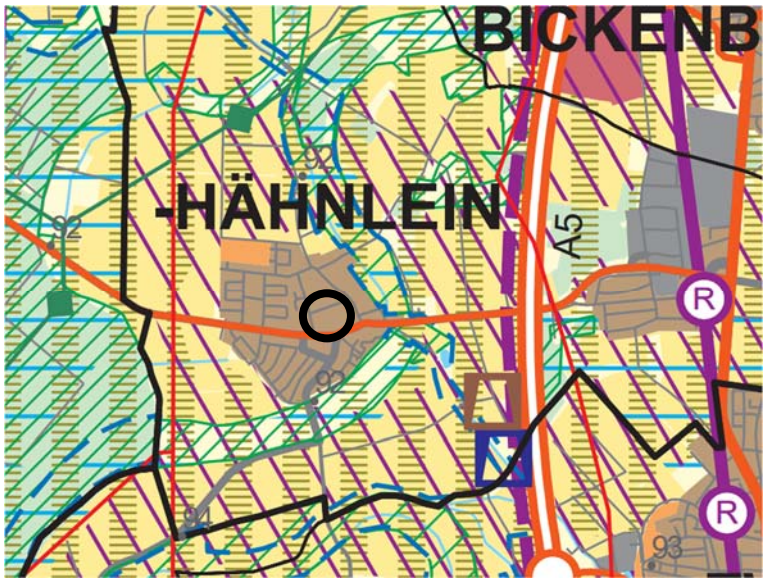
1.3.1 Regionalplanung

Der Regionalplan Südhessen (RPS 2010) stellt Vorrangfläche Siedlung Bestand dar. Von der Planung sind weder regionalplanerische Ziele noch Vorranggebiete betroffen.

1.3.2 Sonstiges Erfordernis der Raumordnung – RPS 2010

Das Kleinzentrum Alsbach-Hähnlein liegt an der Regionalachse Frankfurt – Groß-Gerau – Gernsheim – (Worms/Mannheim) ca. 15 km südlich von Darmstadt an der Hessischen Bergstraße. Die Gemeinde ist aus dem Zusammenschluss der Ortsteile Alsbach und Hähnlein hervorgegangen. Der Ortsteil Alsbach liegt dabei östlich der Bundesautobahn A5, der Ortsteil Hähnlein zwischen der westlich verlaufenden A67 und der östlich verlaufenden A5, die beiden Ortsteile werden durch die Landesstraße L 3112 verbunden. Durch Alsbach verläuft die Bundesstraße 3. Die Gemeinde hat einen Bahnanschluss, Nahverkehrsverbindungen bestehen über verschiedene Straßenbahn- und Buslinien nach Darmstadt und Bensheim. Alsbach-Hähnlein hat drei Schulen (zwei Grundschulen und eine weiterführende kooperative Gesamtschule) und neben einer Vielzahl von historischen Gebäuden (Alsbacher Schloss, Rathaus, ev. Kirche, ehemalige Schmiede, ehemalige Schule, Heimatmuseum „Alte Bürgermeisterei“, zahlreiche Wohnhäuser und Hofreiten insbesondere in Alsbach) auch u. a. eine moderne Sport- und Kulturhalle, zahlreiche Freizeit-, Sport- und Tourismusangebote sowie ein Naherholungsgebiet „Sperbergrund“.

Abb. 3: Ausschnitt RPS 2010 (genordet, ohne Maßstab)



Lage des Plangebiets

Insgesamt wird die Gemeinde Alsbach-Hähnlein und das hier in Rede stehende Plangebiet nach den Maßstäben der Regionalplanung einem „ländlichen Siedlungstyp“ zugeordnet. Strukturell betrachtet handelt es

sich bei der Gemeinde Alsbach-Hähnlein um eine Wohnsitzgemeinde mit leicht ländlichem, aber auch leicht industriellem Charakter. Die Gemeinde Alsbach-Hähnlein hat laut Hessischem Statistischem Landesamt zum 31.12.2024 eine Einwohnerzahl von 9.273 erreicht.

Die Ziele der Raumordnung für die Gemeinde Alsbach-Hähnlein sind im Regionalplan Südhessen 2010 festgelegt. Dort ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung - Bestand“ dargestellt. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans innerhalb des Siedlungsbestandes werden regionalplanerische Belange nicht berührt.

Zur Siedlungsentwicklung der Gemeinde Alsbach-Hähnlein macht der Regionalplan Südhessen (RPS) 2010 folgende Angaben: Der maximale Bedarf an Wohnsiedlungsfläche für den Zeitraum 2002 bis 2020 wird bei der Gemeinde Alsbach-Hähnlein auf ca. 14 ha festgesetzt. Bei der Ausweisung von Wohnbauflächen sind im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je Hektar (WE/ha), bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten. Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden. Bei einem Bruttowohnbauland von rund 0,27 ha wären somit als obere Dichtegrenze 11 WE und als untere 7 Wohneinheiten zulässig.

Das Plangebiet liegt mitten im Ort und umfasst insgesamt rd. 0,27 ha. Im Mittelpunkt des Bebauungsplans steht die Schaffung von Baurecht für insgesamt sechs Doppelhaushälften, also ist mit sechs Wohneinheiten zu rechnen. Diese Anzahl würde die untere Dichtegrenze von 25 WE/ha nach den Dichtevorgaben der Regionalplanung für den ländlichen Siedlungstyp geringfügig unterschreiten, wobei die unteren Werte nur ausnahmsweise unterschritten werden dürfen. Ausnahmen sind insbesondere begründet

- durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten,
- durch die Eigenart eines Ortsteiles,
- durch das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.

Vorliegend handelt es sich um einen sog. „Briefmarkenbebauungsplan“. Die bauliche Entwicklung ist dadurch, dass der Bereich als vorhabenbezogener Bebauungsplan entwickelt wird, eindeutig bestimmt.

Mit dem Urteil vom 13.10.2016 -4C 962/15N hat der Hessische Verwaltungsgerichtshof (VGH) klargestellt, dass aus seiner Sicht der Plansatz Z3.4.1-9 des RPS/RegFNP (Dichtewerte) insgesamt nur für die Ausweisung von neuen Baugebieten, nicht aber für die Überplanung vorhandener Wohngebiete gilt.

Begründet wird dies

- mit einem ansonsten unzulässigen Eingriff in private Nutzungsmöglichkeiten der (Bestands-) Eigentümer („Bei der Überplanung bereits bebauter Gebiete seien die Interessen der Eigentümer der im Plangebiet liegenden Grundstücke zu berücksichtigen, deren vorhandene Bauten durch eine pauschale, nicht an den örtlichen Gegebenheiten orientierte Regelung der Bebauungsdichte auf den passiven Bestandsschutz zurückgesetzt werden könnten.“),
- sowie mit den unter Beachtung des Grundsatzes „Innen- vor Außenentwicklung“ vorrangig zur Bedarfsdeckung heranzuziehenden, vorhandenen Stadtumbauflächen, für die hinreichend bestimmte Entwicklungsziele vorliegen.

Damit wäre nach hiesiger Einschätzung für den hier gegebenen Fall selbst eine Unterschreitung der durch den RPS/RegFNP definierten Untergrenzen für Wohndichte durch die neu zu schaffenden Wohneinheiten aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung nicht zu beanstanden.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nördlich der Alten Schule“ für Wohnbebauung in Anspruch genommenen Flächen in unmittelbarer Umgebung von bestehender Mischbebauung aus Wohn- und Geschäftsgebäuden werden zudem unter Beachtung des Grundsatzes „Innen- vor Außenentwicklung“ als „vorrangig zur Bedarfsdeckung heranzuziehenden, vorhandene Stadtumbauflächen, für die hinreichend bestimmte Entwicklungsziele vorliegen“ betrachtet. Es handelt sich hierbei um bisher ungenutzte Flächen,

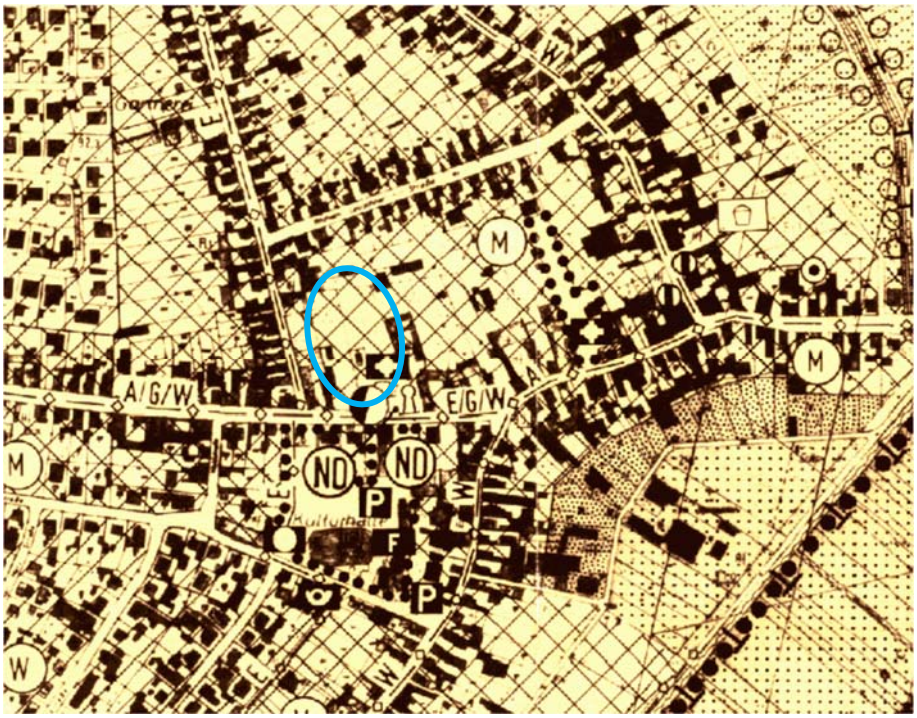
die soweit bekannt ausschließlich als Wiese und Gartenflächen genutzt wurden und im Flächennutzungsplan der Gemeinde Alsbach-Hähnlein als Gemischte Bauflächen ausgewiesen sind. Vor dem Hintergrund der geplanten Neubebauung mit Wohnnutzung wird durch den Vorhabenbezug die Nutzung konkretisiert und die städtebauliche Dichte definiert.

Bereits die Novelle des Baugesetzbuchs 2013 zielt darauf ab, nicht nur die Neuinanspruchnahme von Flächen auf der „Grünen Wiese“ zu reduzieren, sondern auch die Urbanität und Attraktivität von Städten und Gemeinden durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu wahren und zu stärken. Um das Ziel der Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme zu unterstützen, soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Diese Ziele der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im innerörtlichen Bereich gehen in der Gemeinde Alsbach-Hähnlein einher mit der festgestellten Überalterung der Ortskerne und den Zielen der Stadterneuerung.

1.3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Alsbach-Hähnlein (7. Änderung 1990) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nördlich der Alten Schule“ *Gemischte Bauflächen - Bestand* dar. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes kann - sofern erforderlich - im Parallelverfahren durchgeführt werden.

Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Alsbach-Hähnlein (Stand 31.05.1990)



Lage des Plangebiets genordet, ohne Maßstab

1.3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nördlich der Alten Schule“ schafft somit erstmals Baurecht für den zur Rede stehenden Bereich.

1.3.5 Schutzgebietsausweisungen

Durch das Vorhaben kommt es zu keiner Flächenbeanspruchung oder Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete und/oder europäischen Vogelschutzgebieten). Weiter westlich

liegt in rund 1 km Entfernung das FFH-Gebiet „Jägersburger und Gernsheimer Wald“. Ca. 1 km nördlich und rund 350 m südöstlich liegen Ausläufer des Vogelschutzgebietes „Hessische Altneckarschlingen“.

Das Plangebiet selbst liegt innerhalb des Naturparks Bergstraße-Odenwald.

1.4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen

1.4.1 Topografie

Bei dem Gelände handelt es sich um eine nahezu ebene Fläche um + 93,00 m ü NHN.

1.4.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur

Das Areal ist bis auf zwei Schuppen und einen Unterstand nahezu unbebaut und unversiegelt. Es wird derzeit als Wohnmobilstellplatz genutzt. Die Freiflächen sind überwiegend randlich durch Baum- und Strauchbestand bewachsen. Für die Neubebauung wird der Rückbau der Nebengebäude erforderlich.

1.4.3 Verkehrliche Einbindung

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Gernsheimer Straße im Süden und wird von dort erschlossen. Der im Bereich der Zufahrt zur Zeit noch vorhandene Schuppen steht teilweise auf dem Nachbargrundstück und muss für die Umsetzung der Planung abgerissen werden. Der Nachbar hat den Schuppen gepachtet und nutzt ihn derzeit noch. Die Pacht wird gekündigt und die bestehende Baulast im Grundbuch gelöscht. Die Zufahrt erfolgt sodann über den Stichweg von der Gernsheimer Straße aus. Es wird eine Ampellösung vorgesehen, die für die Einfahrt immer grün zeigt. Sobald jemand ausfahren möchte, wird die Ampel (sensorgesteuert) rot, sodass der Ausfahrende Vorfahrt hat.

Somit sind die erforderlichen Rettungswege und -zufahrten und die für die Bewohner erforderlichen Stellplätze sichergestellt. Ergänzend ist geplant, einen Zugang vom Parkplatzgelände hinter der Alten Schule einzurichten, um von dort auf kurzem Wege im Bedarfsfall einen zusätzlichen Rettungsweg zu haben. Die Ver- und Entsorgung wird an die bestehende Infrastruktur in der Gernsheimer Straße angeschlossen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV): Die Bushaltestelle „Hähnlein-Waage“ befindet sich unmittelbar vor der Alten Schule und ist in wenigen Metern fußläufiger Entfernung vom Plangebiet erreichbar.

1.4.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Die beiden Flurstücke befinden sich im Eigentum der Vorhabenträgerin. Ein Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch (§§ 45 - 79 BauGB) wird nicht erforderlich.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken (durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)). Der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ist insofern ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Die städtebauliche Entwicklung soll nun vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 folgendes bestimmt:

> *Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt*

werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Dem Auftrag der Kommune, die Innenentwicklung vor Außenentwicklung zu fördern, wird nachgekommen. Mit der vorliegenden Planung findet eine Nutzbarmachung bisheriger Brachflächen statt. Der RPS 2010 stellt das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung Bestand dar. Die Planung stellt die Nutzbarmachung und Nachverdichtung des bisher untergenutzten innerörtlichen Bereiches unter Berücksichtigung heutiger Anforderungen und Bedürfnisse an das Wohnen sicher. Durch die vorliegende Planung werden keine neuen Flächen z. B. im Außenbereich in Anspruch genommen. Insofern wird die vorliegende Planung als eine Planung angesehen, die der Innenentwicklung dient.

1.6 Verfahren

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nördlich der Alten Schule“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 12 BauGB. Ein beschleunigtes Verfahren kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da mit der Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung und Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung geschaffen werden.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.

Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die städtebauliche Fortentwicklung eines bereits als Siedlungs- bzw. Mischbaufläche ausgewiesenen Bereiches handelt, aufgrund der geringen Größe (rd. 2.652 m² Gesamtgeltungsbereich, davon rd. 2.294 m² Fläche WA bzw. ca. 688 m² möglicher Wohnbau-Grundfläche) und der Erkenntnisse der landschaftsplanerischen Voruntersuchungen kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet, Schutzgebiete i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Im angrenzenden Umfeld wurden keine Bebauungspläne nach § 13a BauGB erstellt.

Die im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gleichwohl sorgfältig zu erheben und abzuwägen. Hierzu wurde ein Umweltfachbeitrag mit artenschutzrechtlicher Bewertung erstellt. Deren Ergebnisse haben Eingang in den Bebauungsplan „Nördlich der Alten Schule“ gefunden. Die geplanten Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung berühren nicht die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der

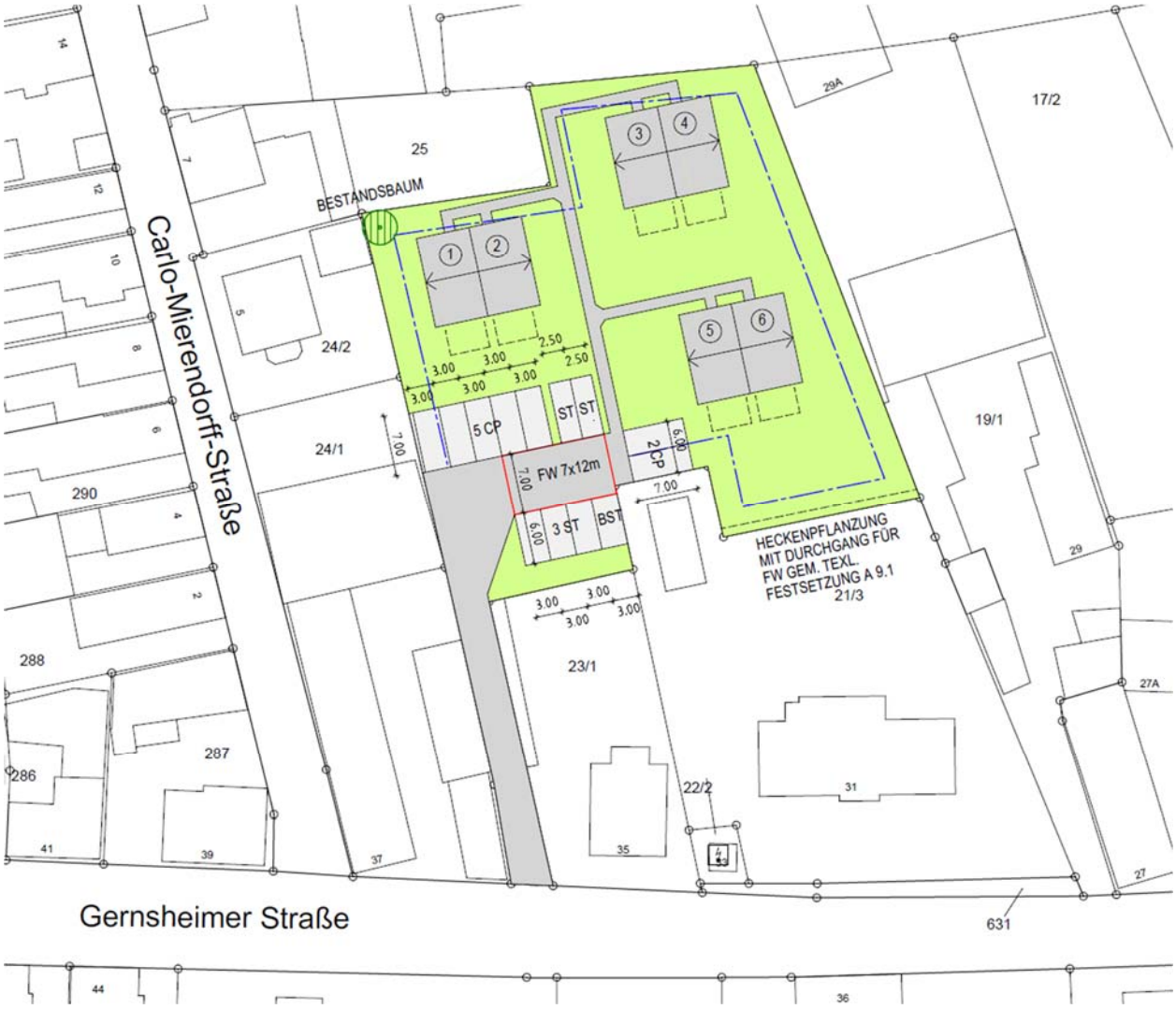
Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 zudem Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich vorliegend nicht erforderlich ist.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Auf eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Absatz 1 und 4 Absatz 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

2 Städtebauliche und planerische Konzeption

Die Eigentümerin der beiden Flurstücke CC Oechsler Investment GmbH als Vorhabenträgerin möchte das Gelände mit drei Doppelhäusern bzw. sechs Doppelhaushälften bebauen. Die Gebäude werden mit zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss mit Satteldach konzipiert. Insgesamt entstehen sechs nahezu identische Wohneinheiten mit je einer Wohnfläche von rd. 146 m².

Abb. 5: Bebauungskonzept (Vorentwurf, genordet, ohne Maßstab)



Entwurfsverfasser: Dipl. Ing. S. Schlüter, Stand 10/2025

Die Zufahrt erfolgt von Süden von der Gernsheimer Straße über einen Stichweg, der als Privatstraße ausgewiesen wird. Am Innenhof entstehen Carport- und Stellplatzflächen (je zwei Parkplätze je Wohneinheit gemäß Stellplatzsatzung), sowie ein Besucherstellplatz. Weiterhin wird eine Fläche für einen Müllstellplatz ausgewiesen. Eine Aufstellfläche für die Feuerwehr ist ebenfalls berücksichtigt worden. Über Fußwege werden die einzelnen Doppelhäuser erschlossen. Das Bebauungskonzept wird nach Wohnungs-Eigentums-Gesetz und mittels einer Teilungserklärung realisiert. Somit wird der Geltungsbereich bauplanungsrechtlich als ein Baugrundstück mit den Neubauten behandelt. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden mittels der Teilungserklärung geregelt.

Die Doppelhäuser erhalten ein 40° geneigtes Satteldach mit grauer Eindeckung und heller Fassadengestaltung. Eine Unterkellerung ist nicht vorgesehen.

Abb. 6: Visualisierung (Beispiel)

Quelle: Wengerter Massivhaus GmbH

Die Planung sieht die Errichtung der Neubauten, die sich harmonisch in die bestehende umliegende Gebäudestruktur einfügen, vor. Ziel des Projekts ist es, modernen Wohnraum zu schaffen, der sowohl ästhetische als auch funktionale Ansprüche erfüllt, während die unmittelbare Nachbarschaft zur historischen Alten Schule respektiert und bewahrt wird. Die Anordnung der Gebäude wurde so gewählt, dass ausreichend Raum für private und gemeinschaftliche Außenbereiche geschaffen werden kann.

Großzügige Grünflächen durchziehen die Anlage und können mit einer vielfältigen Vegetation aus Gräsern, Blumen, Sträuchern und Bäumen gestaltet werden. Bestehende Bäume bleiben erhalten, wo möglich, und werden durch neue Baumpflanzungen ergänzt, um Schattenplätze und eine angenehme Atmosphäre zu schaffen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan „Nördlich der Alten Schule“ mit Lage- und Freiflächenplan, Grundrissen, Schnitten und Ansichten (Stand Oktober 2025) liegt dem Bebauungsplan als Bestandteil bei.

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. In diesem Durchführungsvertrag werden weitergehende Vereinbarungen getroffen, und es wird geregelt, dass das Baurecht erlischt, wenn das geplante Vorhaben nicht innerhalb einer bestimmten Frist realisiert wird. Weiterhin wird im Durchführungsvertrag vereinbart, dass ausschließlich Wohnnutzungen zulässig sind und sich die Vorhabenträgerin zur Übernahme sämtlicher durch das Bauleitplanverfahren und seiner Umsetzung entstehender Kosten verpflichtet.

Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichten. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

3 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB können die Gemeinden durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und im Rahmen eines Durchführungsvertrages zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet. Da es sich vorliegend um ein konkretes Vorhaben handelt und es mit der Projektgesellschaft auch eine Vorhabenträgerin gibt, erfolgt die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nördlich der Alten Schule“ wird unter Verwendung der bebauungsplanüblichen Festsetzungsmethodik in Inhalt und Form erarbeitet. Dabei wird auf die Baunutzungsverordnung ebenso Bezug genommen wie auf die Planzeichenverordnung, wobei § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ausdrücklich Abweichungen vom Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB und von der BauNVO erlaubt, sofern ein bodenrechtlicher Bezug der Festsetzungen gegeben ist.

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nördlich der Alten Schule“ aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Zur Ausweisung gelangt ein vorwiegend dem Wohnen dienendes Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Gemäß § 4 BauNVO sind in Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden darüber hinaus die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten Standortqualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

Gartenbaubetriebe erfordern i. d. R. eine große Betriebsfläche (Wohnung bzw. Wohngebäude des Betriebsinhabers, Laden, Gewächs- und Treibhäuser und sonstige Nebenanlagen), insbesondere wenn sie ihre Erzeugnisse selbst züchten. Auch im Hinblick auf mögliche Verlagerungen derartiger Betriebe und der dann anstehenden bodenordnenden Maßnahmen werden Gartenbaubetriebe nicht zugelassen.

Tankstellen benötigen einen geeigneten Standort an einer öffentlichen Straße mit ausreichendem Durchgangsverkehr. Sie zählen aufgrund ihrer Betriebseinrichtungen und notwendigen Parkplätze zu den Anlagen mit hohem Flächenbedarf. Somit sollen sie, auch wegen ihres verursachenden Kundenverkehrs und der dadurch verbundenen Immissionen (teilweise auch nachts), ausgeschlossen werden.

Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet können die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Nutzungen erfasst und planungsrechtlich gesichert werden. Im Durchführungsvertrag wird zusätzlich geregelt, dass ausschließlich Wohnnutzungen zulässig sind.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können (§ 16 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)).

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

3.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt in Anlehnung an die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,3** fest. Die Festsetzung ermöglicht somit eine Bebauung, die in ihrer Dichte auch an das städtebauliche Umfeld anknüpft und zugleich eine zweckentsprechende Ausnutzung und Bebauung der Grundstücke ermöglicht werden kann.

Für den Bereich des Plangebiets wird aufgrund der dort vorgesehenen Nutzungen und dem daraus resultierenden Stellplatzbedarf sowie der erforderlichen Zufahrt festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Wegen, Stellplätzen, Carports und ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,5 überschritten werden darf. Da sich das Umfeld nach wie vor als Mischgebiet mit Wohnnutzungen und Gewerbe und damit einhergehend höheren städtebaulichen Kennziffern gestaltet, und sich das Plangebiet mitten in diesem Gebiet befindet, wird die moderate Erhöhung der GRZ II als dem Gebiet und seiner Umgebung angemessen angesehen. Auf einen größtmöglichen Grünanteil unter Berücksichtigung der erforderlichen Erschließungsflächen bei moderater Versiegelung mit versickerungsfähigen Materialien wird besonderer Wert gelegt.

3.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für das Plangebiet eine **GFZ = 0,6** fest. Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen (Staffelgeschosse, Dachgeschosse) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen. Die Festsetzung bleibt dabei unterhalb der Orientierungswerte gem. § 17 Baunutzungsverordnung.

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

> *Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.*

Das Bebauungskonzept sieht für die Neubebauungen eine zweigeschossige Bauweise zzgl. Dachgeschoss vor. Demgemäß begrenzt der Bebauungsplan für seinen Geltungsbereich die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von maximal **Z = II,** sodass künftig eine Bebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen, zuzüglich z. B. eines entsprechenden Dach- oder Staffelgeschosses, das nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllt, zulässig ist.

Die Beschränkung der Geschosszahl auf maximal zwei Vollgeschosse für die Bebauung entspricht der ortstypischen Baustruktur der umliegenden Ortslage und bleibt in der Höhenentwicklung demgemäß hinter den Denkmalobjekten zurück. Der Dachausbau oder der mögliche Aufbau eines Staffelgeschosses wird dadurch nicht beeinträchtigt.

3.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Zur Vermeidung von mit dem Orts- und Landschaftsbild unverträglichen Gebäudehöhen werden daher ergänzende Festsetzungen zur Höhenbegrenzung getroffen, sodass sich die geplante Bebauung innerhalb des Plangebietes hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt, aber zugleich auch die mit der vorgesehenen Gebäudehöhe angestrebte städtebauliche Wirkung im Sinne einer Adressbildung umgesetzt werden kann.

Festgesetzt wird eine maximale Traufhöhe von 6,50 m sowie eine maximale Firsthöhe von 4,50 m über der zulässigen Traufhöhe (FH max. = TH max. + 4,5 m). Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Traufhöhen ist der Schnittpunkt des tiefsten Punktes des natürlichen Geländeverlaufs mit dem jeweiligen Gebäude. Die Firsthöhe ist der obere Gebäudeabschluss bzw. der höchste Punkt der Dachhaut.

Die maximal zulässige Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut (an der Traufseite der Gebäude mit geneigtem Dach); gemessen vom unteren Bezugspunkt in der Gebäudemitte an der der Verkehrsfläche zugewandten Außenwandfläche.

Es werden ergänzende Festsetzungen für Überschreitungen durch technische Aufbauten wie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Schornsteine, Aufzüge oder Lüftungsanlagen aufgenommen.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es wird die offene Bauweise „o“ festgesetzt.

Das Bebauungskonzept mit Doppelhäusern beruht auf einer WEG-Teilung. Darüber hinaus gelten die Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO).

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt mittels Baugrenzen, die mit den Gebäuden nicht überschritten werden dürfen. Die Baugrenzen und die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an der geplanten Erschließung und Bebauung.

3.4 Zulässige Haustypen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im WA Einzel- und Doppelhäuser (E/D) zulässig sind. Die Festsetzungen folgen dem mit der Gemeinde Alsbach-Hähnlein abgestimmten städtebaulichen Gesamtkonzept und verhindern zugleich eine Bebauung in einer Dichte, die der zentralen Lage des Plangebietes nicht gerecht wird.

3.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig sind. Bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte als eigenständige Wohnung.

3.6 Flächen für Nebenanlagen

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Carports, um hieraus möglicherweise resultierende städtebauliche Konflikte zu minimieren. Stellplätze und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen sowie innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden Festsetzungen zur Größe und Lage der Nebenanlagen getroffen. Hiermit soll gewährleistet werden, dass auf den Grundstücksfreiflächen Gartenhütten, Kellerersatzräume o. ä. möglich sind; diese können sowohl zur Wohnqualität als auch dazu beitragen, die Baukosten durch Einsparung des Kellers zu senken.

Im Bereich der nicht überbaubaren Flächen entlang der östlichen Grundstücksgrenze zu Flurstück 19/1 sind Nebenanlagen unzulässig. Der Bereich ist zur Sicherstellung des Brandschutzes (als möglicher Angriffs-/Rettungsweg im Einsatzfall vom Parkplatz der Alten Schule aus) von Bebauungen freizuhalten.

3.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung innerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB **Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Privatstraße“** für den Bereich der Zufahrt von der Gernsheimer Straße fest.

3.8 Grünordnerische Festsetzungen

Im Rahmen des Bebauungsplans werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vorgesehen, und es wird festgesetzt, dass befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke in einer Bauweise herzustellen sind, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht, sofern dadurch das Grundwasser nicht gefährdet wird. Zu- und Ausfahrten sind davon ausgenommen.

Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung zum Verbot von Steinschüttungen größer 2,0 m² sowie der Verwendung von Geovlies und Kunststofffolien. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass der Versiegelungsgrad möglichst gering gehalten wird und die natürlichen Bodenfunktionen nicht über das erforderliche Maß hinausgehend beeinträchtigt werden.

Mindestens 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (GRZ I und II lt. § 19 BauNVO) sind mit Laubgehölzen der Artenlisten 2 und 3 zu bepflanzen, Bestand kann angerechnet werden. Der Bebauungsplan beinhaltet weiterhin Festsetzungen für die Anpflanzung und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und

sonstigen Bepflanzungen. Zudem sind Flachdächer bis 15° Dachneigung als extensiv begrünte Dächer anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Ergänzend werden Festsetzungen zur Reduktion der Lichtemissionen getroffen.

Weitergehende Ausführungen zu diesem Themenbereich können dem **Umweltfachbeitrag** entnommen werden. Dieser liegt dem Bebauungsplan bei.

4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung, die Gestaltung von Doppelhäusern, Einfriedungen sowie die Ausführung von Abfall- und Wertstoffbehältern.

4.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen, während, insbesondere auch innerhalb des Plangebietes, ein gestalterisch einheitliches Erscheinungsbild der geplanten Bebauung angestrebt wird. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen zur Dachgestaltung (Form, Neigung, Eindeckung, Aufbauten und Zwerchhäuser). Die Festsetzungen sollen somit insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und der Einfügung in die Umgebung und somit auch des Ortsbildes insgesamt beitragen. Das beinhaltet auch die Vorgabe, bei Doppelhäusern die zusammengehörigen Haushälften mit gleicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, die dazu beitragen sollen, dass sich das Baugebiet in seiner Gesamtheit harmonisch darstellt. Auch die Dacheindeckung und die Dachaufbauten werden mit der Zielsetzung eines harmonischen Gesamterscheinungsbildes in ihrer Zulässigkeit bestimmt.

Dachneigung: Im Allgemeinen Wohngebiet sind Satteldächer mit einer Neigung von 30 bis 45° zulässig. Andere Dachneigungen sind zulässig, sofern sie dauerhaft extensiv begrünt werden. Die Festsetzungen zur Dachneigung gelten auch für Carports und Nebenanlagen.

Diese Neigungen gewährleisten sowohl die Verhältnismäßigkeit von Haus zu Dach im Erscheinungsbild als auch die Nutzung der Räume unter Dach in dem nach § 2 Abs. 4 HBO zulässigen Umfang.

Dacheindeckung: Zulässig sind nicht spiegelnde und reflektierende Materialien in Grautönen und Rot bis Rotbraun. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Photovoltaikanlagen) und extensive Dachbegrünungen sind zulässig. Bei flach geneigten Dächern (0 bis 15°) ist eine extensive Begrünung (Substratstärke mind. 12 cm) zwingend festgesetzt.

Dachaufbauten: Dachaufbauten sind Bestandteil des Daches. Sie sollen sich dem Dach in ihrer Größe unterordnen. Aus diesem Grund ist die Gesamtbreite der Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchhäuser) im Verhältnis zur Dach- bzw. Gebäudebreite und ihre Lage begrenzt.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt: Werden mehrere Gauben oder Zwerchhäuser auf der Dachfläche angeordnet, sind sie als horizontales Band auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten. Ihre Gesamtlänge ist auf 50 % der jeweiligen Trauflänge zu begrenzen.

4.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich offene Einfriedungen und Hecken zulässig sind und beschränkt diese in ihrer Höhe zu den Nachbargrenzen.

Es soll sichergestellt werden, dass die Einfriedungen einen Beitrag zur Vernetzung der Grünstrukturen leisten und keine Barrieren darstellen.

Mit der Zulassung von Sichtschutzanlagen bei Doppelhäusern im Bereich von Sitzbereichen wird darüber hinaus die Wahrung der Privatsphäre unterstützt und die Qualität der Wohngärten gesteigert. Festgesetzt wird, dass bei Doppelhäusern auf der gemeinsamen Grundstücks- bzw. Sondernutzungsgrenze ein seitlicher Sichtschutz bis zu einer Höhe von 2,20 m und einer Länge von 4,00 m ab der gartenseitigen Gebäudekante zulässig ist. Die zulässige Höhe ist im Falle eines Höhenversatzes bei Doppelhäusern auf die Höhe des höhergelegene Erdgeschoss-Fertigfußbodens zu beziehen.

4.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder durch einen wirksamen Sichtschutz (Hecke, berankte Holzelemente bzw. Einhausungen oder Müllbehälterschränke) gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen.

5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Süden von der Gernsheimer Straße über die geplante Zufahrt zwischen den Hausnummern 35 und 37. Das Plangebiet liegt zentral im Ortsteil Hähnlein an der Haupterschließungsstraße, der Gernsheimer Straße (L3112). Diese geht weiter östlich in die Alsbacher Straße über und führt weiter nach Alsbach, wo Anschluss an die B3 besteht. In westlicher Richtung führt sie nach Gernsheim bzw. zur Anschlussstelle „Gernsheim“ der Autobahn BAB 67.

Gegenüber des Plangebietes liegen die Gemeindeverwaltung, Bücherei, ein Museum, ein Supermarkt und weitere öffentliche Einrichtungen. Die Bushaltestelle „Hähnlein Waage“ befindet sich in unmittelbarer Nähe. Das Fuß- und Radwegenetz ist im Bereich der umgebenden Straßen Bestand.

6 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB beziehungsweise des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nördlich der Alten Schule“ wurde ein **Umweltfachbeitrag mit artenschutzrechtlicher Bewertung** erstellt, welcher der Begründung als Anlage beigefügt ist; auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

Die geplante Zuordnung der Gebietstypen zueinander steht den genannten Vorgaben nicht entgegen. Es muss insgesamt sichergestellt werden, dass ein verträgliches Nebeneinander der vorhandenen und geplanten Nutzungen hergestellt werden kann, so dass die geplante Qualität als Allgemeines Wohngebiet gewahrt werden kann.

8 Klimaschutz

Seit der BauGB-Novelle 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetz aufgeführt. Gemeinden wurde grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen, auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Nach der Neufassung von § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne nunmehr „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern.

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

<u>Erneuerbare Energien und Energieeinsparung</u>

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten (s. o.) hinausgehend kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 10 Abs. 2 Satz 3 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Es ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Die geplante Wohnanlage erfüllt die Vorgaben der Energie-Einspar-Verordnung (EnEV 2016/2018) bzw. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG).

Seitens der Vorhabenträgerin wird mindestens die Einhaltung des GEG-Standards angestrebt. Die Wärmeversorgung der einzelnen Wohneinheiten (DHH) ist jeweils mittels Luft-Wasser-Wärmepumpen geplant. Sofern es sich zum gegebenen Zeitpunkt als wirtschaftlich erweist, sollen gerne je nach Förderkulisse entsprechende Programme in Anspruch genommen werden, sodass ein höherer energetischer Standard erreicht werden kann.

Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung (Solarfestsetzung) wird unter Beachtung des Abwägungsgebots unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB festgesetzt.

Die Solarfestsetzung fügt sich in den Rahmen des Energiefachrechts ein und erfüllt zugleich deren gesetzliche Ziele zum Ausbau erneuerbarer Energien (§ 1 Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG 2021), wonach die Stromversorgung zunehmend auf erneuerbaren Energien beruhen soll (§ 1 Abs. 1 Energiewirtschaftsgesetz – EnWG).

9 Baugrund und Boden

Das Plangebiet gehört nach KLAUSING (1988) zur naturräumlichen Haupteinheitengruppe des Nördlichen Oberrheintieflandes (22), zur Haupteinheit Hessische Rheinebene (225) in der Teileinheit Jägerburg-Gernsheimer Wald (225.4) (Quelle: natureg.hessen.de, September 2025).

Parallel zum Aufstellungsverfahren wird eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse finden Eingang in das Bauleitplanverfahren.

10 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Die Gliederung orientiert sich an der *Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung (V 1.1 vom Oktober 2023).*

10.1 Hochwasserschutz

10.1.1 Überschwemmungsgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

10.1.2 Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

10.1.3 Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs. 1 WHG)

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist nach § 78 Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Umplanungen fallen nicht unter das Verbot des § 78 Abs. 1 WHG. Die Regelungen des § 78 Abs. 3 WHG sind zu berücksichtigen. Das Verbot greift z. B. auch bei Flächen, die in einem Bebauungsplan nicht zur Überbauung vorgesehen waren oder Flächen, die (bisher nur) im Flächennutzungsplan als Bauflächen, aber (noch) nicht als Baugebiete dargestellt sind.

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete, es liegt im Innenbereich und wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde Alsbach-Hähnlein als Gemischte Bauflächen Bestand dargestellt.

10.2 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser ist Bestand, für die Neubebauungen erfolgt ein Anschluss an die bestehenden Netze und ein Ausbau der Leitungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes.

10.2.1 Bedarfsermittlung

Für das Plangebiet ergibt sich unter der Annahme von sechs Wohneinheiten in Planung mit jeweils á 3 Personen/WE bei einem Verbrauch von 135 l/Person/Tag ein Wasserbedarf von insgesamt max. rd. 887 m³/a.

10.2.2 Wassersparnachweis

Für das geplante Baugebiet empfiehlt es sich, vorausschauend zu betrachten, dass der Verbrauch und der Verlust von Wasser, soweit dies technisch möglich oder zumutbar ist, so gering wie möglich gehalten wird (vgl. § 28 Abs. 2 und § 36 HWG). Hierzu zählt auch die Realisierbarkeit von Ressourcenpotentialen in Form von Trinkwassereinsparung und Trinkwassersubstitution.

Die Möglichkeit einer Speicherung von Niederschlagswasser und Nutzung von Niederschlags- und Grauwasser soll geprüft werden (§ 37 Abs. 4 HWG).

Der Einbau von Zisternen mit Nutzung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung wird für das Plangebiet empfohlen, ebenso wie die Grauwassernutzung z. B. zur Toiletten- oder Waschmaschinenspeisung.

10.2.3 Deckungsnachweis

Der Löschwasser- und Trinkwasserbedarf für das Baugebiet ist von der Gemeinde Alsbach-Hähnlein zur Verfügung zu stellen. Die GGEW Gruppen-Gas- und Elektrizitätswerk Bergstrasse Aktiengesellschaft, Bensheim, als örtlicher Versorger hat mitgeteilt, dass für die Bereitstellung von Löschwasser aus dem Trinkwassernetz 96 m³/h für den Zeitraum von 2 h zur Verfügung gestellt werden können bei einem Versorgungsdruck von 5,5 bar. Es ist darauf zu achten, dass die Löschwassermenge an mind. zwei Hydranten entnommen wird.

10.2.4 Technische Anlagen

Unter der Berücksichtigung der vorhandenen Druckverhältnisse und der Leitungsquerschnitte ist die Trinkwasserversorgung im Plangebiet gewährleistet. Der Referenzdruck von 1,5 bar für den Brandschutz ist in allen Punkten gegeben. Die vorhandenen technischen Anlagen sind zur Trinkwasserversorgung ausreichend. Eine Anbindung an das öffentliche Trinkwassernetz ist vorgesehen.

10.3 Grundwasserschutz

10.3.1 Schutz des Grundwassers

Gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden. Das Grundwasser darf demnach durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplante Maßnahme qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden. Gemäß der hydrogeologischen Übersichtskarte liegen im Plangebiet Terrassenkiese und -sande vor. Die anstehenden silikatisch/carbonatischen Sedimentgesteine weisen eine mittlere Durchlässigkeit auf. Der durchflusswirksame Hohlraumanteil des Grundwasserleiters wird durch Poren gebildet (www.gruschu.de, Datenzugriff 29.09.2025). Aufgrund der

Lage an den Altläufen des Neckars und des Untermains bzw. Neckartalaue ist mit einem geringen Grundwasserflurabstand zu rechnen. Vor diesem Hintergrund ist für Bauvorhaben zunächst von einer hohen Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers auszugehen. Dies ist bei Planung und Umsetzung entsprechend zu berücksichtigen, um Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden. Genaueres wird das Baugrundgutachten ergeben, die Ergebnisse finden Eingang in den Bebauungsplan.

10.3.2 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet/Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der festgesetzten Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes „Wasserwerk Allmendfeld“. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 04.10.1972, veröffentlicht im Staatsanzeiger 1972/45 S. 1901, sind zu beachten.

10.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung

Von Bedeutung, im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung, ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Zufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), z. B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. *wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
2. *zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

10.3.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlag ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. Parallel zum Bebauungsplan wird ein Bodengutachten erstellt, dessen Ergebnisse Eingang in die weitergehende Planung finden werden. Niederschlagswasser soll in geeigneten Fällen versickert werden.

Um die Rückhaltung von Niederschlagswasser und die Reduzierung der Abflussmenge im Plangebiet zu erhöhen, wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass Flachdächer extensiv zu begrünen sind.

10.3.5 Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Die Grundwasserstände innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt. Sie werden parallel zum Aufstellungsverfahren im Rahmen der Baugrunduntersuchung ermittelt. Die Ergebnisse finden Eingang in das Bauleitplanverfahren.

10.3.6 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung sind teilweise großflächige Grundwasserspiegelanhebungen beabsichtigt, die im Rahmen einer künftigen Bebauung zu beachten sind. Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Grundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasser-Bewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen.

Der Grundwasser-Bewirtschaftungsplan Hessisches Ried wurde mit Datum vom 09.04.1999 gemäß §§ 118,119 HWG festgestellt und im Staatsanzeiger der Landes Hessen vom 24.05.1999, Nr. 21, S.1659-1747 veröffentlicht. Die Fortschreibung des Grundwasser-Bewirtschaftungsplans wurde im StAnz. 31/2006 S. 1704 veröffentlicht.

Die für die Bemessung der einzelnen Gründungs- und Bauhilfsmaßnahmen erforderlichen Bemessungskennwerte sowie detaillierte Angaben zur Gründung der geplanten Gebäude und zur Bauausführung sind im Einzelfall noch in gesonderten Gründungsgutachten zu erarbeiten.

10.3.7 Bemessungsgrundwasserstände

Der Gemeinde Alsbach-Hähnlein sind keine Bemessungsgrundwasserstände für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt.

10.3.8 Bauwerke im Grundwasser

Durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Tiefbaumaßnahmen (hier: Fundamente, Kanalbaumaßnahmen, Unterkellerungen sind nicht geplant) kann ein Aufstauen, Absenken und Umlenken von Grundwasser bewirkt werden. Aussagen über das Ausmaß und etwaige Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung können zum gegenwärtigen Planstand noch nicht getroffen werden.

Da sich die Maßnahmen und Baumaterialien auf die Verlegung von Leitungen und das Einbringen von Fundamenten und Bodenplatten beschränken, wird davon ausgegangen, dass sich diese Baustoffe nicht nachhaltig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken werden. Parallel zum Aufstellungsverfahren wird eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse finden Eingang in das Bauleitplanverfahren.

10.3.9 Landesgrundwassermessstellen/-dienst

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Grundwassermessstellen des Hessischen Landesgrundwassermessdienstes. Die nächstgelegene Grundwassermessstelle Hähnlein 544253, ID 13031, befindet sich rund 600 m westlich des Plangebietes am westlichen Ortsrand von Hähnlein, an der südwestlichen Ecke des Grundstückes Im Ritterbruch 27. Mit Stand 23.09.2025 wird der Grundwasserstand mit +89,44 m ü NHN bei einer Geländehöhe von +91,42 m ü NHN angegeben (Quelle: hlnug.de). Bezogen auf den Geltungsbereich (um +93 m ü NHN) liegt der Grundwasserstand nach den langjährigen Messergebnissen zwischen 1991 und 2020 im Mittel zwischen ca. 2,5 m bis ca. 4 m unter Geländeoberkante. Die schwankenden Grundwasserstände sind bei der Planung zu berücksichtigen.

10.4 Schutz oberirdischer Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Oberflächengewässer, Quellen oder quellige Bereiche.

10.5 Abwasserbeseitigung

10.5.1 Gesicherte Erschließung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Auf die entsprechenden Ausführungen in dieser Begründung sowie im Umweltfachbeitrag wird verwiesen. Darüber hinaus wird parallel zum Aufstellungsverfahren eine Ver- und Entsorgungsplanung durchgeführt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt, sodass davon ausgegangen werden muss, dass die hier angesprochenen Belange in angemessener Form Berücksichtigung finden.

10.5.2 Anforderung an die Abwasserbeseitigung

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

- der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann,
- die Abwasseranlagen den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entsprechen,
- beim Einleiten des Abwassers in ein Gewässer die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so gering gehalten wird, wie es nach dem Stand der Technik möglich ist und
- in neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnah versickert oder im Trennsystem abgeleitet wird.

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die vorgenannten Kriterien.

10.5.2.1 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

In der Gernsheimer Straße ist ein öffentlicher Mischsystem-Kanal DN 1000 vorhanden, an den die Entwässerung des Plangebietes angeschlossen werden kann. Es besteht keine Möglichkeit, das Niederschlagswasser direkt einem Vorfluter zuzuführen. Die Entwässerung der geplanten Neubebauungen erfolgt daher ebenfalls im Mischsystem. Die Leistungsfähigkeit des bestehenden Systems reicht prinzipiell aus, um die Erweiterungsflächen der geplanten Baugebietes „Nördlich der Alten Schule“ zusätzlich an das bestehende Netz anzuschließen.

Von Dachflächen und Terrassen abfließendes Niederschlagswasser soll auf den Baugrundstücken versickert werden. Für die verbleibenden, anzuschließenden abflusswirksamen Flächenanteile des Plangebietes sind zur unschädlichen Ableitung des anfallenden Mischwassers ausreichend große Leitungsquerschnitte vorzusehen.

10.5.2.2 Anforderungen an das Einleiten von Abwasser

Das Einleiten von Abwasser (Schmutzwasser, Niederschlagswasser) in ein Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) stellt eine Benutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG dar und ist nach § 8 WHG erlaubnispflichtig. Die Anforderungen an das Einleiten von Abwasser ergeben sich aus § 57 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 WHG. Eine Einleitung von Abwasser in ein Gewässer ist vorliegend nicht geplant.

10.5.2.3 Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die zur Verringerung des abzuleitenden und zu behandelnden Niederschlagswassers führen, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Zufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen, durch Dachbegrünungen und empfohlene Niederschlagswassernutzung durch Zisternen.

10.5.2.4 Versickerung des Niederschlagswassers

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung kann auf die in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden:

> **§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung**
>
> *Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.*

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde zudem bereits an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst und am 14.12.2010 vom Landtag beschlossen, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

> **§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung**
>
> *Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.*

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen zunächst unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d. h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf. Ob eine Versickerung innerhalb des Plangebietes möglich ist, werden die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung zeigen, diese gehen in den Bebauungsplan ein.

10.5.2.5 Entwässerung im Trennsystem

Das Plangebiet wird an die vorhandene öffentliche Mischsystem-Entwässerung angeschlossen. Es besteht keine Möglichkeit, das Niederschlagswasser direkt einem Vorfluter zuzuführen. Die Entwässerung der Neubauten auf dem Anwesen selbst erfolgt im modifizierten Mischsystem, das Schmutzwasser und ev. Überläufe von Zisternen werden an das öffentliche Mischsystem angeschlossen (vgl. Ausführungen unter Ziffer 10.5.2.1).

Von Dachflächen und Terrassen abfließendes Niederschlagswasser soll auf den Baugrundstücken über den bewachsenen Oberboden versickert werden. Der Baugrund ist jeweils auf die Versickerungsfähigkeit hin zu prüfen. Bei ungeeignetem anstehendem Boden ist, durch zweckmäßige Erdbaumaßnahmen, die Durchlässigkeit zu erhöhen und eine Verbindung zu einer ausreichend durchlässigen und ausreichend mächtigen Bodenschicht herzustellen. Die Sickerflächen auf den Grundstücken sind mit mindestens 3 m Abstand zur Bebauung bzw. zu den Grundstücksgrenzen anzulegen. Das anfallende Regenwasser der Dachflächen kann in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser für die Gartenbewässerung genutzt werden. Eine Ableitung von Bodenwasser über Bauwerksdränagen ist nicht zulässig.

10.5.2.6 Kosten und Zeitplan

Ziel der Vorhabenträgerin ist ein Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Frühjahr 2026. Der Gemeinde Alsbach-Hähnlein entstehen durch die Aufstellung und Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nördlich der Alten Schule“ keine Kosten. Die Kostenübernahme durch die Vorhabenträgerin wird im Durchführungsvertrag geregelt.

10.6 Abflussregelung

10.6.1 Abflussverhältnisse im Gewässer

Es ist geplant, das Baugebiet selbst im sog. modifizierten Mischsystem zu entwässern und an das vorhandene Mischsystem in der Gernsheimer Straße anzuschließen. Empfehlung der Regenentwässerung ist es,

das anfallende Oberflächenwasser auf der zukünftig verdichteten Baugebietsfläche je nach Erfordernis durch eine Zisterne zu sammeln und als Brauchwasser (zur Gartenbewässerung) zu nutzen. Sofern der Überlauf nicht versickert werden kann, ist dieser in den öffentlichen Kanal einzuleiten. Zum gegenwärtigen Planzeitpunkt wird davon ausgegangen, dass durch die geplanten Maßnahmen im Gebiet nicht mit einer erhöhten Abflussmenge zu rechnen ist.

10.6.2 Hochwasserschutz

Im Baugebiet werden Maßnahmen (z. B. Beschränkung der zulässigen Versiegelung) getroffen, um zu einer Verbesserung des Hochwasserschutzes beizutragen.

10.6.3 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Weitergehende Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind im Rahmen der hiermit vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

10.6.4 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Das Offenhalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB): Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei der Gestaltung von zu befestigenden Flächen (Stellplätze, Fußwege), Gründacher.

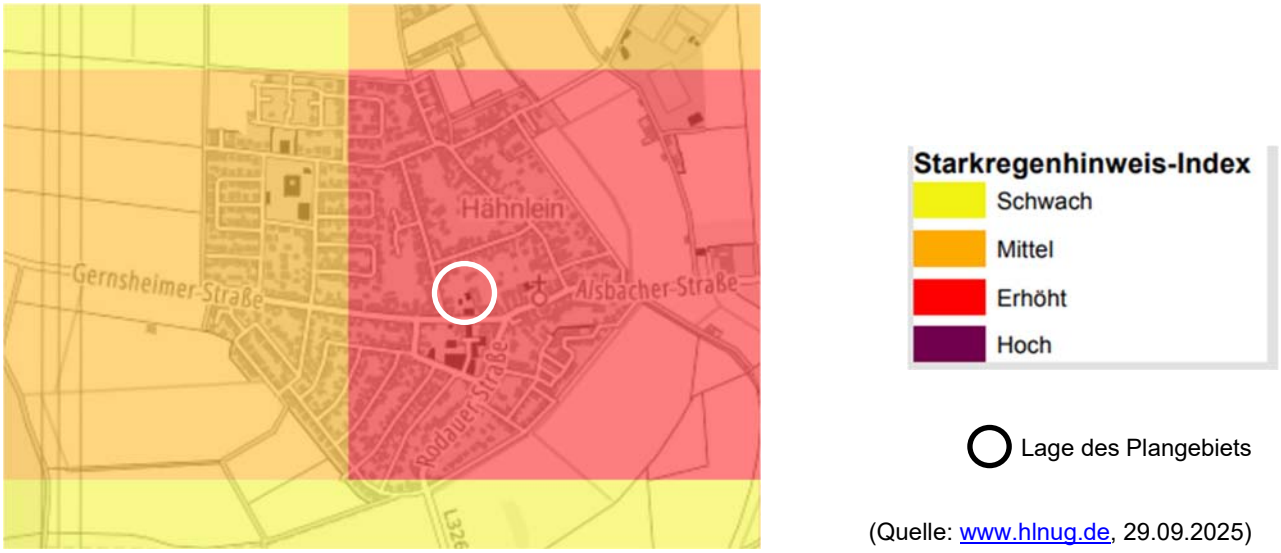
10.6.5 Starkregen

Von Starkregen wird gesprochen, wenn in kurzer Zeit und meist räumlich begrenzt sehr hohe Niederschlagsmengen auftreten. Solche Extremwetterereignisse werden mit voranschreitendem Klimawandel wahrscheinlich verstärkt vorkommen. Diese kurzzeitigen und unwetterartigen Starkregenereignisse führen auch abseits von Fließgewässern sehr häufig zu Überflutungen und Schäden.

Eine erste Übersicht der Gefährdungslage bei Starkregen vermittelt die hessenweit verfügbare Starkregen-Hinweiskarte. Sie soll Kommunen dabei unterstützen, ihre eigene Situation besser einschätzen zu können. Zu beachten ist, dass Starkregen auch außerhalb der gekennzeichneten Flächen auftreten kann.

Wie der Starkregen-Hinweiskarte zu entnehmen, liegt das Plangebiet in einem Bereich mit erhöhtem Starkregen-Risiko.

Abb. 7: Ausschnitt aus der Starkregen-Hinweiskarte (genordet, ohne Maßstab)



(Quelle: www.hlnug.de, 29.09.2025)

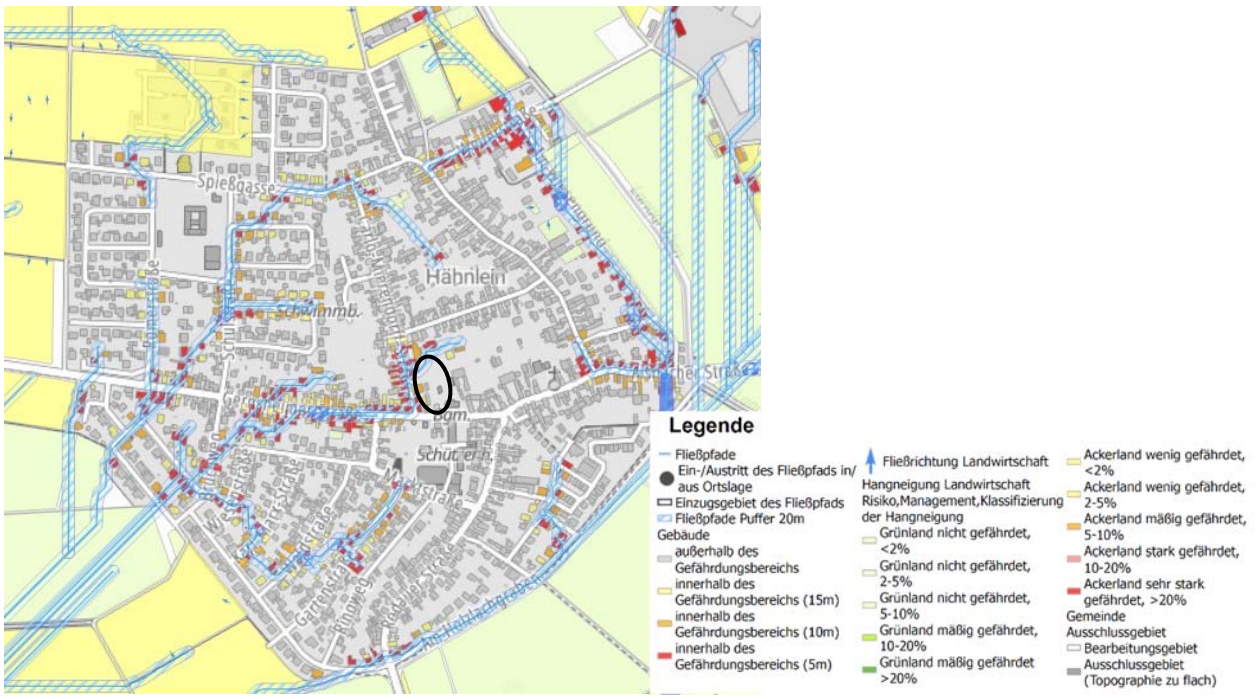
Da Starkregen jeden treffen kann, ist es wichtig, Vorsorge zu betreiben und ein Handlungskonzept zu erarbeiten. Inhalte können ein Notfallplan, Sensibilisierungsmaßnahmen oder technisch/bauliche Umsetzungen sein. Im DWA-Merkblatt M 119 wird unterschieden zwischen infrastrukturbezogenen, gewässerbezogenen, flächenbezogenen, kanalnetzbezogenen und objektbezogenen Maßnahmen, ergänzt um Konkretisierung im Sinne eines

a. Freihaltens von Fließwegen,
b. Verhinderns des Abschwemmens von Material sowie
c. Schaffens von Notwasserwegen, Entwässerungsmöglichkeiten, u. a.

Die Gemeinde Alsbach-Hähnlein hat sich u. a. durch die Erstellung einer Fließpfadkarte und die unter Federführung des Gewässerverbandes Bergstraße derzeitig stattfindende Bearbeitung der Starkregengefahrenkarten mit den sich verändernden Wetter- und Niederschlagsbedingungen befasst und hat bereits Vorsorgen zum Schutz der Einwohner der Gemeinde wie auch der baulichen und technischen Anlagen getroffen. Weitere Maßnahmen werden aus den Ergebnissen der o. g. Untersuchungen resultieren. Dennoch lassen sich leider nicht alle Risiken vollumfänglich vorhersehen. Bei den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nördlich der Alten Schule“ handelt es sich um bisher nahezu unbebaute Gartenflächen mit bereichsweisem Baum- und Strauchbewuchs.

Nördlich/Nordwestlich des Plangebietes führt ein Fließpfad Richtung Nordwesten zur Carlo-Mierendorff-Straße. Bei der Planung der neuen Gebäude werden daher entsprechende Maßnahmen zur Vorsorge gegen eindringendes Wasser getroffen (z. B. Höhersetzen des EG-Niveaus, Weiße Wanne (bei Unterkellerungen), Rückschlagklappen etc.), um Schäden an Gebäuden und für Menschen zu vermeiden.

Abb. 8: Ausschnitt aus der Kommunalen Fließpfadkarte Alsbach-Hähnlein (genordet, ohne Maßstab)



Lage des Plangebiets (Quelle: HLNUG, Stand 29.09.2025)

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Reduzierung der Abflussmengen wie z. B. zur extensiven Begrünung von Flachdächern sowie zur Reduzierung der Flächenversiegelungen.

11 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Gemeinde Alsbach-Hähnlein nicht bekannt. Die Fläche wurde bisher - soweit bekannt - ausschließlich als Wiese/Gartenfläche genutzt.

Sollten dennoch Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt werden, die eine Beeinträchtigung der baulichen Nutzung ergeben könnten, so hat der Träger der Bauleitplanung die Art, das Ausmaß sowie das Gefährdungspotenzial aufzuklären sowie etwaige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen festzulegen. Dabei ist der „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (Staatsanzeiger 19/2002, S. 1753) zu beachten. Alle Erkenntnisse, die gemäß § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) einen Altlastenverdacht oder den Verdacht des Vorliegens einer schädlichen Bodenveränderung begründen können, sind dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, gemäß § 4 Abs. 1 Hess. Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (HAltBodSchG) umgehend mitzuteilen.

12 Denkmalschutz

Kulturdenkmalschutz

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage gem. § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) von Hähnlein. Die Alte Schule auf dem Anwesen Gernsheimer Straße 31 wurde als Einzelkulturdenkmal in die Denkmaltopografie aufgenommen.

Für jede bauliche Maßnahme am Äußeren, im Innern oder in der unmittelbaren Nähe eines als Kulturdenkmal geschützten Gebäudes ist vor Ausführungsbeginn eine Genehmigung bei der Abteilung Denkmalschutz (Kreisausschuss des Landkreises Bergstraße) einzuholen. Auch bei Gebäuden im Bereich von Gesamtanlagen (geschützte Ortslagen oder Straßenzüge) sind all die Maßnahmen genehmigungspflichtig, die das historische Erscheinungsbild der Gebäude betreffen (§ 18 HDSchG).

Bodendenkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies der hessenArchäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt, Ida-Rhodes-Str. 1, 64295 Darmstadt oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

13 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i. S. d. §§ 45 ff. BauGB wird nicht erforderlich.

14 Kosten

Die Gesamtkosten der Maßnahme werden durch die Vorhabenträgerin übernommen.

15 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hingewiesen wird auf:

- die Stellplatzsatzung in ihrer jeweils maßgeblichen Fassung,
- die Grundsätze der Abwasserbeseitigung in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie auf die Vorgaben des § 37 Abs. 4 Satz 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG),
- die Lage im Trinkwasserschutzgebiet „Wasserwerk Allmendfeld“ und die zugehörige Schutzgebietsverordnung,
- die Belange des Grundwasserschutzes und Lage im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans „Hessisches Ried,
- die Lage im Gebiet mit schwankenden Grundwasserständen,
- die Belange des Denkmalschutzes und auf § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG),
- den Umgang mit Altlasten, die Anforderungen an den Bodenaushub und die Entsorgung,
- die Belange des Bodenschutzes,
- DIN-Normen und Regelwerk
- die Belange des Klimaschutzes und
- die Artenauswahl zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

16 Verzeichnis der Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet:

- Umweltfachbeitrag mit artenschutzrechtlicher Bewertung, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg, Oktober 2025
- Vorhaben- und Erschließungsplan, Dipl. Ing. Sebastian Schlüter, Maintal, Oktober 2025

17 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB:** __.__.____, Bekanntmachung*: __.__.____

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB:** __.__.____ – __.__.____ (einschließlich),

Bekanntmachung*: __.__.____

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB:**

Anschreiben: __.__.____, Frist: __.__.____

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB:** __.__.____

** Die Bekanntmachungen erfolgten im Darmstädter Echo.*

/**Anlagen** (vgl. Gutachten, sofern beiliegend)

aufgestellt: aufgestellt: