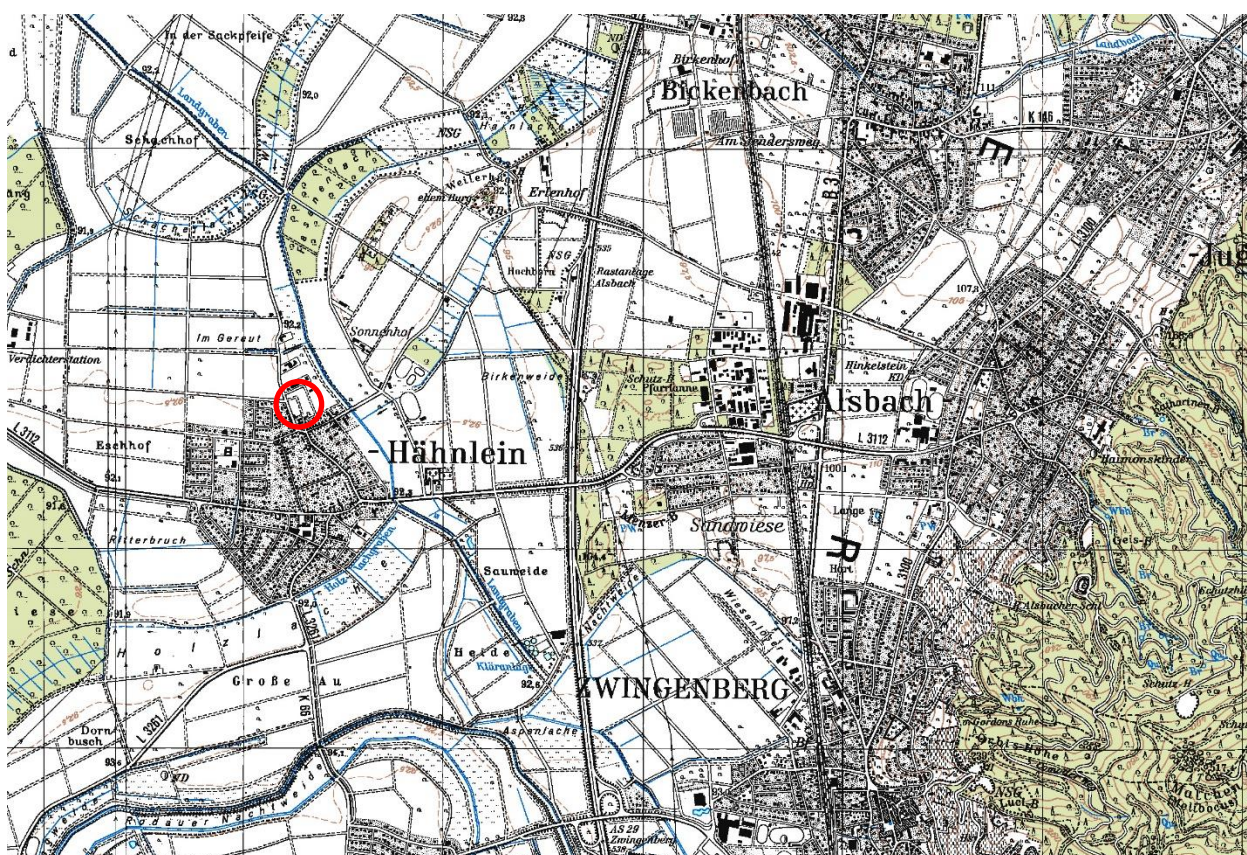




Gemeinde Alsbach-Hähnlein

Bebauungsplan „Östlich Georg-Fröba-Straße“ in Hähnlein



(Bildquelle: CD-ROM „TOP 25 Hessen“, Dezember 2001)

Begründung zum Entwurf

Mai 2019

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Bearbeitet durch:

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	4
I.1	Situation und Grundlagen	4
I.1.1	Anlass der Planung	4
I.1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	7
I.1.3	Planungsvorgaben	8
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	11
I.1.5	Erschließungsanlagen	12
I.1.6	Wasserwirtschaftliche Belange	13
I.1.7	Denkmalschutz	15
I.1.8	Bodenschutz, Altlasten und Grundwasserschäden	16
I.1.9	Artenschutz	16
I.1.10	Kampfmittelräumdienst	19
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	20
I.2.1	Art der baulichen Nutzung	20
I.2.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der Geländeoberfläche	20
I.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Größe der Baugrundstücke, Zahl der Wohnungen	21
I.2.4	Stellplätze und Garagen	22
I.2.5	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	22
I.2.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)	22
I.2.7	Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft	23
I.3	Bodenordnende Maßnahmen	24
II.	Belange von Natur und Landschaft	25
III.	Planverfahren und Abwägung	26

Anlagen

Anlage 1: Artenschutzbeitrag gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Anlage 2: Baugrunduntersuchung/Geotechnischer Bericht

Anlage 3: Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Östliche Georg-Fröba-Straße“ im Ortsteil Hähnlein

Anlage 4: Stellungnahme Entwässerung zum Plangebiet „Östlich Georg-Fröba-Straße“ im Ortsteil Hähnlein

Anlage 5: Bestandsbeschreibung und -kartierung, bestehend aus:

- Erläuterung zum Bestandsplan
- Bestandsplan der Nutzungs- und Biotoptypen

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Situation und Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Im Bereich des Ortsteils Hähnlein liegt in nördlicher Ortslage an der „Georg-Fröba-Straße“ eine Grünfläche, die bislang als landwirtschaftliche Fläche genutzt wurde. Für die geplante, bauliche Nutzung der Fläche spricht die bislang nur einseitig genutzte Erschließungsstraße, so dass mit vergleichsweise geringem Erschließungsaufwand ein weiterer Wohnbereich entwickelt werden kann. Die Planung berücksichtigt darüber hinaus auch die anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Bereich der Gemeinde Alsbach-Hähnlein und insbesondere auch den Bedarf für eine Eigenentwicklung des Ortsteils Hähnlein. Hier finden vor allem junge Familien derzeit kein ausreichendes Angebot an Bauplätzen oder bezahlbaren Ein- bis Zweifamilienwohnhäusern vor. Anlass der Planung ist die Anfrage des privaten Grundstückseigentümers bezüglich der Planung einer wohnbaulichen Nutzung für diese ca. 0,6 ha große Fläche. Das Plangebiet ist dem unbeplanten Außenbereich zuzurechnen aber durch die bauliche Nutzung auf den Nachbargrundstücken im Süden, Westen und Norden entsprechend baulich geprägt. Als Bebauung sind Einzelhäuser und Doppelhäuser vorgesehen, die besonders bei jungen Familien eine große Nachfrage erfahren. Die entsprechende Fläche ist bereits seit Jahren im Flächennutzungsplan der Gemeinde Alsbach-Hähnlein für eine bauliche Nutzung vorgesehen. Der private Wunsch zur Flächenentwicklung deckt sich daher mit den grundsätzlichen kommunalen Planungszielen.

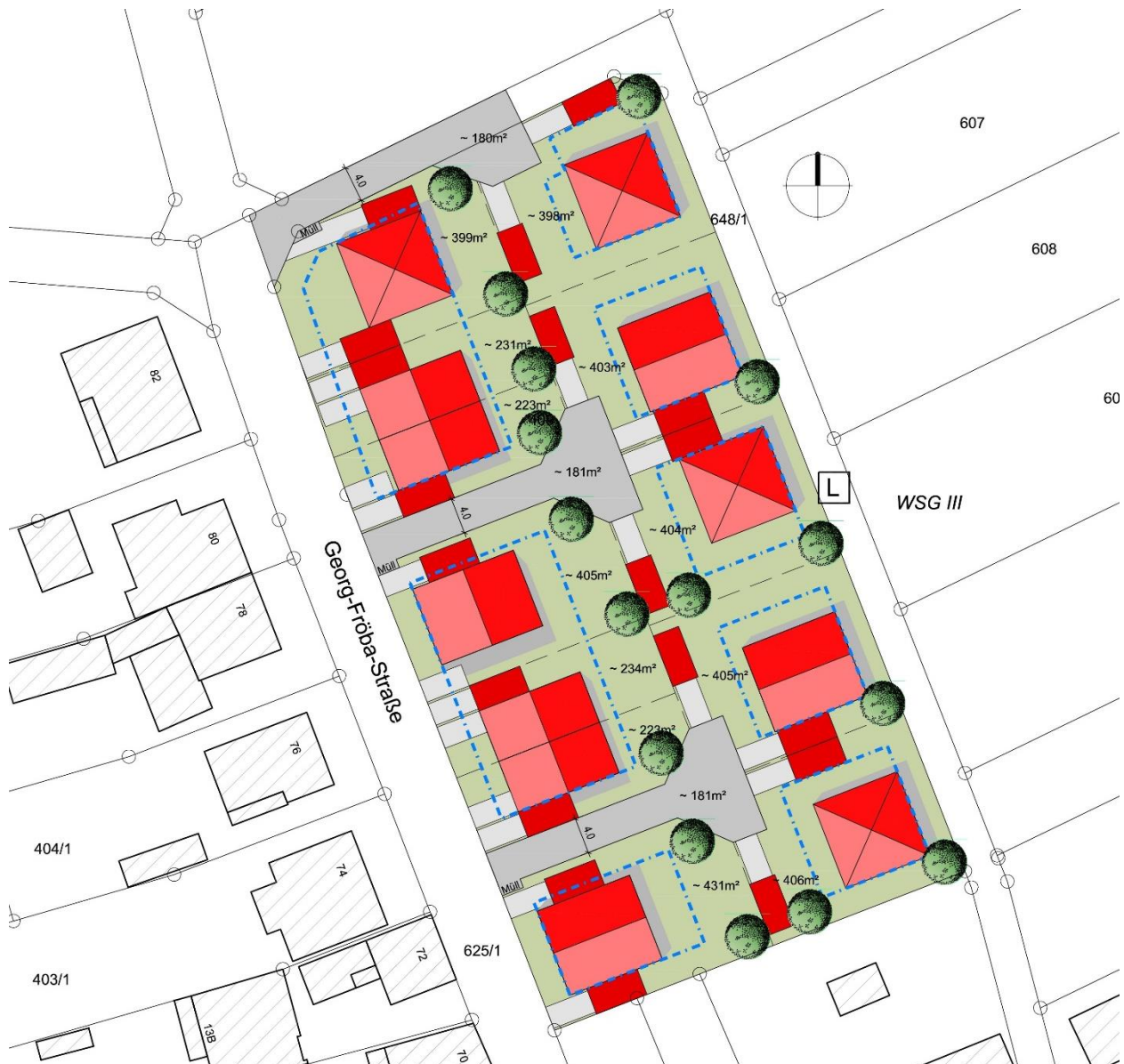


Abbildung 1: Bebauungskonzept (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ, Februar 2019)

Der Regionalplan Südhessen gibt den Kommunen eine Siedlungsdichte für den ländlichen Raum von 25 bis 40 Wohnungen je ha vor, deren unterer Wert im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden nur in begründeten Fällen unterschritten werden darf. Im vorliegenden Fall liegt aufgrund der Lage am Ortsrand angrenzend an ein locker bebautes Wohnbaugebiet sowie in nördlicher Richtung an eine bereits seit Jahrzehnten ansässigen Hofanlage ein entsprechender Grund vor, so dass durch geeignete Festsetzungen die Wohndichte begrenzt werden soll. Ein weiterer Grund für die Begrenzung der zulässigen Wohnungsanzahl bzw. der baulichen Dichte sind die verkehrlichen Belange, denn die Georg-Fröba-Straße ist vergleichsweise schmal und soll daher im Sinne der Minimierung der planungsbedingten Auswirkungen nicht durch erheblichen zusätzlichen motorisierten Verkehr belastet werden. Aus diesem Grund sollen weder Reihenhäuser noch größere Mehrfamilienhäuser im Plangebiet zugelassen werden. Das bauliche Konzept (Abbildung 1) zeigt die Planungsvorstellung zur Realisierung von zwei Doppelhäusern und acht Einzelhäusern. Unter anderem wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass je Einzelgebäude nur maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig ist, so dass im Neubaugebiet maximal 20 neue Wohnungen in Ein- bis Zweifamilienhäusern entstehen können. Die Bebauungsmöglichkeit wird auf Einzel- und Doppelhäuser eingeschränkt. Die Hausformen Einzel- und Doppelhaus sind auch in der angrenzenden Umgebung vorhanden, so dass mit der vorliegenden Planung eine harmonische und maßvolle Erweiterung des Siedlungsbestands

vorbereitet wird. Im Bebauungsplan werden zur Sicherung der städtebaulichen Konzeption und der aufgelockerten Ortsrandbebauung im östlichen Planbereich nur Einzelbaufenster festgesetzt und im direkt angrenzenden Bereich zu Georg-Fröba-Straße zwei erweiterte Baufenster zur Möglichkeit der Errichtung von Doppelhäusern festgesetzt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte wohnbauliche Nutzung geschaffen werden. Der Belang der angemessenen Wohnraumversorgung liegt im öffentlichen Interesse, so dass sich vorliegend private und öffentliche Interessen gut in Einklang bringen lassen.

I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

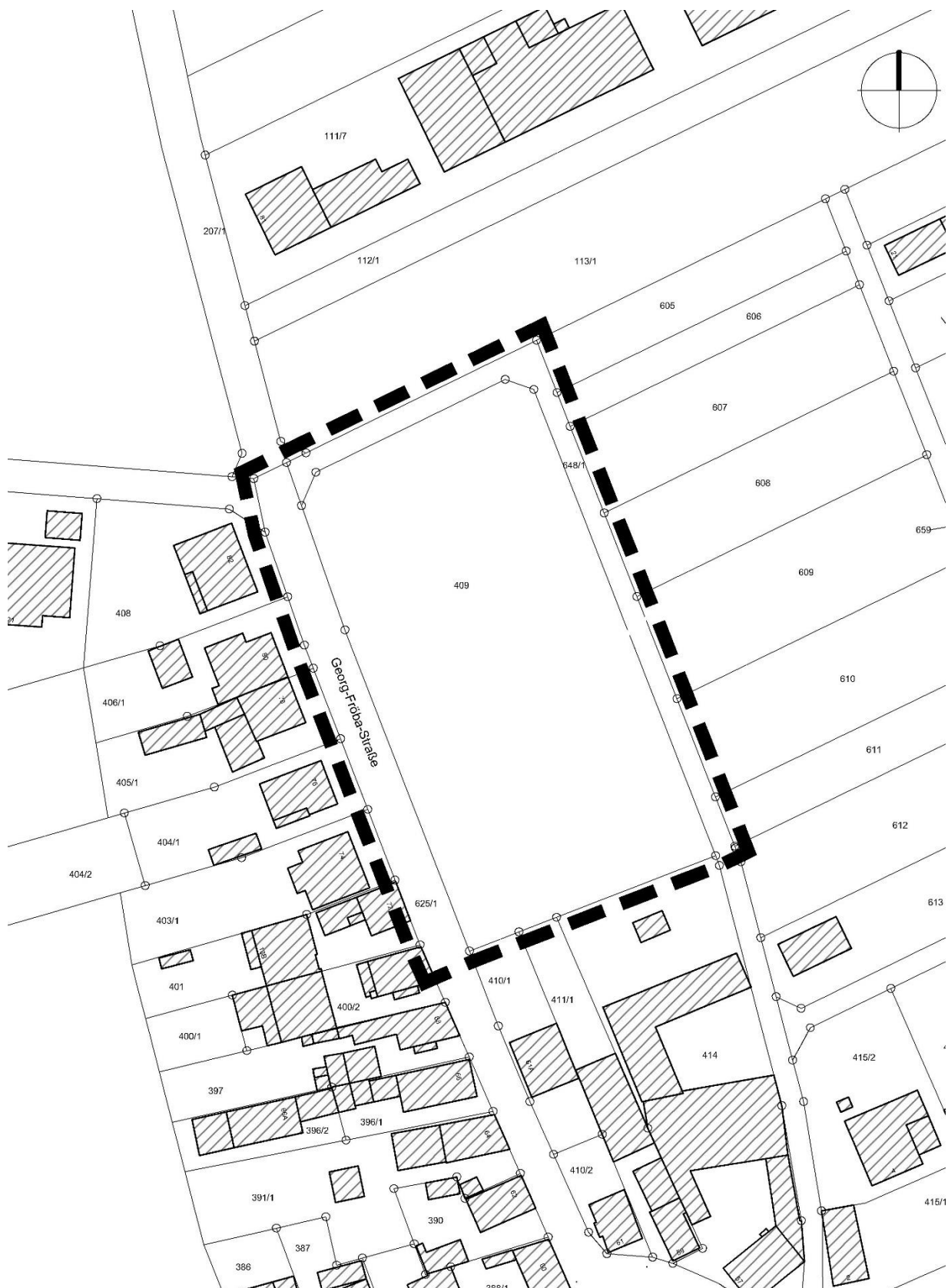


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Östlich Georg-Fröba-Straße“ im Ortsteil Hähnlein (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ, Dezember 2018)

Das Plangebiet befindet sich östlich angrenzend an die Georg-Fröba-Straße“, westlich eines landwirtschaftlichen Wegs und ist im Süden und Westen von Wohnbauflächen sowie im Norden von einem landwirtschaftlichen Hof umgeben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst neben dem zur baulichen Nutzung vorgesehenen Grundstück im Sinne eines qualifizierten Bebauungsplans auch einen Teil der Georg-Fröba-Straße sowie zur Regelung der weiterhin erforderlichen landwirtschaftlichen Erschließung angrenzender Landschaftsbereiche auch Teilfläche des landwirtschaftlichen Wegenetzes. Gegenstand des Geltungsbereichs sind daher folgende Grundstücke in der Flur 1 der Gemarkung Hähnlein: Flurstücke Nr. 409, Nr. 625/1 (teilweise) und Nr. 648/1 (teilweise). Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,6 ha. Die zur Bebauung vorgesehene Fläche beträgt etwas über 0,4 ha.

I.1.3 Planungsvorgaben

Im Regionalplan Südhessen 2010, der im Maßstab 1:100.000 vorliegt, ist das Plangebiet als Vorranggebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Die vorliegende Planung entspricht somit nicht den Vorgaben des Regionalplans Südhessen. Aufgrund ihres relativ geringen Flächenumfangs und der bereits seit dem Jahre 1990 wirksamen Flächennutzungsplanausweisung als „Gemischte Baufläche, Planung“, die durch Behörden abgestimmt wurde, kann die Planung aber nach Einschätzung der Gemeinde aus raumordnerischer Sicht als vernachlässigbar angesehen werden. Weiterhin spricht die Lage des Planbereichs, der bereits vorhandenen Erschließung und der gegenüberliegenden Bestandsbebauung für diese Planung.

Im Ortsteil Hähnlein ist in nordöstlicher Lage im Regionalplan Südhessen ein entsprechendes „Vorranggebiet Siedlung Planung“ dargestellt. Welches die Gemeinde Alsbach-Hähnlein derzeit beplant um dort Wohnbauflächen auszuweisen. Der Regionalplan sieht weiterhin keine Vorrangflächen für Siedlung vor, so dass die sehr kleinflächige Entwicklung am nordöstlichen Rand des Ortsteils aus Sicht der Gemeinde sinnvoll ist und bevorzugt realisiert werden soll. Vor allem der Aspekt der bereits ausgebauten und einseitig erschlossenen Erschließungsstraße (Georg-Fröba-Straße) sowie die kleine Größe des Planbereiches spricht für die Planung. Weiterhin wird durch das vorgeschlagene Planungsgebiet weniger an bislang genutzter landwirtschaftlicher Fläche für eine Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes beansprucht.

Die geringfügige Flächeninanspruchnahme sowie der aufgrund der unmittelbaren Lage des Plangebietes am Ortsrand gute städtebauliche Zusammenhang sprechen für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA), die aus Sicht der Gemeinde im Maßstab des Regionalplans vernachlässigbar bzw. vertretbar erscheint.

Jedoch sind die betreffenden regionalplanerischen Fachbelange im Verfahrensverlauf mit den zuständigen Behörden abzustimmen.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Oktober 2011)



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Alsbach-Hähnlein (unmaßstäblich; Bildquelle: Gemeindeverwaltung Alsbach-Hähnlein, Januar 2009).

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Alsbach-Hähnlein ist der Planbereich als „Gemischte Baufläche, Planung“ dargestellt. Eine Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplans ist im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nicht erforderlich. Die Festsetzung einer Wohnnutzung auf Ebene eines Bebauungsplans kann gemäß Rechtsprechung und Kommentierung bei Darstellung gemischter Bauflächen im Flächennutzungsplan als aus diesem entwickelt bewertet werden, da auch in gemischten Bauflächen eine Wohnnutzung grundsätzlich möglich ist. Dennoch soll die Darstellung des Flächennutzungsplans im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren zu gegebener Zeit entsprechend berichtigt werden. Eine entsprechende Darstellung zur Berichtigung des FNP ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. es sind keine Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) oder Vogelschutzgebiete (VSG) unmittelbar betroffen. Eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch das Planvorhaben ist nicht erkennbar, da die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete ca. 550 m nördlich (Vogelschutzgebiet Nr. 6217-403 „Hessische Altneckarschlingen“) bzw. über 700 m nördlich (Naturschutz-Gebiet Nr. 1432002 „Altneckarlachen von Alsbach, Hähnlein und Bickenbach“) entfernt liegen.

Das Vorhaben liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Internetseite zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie in Hessen („WRRL-Viewer“; Internet-Link: <http://wrml.hessen.de>) des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz in Wiesbaden in Teilbereichen in einem festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet der Zone IIIB für die Gewinnungsanlagen des „WSG WW Allmendfeld, Hessenwasser“. Die entsprechende Verordnung vom 4.10.1972 (StAnz. 45/1972 S. 1901) ist zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote sind einzuhalten und stehen der geplanten Wohnnutzung jedoch nicht entgegen. Aufgrund der Lage in dem Wasserschutzgebiet können sich jedoch Einschränkungen und Auflagen im Zuge bauaufsichtlicher Verfahren ergeben. So ist in Wasserschutzgebieten z.B. die Nutzung von Geothermie zur Energiegewinnung ausgeschlossen.

Das Plangebiet liegt zudem im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (StAnz. 21/1999 S. 1659). Im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung sind teilweise großflächige Anhebungen der Grundwasserstände sowie stark schwankende Grundwasserstände möglich, die im Rahmen einer künftigen Bebauung zu beachten sind (siehe detailliertere Erläuterungen hierzu in Kapitel I.1.6.8).

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung



Quelle: 2018 Google Earth; © 2009 GeoBasis-DE/BKG (aufgerufen am 18.01.2019).

Abbildung 5: Luftbild des Plangebietes und der näheren Umgebung (unmaßstäblich)

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des Ortsteils Hähnlein und grenzt westlich unmittelbar an die in diesem Bereich überwiegend wohnbaulich geprägte Bebauung an der Georg-Fröba-Straße an. In östlicher Richtung verläuft direkt angrenzend an das Plangebiet ein landwirtschaftlicher Weg, der auch zukünftig weiter bestehen soll und als solcher genutzt werden kann. In nördlicher sowie südlicher Lage befindet sich jeweils eine landwirtschaftliche Hofanlage, im Bereich derer jedoch keine Intensivtierhaltung betrieben wird oder nach Angaben der Bewirtschafter künftig beabsichtigt ist, so dass sich keine Konflikte in Bezug auf Geruchsimmissionen erwarten lassen.

Die geplanten Gebäude auf dem aktuell noch als Landwirtschaftsfläche genutzten Plangebiet sollen in zwei Bauzeilen östlich der Georg-Fröba-Straße errichtet werden. Die geplanten rückwärtigen Wohngebäude werden über drei geplante verkehrsberuhigte Stichstraßen erschlossen. Der bestehende landwirtschaftliche Weg soll nur in einem kurzen Teilstück ab der Georg-Fröba-Straße zur Erschließung herangezogen und hierzu entsprechend ausgebaut werden. Im Übrigen dient der Landwirtschaftsweg nicht der Erschließung der Wohngrundstücke, sondern behält die seitherige Funktion für die Landwirtschaft und Naherholung der Ortsbevölkerung.

Die aufgelockerte Ortsbebauung im Norden des Ortsteils Hähnlein besteht im Wesentlichen aus freistehenden Einzelgebäuden und Doppelhäusern, die weit überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden.

Die nähere Umgebung ist weitgehend durch zweigeschossige Gebäude mit Satteldach geprägt, vereinzelt ist auch ein Flachdach anzutreffen. Die Dachfarben variieren zwischen roten, grauen und braunen Farbtönen.

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzen nördlich sowie östlich landwirtschaftliche Grünflächen und Ackerflächen an.

I.1.5 Erschließungsanlagen

Das Plangebiet ist durch die angrenzende „Georg-Fröba-Straße“ bereits weitgehend erschlossen. Zur inneren Erschließung der rückwertigen Grundstücke sind ergänzende Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Privater Verkehrsberuhigter Bereich“ im Plangebiet vorgesehen. Diese Verkehrsflächen sollen von den privaten Bauherren hergestellt und dauerhaft unterhalten werden. Die Straßen haben keine allgemeine Erschließungsfunktion, weshalb die Gemeinde sie nicht in das Eigentum übernehmen wird.

In der bestehenden Straße (Georg-Fröba-Straße) sind Anschlussmöglichkeiten an die Ver- und Entsorgungsmedien vorhanden, die über die inneren privaten Erschließungsstiche in das Gebiet hinein erweitert werden sollen. Die geplanten Gebäude sind an die vorhandenen sowie die neu herzustellenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen durch Hausanschlüsse anzubinden.

Mit der Neuplanung werden ausreichende Flächen zur Unterbringung von Stellplätzen auf den Grundstücken ausgewiesen. Im Rahmen des Bebauungskonzeptes wurden aufgrund der hohen Grundwasserstände ebenerdige Stellplätze bzw. Garagen vorgesehen.

Die bestehende Straße (Georg-Fröba-Straße) ist ausreichend breit dimensioniert, um von Rettungsdiensten sowie der Müllabfuhr weiterhin befahren zu werden. Für die geplanten inneren Erschließungsstiche ist eine Befahrung durch Müllsammelfahrzeuge aus Gründen der Minimierung der Erschließungsflächen nicht vorgesehen. Die Anwohner der östlichen Häuserreihe müssen die Mülltonnen daher am Tag der Abholung auf entsprechenden Sammelflächen am Rand der Georg-Fröba-Straße bereitstellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Objektplanung die DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) zu beachten und anzuwenden ist.

Die Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikation und Strom ist durch entsprechende Netzerweiterungen vorgesehen, die jedoch im Bebauungsplan keine besonderen Festsetzungen erfordern.

Die Belange der Trink- und Löschwasserversorgung sowie Abwasserbeseitigung werden im nachfolgenden Kapitel der Wasserwirtschaftlichen Belange dargelegt.

I.1.6 Wasserwirtschaftliche Belange

I.1.6.1 Trinkwasser

Das neu geplante Vorhaben ist an das Trinkwassernetz anzuschließen. Der Trinkwasserverbrauch wird durch die Realisierung der nach Bebauungsplan zulässigen ergänzenden Bebauung (maximal zehn Gebäude je ein bis zwei Wohnungen) zunehmen. Auf Basis der nachfolgenden Annahmen kann der durch das Plangebiet maximal zu erwartende Trinkwassermehrverbrauch wie folgt abgeschätzt werden:

$20 \text{ Wohnungen} \times 2,3 \text{ Einwohner pro Wohnung} \times 0,15 \text{ m}^3 \text{ Trinkwasser pro Einwohner und Tag} \times 365 \text{ Tage pro Jahr} = \text{ca. } 2.519 \text{ m}^3/\text{a}$

Der entsprechende Trinkwassermehrverbrauch ist durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen der Gemeinde Alsbach-Hähnlein bzw. der Betreiber der Wasserversorgungsanlagen (GGEW) gesichert. Zur Einsparung von Trinkwasser wird die Nutzung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser als Brauchwasser oder zur Grünflächenbewässerung empfohlen.

I.1.6.2 Löschwasser, Belange der Rettungsdienste und der Feuerwehr

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

Der Löschwasserbedarf entspricht der benachbart bestehenden Bebauung, weshalb die ausreichende Löschwasserversorgung als gesichert anzunehmen ist (Grundschutz). Zur Brandbekämpfung für den Grundschutz muss eine Wassermenge gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 von 48 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten und anzuwenden.

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

I.1.6.3 Wasserqualität

Die Wasserqualität des zur Verfügung stehenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV).

I.1.6.4 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz

Der Planbereich befindet sich innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebiets der Schutzzone IIIB für die Gewinnungsanlagen des „Wasserwerkes Allmendfeld“ im Sinne des Hessischen Wassergesetzes. Im Plangebiet sind die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung zu beachten. Die Lage im Trinkwasserschutzgebiet ist mit der geplanten Wohnnutzung aber grundsätzlich vereinbar.

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes, weshalb keine Beeinträchtigungen erkennbar sind.

Sonstige Schutzgebiete sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

I.1.6.5 Bodenversiegelung und Umgang mit Niederschlagswasser

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung sind Pkw-Stellplätze und Erschließungsflächen mit wasserdurchlässiger Oberfläche auf privatem Grundstück herzustellen (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster).

Das auf privaten befestigten Freiflächen und Dachflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist als gedrosselte Einleitung in die öffentliche Abwasseranlage einzuleiten, da aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse eine Versickerung vor Ort nicht ohne weiteres möglich ist (siehe Anlage 4). Eine Versickerung kann jedoch als Ausnahme unter der Voraussetzung der wasserrechtlichen Genehmigung ebenfalls zugelassen werden, da die schlecht wasserdurchlässigen oberen Bodenschichten im Bereich von Versickerungsanlagen ggf. gegen wasserdurchlässigen Boden ausgetauscht werden können. Der erforderliche Grundwasserflurabstand von mindestens 1,0 m zum mittleren höchsten anzunehmenden Bemessungsgrundwasserstand kann bei Beibehaltung der heutigen Geländehöhe voraussichtlich nicht gewährleistet werden. Aufgrund der festgesetzten neuen Geländehöhe wird dieser Flurabstand jedoch vergrößert und wäre im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens entsprechend nachzuweisen.

In der Georg-Fröba-Straße liegt ein Mischwasserkanal vor, an den das Plangebiet anzuschließen ist. Zur Gewährleistung der Leistungsfähigkeit dieses Kanals bzw. zum Ausschluss von Überlastungen und Rückstau ist das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet nur gedrosselt einzuleiten (siehe Anlage 4). Eine entsprechende Berechnung des Rückstauvolumens ist im Zuge der Erschließungsplanung vorzunehmen. Es ist vorgesehen, entsprechende Stauraumkanäle in den neu geplanten privaten Erschließungsflächen und in dem auszubauenden Teilstück des landwirtschaftlichen Wegs vorzusehen. Entsprechende Regelungen und Verpflichtungen erfolgen in einem vor Satzungsbeschluss abzuschließenden städtebaulichen Vertrag.

I.1.6.6 Abwasser

Die geplanten Wohnbebauungen sind an das gemeindliche Abwassernetz anzuschließen. Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden häuslichen Abwassers ist über die vorhandenen Entsorgungseinrichtungen und -leitungen gewährleistet.

Die Zunahme des häuslichen Abwasseranfalls durch die Planung entspricht näherungsweise dem zuvor bereits prognostizierten Trinkwassermehrverbrauch von ca. 2.519 m³/a und ist in Bezug auf die Kapazität des Kanalnetzes und der Kläranlage vernachlässigbar. Die Ableitung des im Plangebiet auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers erfordert jedoch zunächst eine Rückhaltung im Plangebiet, um die Stoßbelastung des Mischkanalnetzes zu minimieren und den Niederschlagswasseranfall gedrosselt in das Bestandssystem einzuleiten. Berechnungen und Nachweise hierzu werden im Rahmen der Erschließungsplanung geführt.

I.1.6.7 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. In etwa 170 m östlicher Entfernung zum Plangebiet fließt der Landgraben. Eine Beeinträchtigung des Oberflächengewässers durch die vorliegende Planung ist aufgrund der Entfernung zwischen Plangebiet und Graben ausgeschlossen.

I.1.6.8 Grundwasserstand

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (StAnz. 21/1999 S. 1659), dessen Vorgaben zu beachten sind. Während der Ausarbeitung dieser Verwaltungsvorschrift in den 1990er-Jahren lagen niedrige Grundwasserstände vor, weshalb mit dem Grundwasserbewirtschaftungsplan auch die Anhebung der Grundwasserstände beabsichtigt wurde. Seither haben sich die Grundwasserstände zwar erholt, eine Erhöhung der Grundwasserstände ist jedoch weiterhin möglich, die im Rahmen einer künftigen Bebauung bei der endgültigen Bauausführung zu beachten sind.

Im Plangebiet muss aber nicht nur mit hohen, sondern auch mit stark schwankenden Grundwasserständen gerechnet werden. Bei hohen Grundwasserständen ist mit Flurabständen von lediglich 0-0,5 m (Quelle: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG); Grundwasserflurabstandskarte vom April 2001) zu rechnen. Im Plangebiet wurden auch niedrigere Grundwasserstände von 3-4 m unter Flur gemessen (Quelle: HLNUG; Grundwasserflurabstandskarte vom Oktober 1993). In den vergangenen Jahren bewegten sich die Grundwasserflurabstände im Planbereich jedoch zwischen 0,5 und 2 m (Quelle: HLNUG; Grundwasserflurabstandskarten vom Oktober 2012 und Oktober 2015).

Dem vorgenannten Sachverhalt zufolge ist in dem Planungsgebiet mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung) zu rechnen. Hierfür wird zur Vermeidung von Gebäudeschäden durch eindringendes Grundwasser eine wasserdichte Ausführung von eventuellen Kellern (z.B. Weiße Wanne) festgesetzt (siehe Festsetzung A 8). Diese sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen.

Den Bauherren bzw. deren Architekten wird empfohlen, sich über die geplante Grundwasseraufspiegelung bzw. die zu erwartenden Grundwasserstände zu informieren und im Rahmen der Objektplanung eine objektbezogene Baugrunduntersuchung und Bestimmung des anstehenden Grundwasserspiegels durchzuführen sowie ggf. entsprechende bauliche Schutzmaßnahmen zu treffen. Insbesondere im Hinblick einer Vermeidung von Gebäudeschäden sind bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen. Entschädigungen für zusätzliche Aufwendungen oder Vernässungsschäden sind ausgeschlossen. Gemäß vorliegender Bodenuntersuchung ist im Plangebiet nicht von stark setzungsempfindlichen Torfschichten auszugehen. Eine Bewertung der anstehenden Schluffschichten in Bezug auf deren Setzungsverhalten bzw. bautechnische Anforderungen hat im Zuge der Gebäudeplanung zu erfolgen.

Gegebenenfalls erforderliche Grundwasserhaltungsmaßnahmen (z.B. temporäre Grundwasserabsenkungen im Zusammenhang mit Baumaßnahmen) sind bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Darmstadt-Dieburg zu beantragen. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann und es ist die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. des Kanalbetreibers einzuholen. Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat Bodenschutz, ist als Obere Bodenschutzbehörde ebenfalls zu beteiligen. Dies gilt auch für alle sonstigen Grundwasserentnahmen.

Das Plangebiet wird aufgrund oberflächennaher und schwankender Grundwasserspiegel gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als vernässungsgefährdet gekennzeichnet.

I.1.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der unmittelbaren Umgebung sind derzeit keine oberirdischen Kulturdenkmäler sowie Bodendenkmäler nach Hessischem Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt.

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

I.1.8 Bodenschutz, Altlasten und Grundwasserschäden

Der Gemeinde Alsbach-Hähnlein sind für das Plangebiet keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altflächen, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden bekannt, aufgrund der bisherigen ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzung ist mit keiner entsprechenden Verunreinigung zu rechnen.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. außergewöhnliche Verfärbungen, Geruch) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Im Sinne des Grundwasser- und Bodenschutzes werden darüber hinaus noch folgende Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- In der Bauphase notwendige Grundwasserhaltungen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Darmstadt-Dieburg vorab zu beantragen. Zuvor ist zu klären wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann und die Erlaubnis des Kanalbetreibers bzw. Gewässereigentümers ist einzuholen.
- Es wird auf die Anzeigepflicht für die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl) bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg hingewiesen.

I.1.9 Artenschutz

Um dem Belang des Artenschutzes angemessen in der Bauleitplanung Rechnung zu tragen und zur Vermeidung von erheblichen natur- und artenschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen, wurde eine Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durchgeführt und in der Planung berücksichtigt.

In der Artenschutzprüfung (siehe Anlage 1) werden seitens des Gutachters keine Maßnahmen, sondern nur Empfehlungen für die gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG betrachteten Tier- und Pflanzenarten als Gesamtübersicht aufgeführt. Die Empfehlungen werden im Bebauungsplan dementsprechend berücksichtigt oder verbindlich festgesetzt. Die aufgeführten Empfehlungen werden hinsichtlich der Berücksichtigung im Bebauungsplan nachfolgend erläutert. Ergänzend wird hierbei auf die Herleitung der Maßnahmen in der Artenschutzprüfung verwiesen.

I.1.9.1 Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind bei dem geprüften Vorhaben nach Feststellung des Gutachters keine entsprechenden Maßnahmen notwendig. Es müssen daher keine Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt oder ausgeführt werden.

I.1.9.2 CEF-Maßnahmen¹, FCS- Maßnahmen²

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind bei dem geprüften Vorhaben nach Feststellung des Gutachters keine entsprechenden Maßnahmen notwendig. Es müssen daher keine CEF- oder FCS-Maßnahmen festgesetzt oder ausgeführt werden.

¹ CEF-Maßnahme = „measures to ensure continued ecological functionality“: Maßnahmen, die durch aktive, vorgezogene Maßnahmen eine Verschlechterung der ökologischen Funktionen verhindern

² FCS-Maßnahme = „favourable conservation status“: Sicherungsmaßnahmen eines günstigen Erhaltungszustandes von Populationen

I.1.9.3 Sonstige Maßnahmen

- S 01** Sicherung von Austauschfunktionen: Um Störungen und Unterbrechungen von Wechselbeziehungen für die Vertreter der lokalen Kleinsäugerfauna zu vermeiden, wird empfohlen, bei Zäunen ein Bodenabstand von 10 cm und bei Gabionen Durchlässe mit Abständen von höchstens 20 cm einzuhalten.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Zwar ist die Maßnahme zur Sicherung von Austauschfunktionen seitens des Gutachters nicht erwähnt worden, dennoch ist sie zur Gewährleistung des ungestörten Wechsels von Kleinsäufern (z.B. Igel) und damit für den Schutz der lokalen Kleinsäugerfauna sinnvoll und wird daher im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Bislang stellt sich das Plangebiet als offene Grünfläche ohne Hindernisse für Kleinsäuger dar. Mit dieser Maßnahme sollen die bisherigen Austauschmöglichkeiten auch bei Vollzug des Bebauungsplanes weiterhin gewährleistet bleiben. Die Zaunmaßnahme ist ohne Zusatz- und Folgekosten und ohne großen Aufwand umsetzbar, wodurch keine nennenswerten Beeinträchtigungen für die späteren Bauherren zu erwarten sind.

- S 02** Verschluss von Bohrlöchern: Zur Vermeidung von Individualverlusten bei Reptilien, Amphibien, Kleinsäufern und Vertretern der Bodenarthropodenfauna sind alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme zum unverzüglichen Verschließen von (Probe-)Bohrlöchern wird in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt und verbindlich festgesetzt.

- S 03** Unterhaltung und Pflege von Gehölzen: Alle Pflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Abgestorbene Gehölze und abgängige Gehölze, die aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht gerodet werden müssen, sind nachzupflanzen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Zwar ist die Maßnahme zur extensiven Pflege der Grünflächen und Bepflanzung seitens des Gutachters nicht erwähnt worden, dennoch ist hierdurch eine höhere ökologische Wertigkeit der Grünflächen zu erzielen und auch eine geringere Beeinträchtigung der im Plangebiet lebenden Arten (z.B. durch den Verzicht auf Pflanzenschutzmittel) zu erwarten und daher im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt.

- S 04** Beschränkung der Ausführungszeit: Die Durchführung der Erdarbeiten und der Baustellenvorbereitung muss außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28. Februar - erfolgen, um Gelege von Bodenbrütern zu schützen.

Maßnahmenalternative: Sollte aus zwingenden Gründen die zeitliche Befristung nicht eingehalten werden können, sind in diesem Fall die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Abschieben der Vegetationsdecke sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern zu überprüfen. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau miteinschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg ist ein entsprechender Ergebnisbericht zu übergeben.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme zur Beschränkung der Ausführungszeit für die Durchführung der Erdarbeiten und die Baustellenvorbereitung ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird verbindlich festgesetzt. Die „Maßnahmenalternative“ wird als Ausnahme formuliert und so als verbindliche Festsetzung zum Bestandteil des Bebauungsplanes.

I.1.9.4 Empfohlene Maßnahmen

- E 01** Anlage von heimischen Baum- und Straucharten: *Um eine mögliche vorhandene Artenvielfalt weiterhin in dem entsprechenden Plangebiet zu sichern, sollten in den Freiflächen der Baugebiete entsprechende Anpflanzungen ausschließlich durch heimische Baum- und Straucharten vorgesehen werden.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Zwar ist die Maßnahme zur Anlage von ausschließlich heimischen Baum- und Straucharten seitens des Gutachters nur als Empfehlung vorgeschlagen worden, dennoch ist hierdurch eine höhere ökologische Wertigkeit der Grünflächen zu erzielen und auch eine bedeutendere Nahrungsgrundlage für die entsprechenden Arten zu erwarten und daher im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB berücksichtigt.

- E 02** Quartierschaffung für Fledermäuse: *Da es sich bei der Gruppe der Fledermäuse um eine im höchsten Maße bedrohte Artengruppe handelt und auch gebäudegebundene Arten durch vielfältige Gebäudesanierungsmaßnahmen stetig Quartierverluste erleiden, sollte bereits an den Neubauten nutzbare Quartierstrukturen vorgesehen werden. Vorgeschlagen werden entsprechende hinterfliegbare Strukturen an der Außenverkleidung von Gebäuden – zumindest in kleineren Teilbereichen der Fassaden –.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Da die Maßnahme zur Quartierschaffung für Fledermäuse seitens des Gutachters lediglich als Empfehlung formuliert wurde, fehlt zunächst die artenschutzrechtliche Grundlage für eine zwingende Festsetzung im Bebauungsplan. Im Plangebiet befinden sich derzeit auch keine Gebäude, die durch den Vollzug des Bebauungsplanes niedergelegt werden müssen, sodass gebäudegebundene Fledermausarten nicht direkt vom Vollzug des Bebauungsplanes beeinträchtigt werden können. Diese Maßnahme ist jedoch für den allgemeinen Schutz und die Unterstützung von Fledermäusen sinnvoll und wird daher im Sinne einer „Anstoßwirkung“ und zur diesbezüglichen Sensibilisierung der späteren Bauherren als Empfehlung in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

- E 03** Minimierung von Lockeffekten: *Für die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken und die Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich warmweiße LED-Leuchten (unter 3.300 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeffekten für Insekten zulässig.*

Leuchtkörper jeglicher Art sind zur freien Landschaft hin zu verschatten, um eine Anlockung von Insekten zu vermeiden.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Zwar ist die Maßnahme zur Minimierung von Lockeffekten seitens des Gutachters lediglich als Empfehlung formuliert, dennoch ist sie seit einigen Jahren planerischer Standard und als Artenhilfsmaßnahme sinnvoll und wird daher in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt und verbindlich festgesetzt. Damit sollen im Rahmen des Bebauungsplanvollzuges entsprechende Leuchtmittel zur Reduzierung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Verlusten bei der lokalen Insektenfauna geschaffen werden.

Da die Maßnahme zur Einschränkung der Beleuchtung seitens des Gutachters lediglich als Empfehlungen formuliert wurde, fehlt die artenschutzrechtliche Grundlage für eine zwingende Festsetzung im Bebauungsplan, zumal hierfür auch kein bodenrechtlicher Bezug gegeben ist. Diese Maßnahme ist jedoch für den Artenschutz sinnvoll und wird daher im Sinne einer „Anstoßwirkung“ als Empfehlung in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

I.1.9.5 Ergebnis der Artenschutzprüfung

Mit den vorgenannten Festsetzungen werden die artenschutzrechtlichen Belange angemessen und städtebaulich begründet in der Planung berücksichtigt. Der Gutachter kommt im Rahmen der Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu folgendem Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 bis 4 ein, so dass keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-Richtlinie erforderlich ist.

I.1.10 Kampfmittelräumdienst

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wird der Kampfmittelräumdienst noch beteiligt. Hinweise zu eventuellen Kampfmittelresten liegen der Gemeinde bislang nicht vor.

I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

I.2.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches wird in den entsprechend zeichnerisch gekennzeichneten Bereichen ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Hier sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur als Ausnahme zulässig, da mit ihnen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen verbunden wäre, durch das auch gebietsfremder Verkehr in das Plangebiet hineingezogen werden könnte, was im Sinne der Wohnqualität nicht gewünscht wird. Mit gleicher Begründung werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.

I.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der Geländeoberfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Nutzungsschablone (tabellarische Festsetzungen) angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die zulässige Traufwand- und Firsthöhe festgesetzt und orientiert sich dabei an der umliegenden Bebauung. Mit den entsprechenden Werten soll dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie einer sozialadäquaten Siedlungsdichte Rechnung getragen werden. Zudem wird damit eine städtebaulich abgestimmte geordnete bauliche Entwicklung gewährleistet.

Die über die Grundflächenzahl festgesetzten Maße der baulichen Dichte orientieren sich an der Umgebungsbebauung und werden im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO sind auf das Plangebiet anzuwenden, sodass die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zwar bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind, die zulässige Grundfläche aber durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 50 % (also bis 0,6) überschritten werden darf.

Da sich die Zahl der Vollgeschosse im Plangebiet an der bestehenden Bebauung entlang der Georg-Fröba-Straße orientieren und eine adäquate bauliche Nutzung der Grundstücke gewährleisten soll, wird diese mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Ein zusätzliches Dachgeschoss ist hierbei möglich. Die bauliche Dichte wird auch über die zulässige Zahl von zwei Vollgeschossen und die festgesetzte GFZ von 0,6 sowie die Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe bestimmt. Hier wird ebenfalls mit den festgesetzten Werten eine Angleichung an die bestehende Bebauung des Ortsteils im Sinne eines harmonischen Ortsbildes verfolgt. Bei unveränderter Bodenversiegelung könnte nach § 17 BauNVO mit einem höheren Wert für die Geschossflächenzahl bei mehr Geschossen eine größere Wohnfläche erzielt werden. Dies wird am Ortsrand aus Gründen des Landschafts- und Ortsbildes aber nicht verfolgt.

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung von Traufwand- und Firsthöhen begrenzt. Im Plangebiet wird eine Traufwandhöhe von 6,50 m und eine Firsthöhe von 11,00 m zugelassen. Die festgesetzten zulässigen Gebäudehöhen sind an die jeweilige Geschossigkeit der Umgebung angepasst und sichern die Eingliederung der Bebauung des Plangebietes in die örtliche Situation und lösen keine Konflikte hinsichtlich nachbarschützender Belange aus. Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) für die Höhe baulicher Anlagen ist die Straßenhöhe in Angabe in Meter über Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche der Georg-Fröba-Straße in Fahrbahnmitte, gemessen

senkrecht vor Gebäudemitte. Das damit festgesetzte Höhensystem stellt gleichzeitig auch die neue Geländeoberfläche im Sinne der HBO dar. Um Auslegungsprobleme in den bauaufsichtlichen Verfahren von vornherein auszuschließen, werden noch verschiedene Begriffsdefinitionen gegeben. So wird klargestellt, dass für Flachdächer die Traufwandhöhe als maximale Gebäudehöhe gilt. Die Zulassung eines weiteren Staffelgeschosses mit Flachdach würde zu sehr hohen städtebaulich wirksamen Außenwand- bzw. Fassadenhöhen führen, weshalb die Realisierung eines dritten Geschosses an die Gebäudegestaltung mittels geneigter Dachflächen gekoppelt ist. Gerade am Ortsrand erscheint dies im Hinblick auf das Ortsbild erforderlich, um ein Übertreten der Bestandsbebauung durch dreigeschossig wirkende Flachdachbungalows zu vermeiden. Die entsprechend festgesetzte Höhe baulicher Anlagen kann für technische Anlagen sowie für Anlagen regenerativer Energien um 1,0 m auf maximal 5 % der Gebäudegrundfläche überschritten werden, um einerseits durch die üblicherweise kleinflächigen Anlagen der Gebäudetechnik (Klimaanlage, Aufzugsanlage etc.) die Gebäudekubatur nicht unnötig zu beeinträchtigen und andererseits den ökologischen Nutzen regenerativer Energien zu fördern bzw. deren Einsatz zu erleichtern.

I.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Größe der Baugrundstücke, Zahl der Wohnungen

Die Bauweise des Teilbereiches WA 1 ist durch Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. Insbesondere entlang der Georg-Fröba-Straße bietet es sich an, auch Doppelhäuser zu bauen, da dieser Bereich des Plangebiets aufgrund der Lage an der Straße eine gute Erschließung hinsichtlich der Stellplatz- und Garagenzufahrten gewährleistet und zudem auch angemessene Freiflächen als Gartenflächen zur Verfügung stehen. Im Teilgebiet WA 1 darf die maximale Länge von Einzelhäusern 14 m betragen und bei Doppelhaushälften wird die maximale Länge auf 7 m begrenzt, um eine kleinteilige Struktur am Siedlungsrand zu gewährleisten.

In dem Teilbereich WA 2 erfolgt eine weitergehende Einschränkung der Bauweise, da hier aufgrund der geringen Grundstücksflächen und der ungünstigeren Erschließungsbedingungen aufgrund der Privatstraßen nur Einzelhäuser zulässig sein sollen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen (Baufenster) festgelegt. Die Baugrenzen werden im Teilbereich WA 1 im Sinne einer möglichst flexiblen Grundstücksaufteilung in größeren Bauzeilen festgesetzt, wohingegen im Teilbereich WA 2 einzelne Baufenster für die Einzelhäuser festgesetzt werden. Der Einteilung in überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen liegt das Bebauungskonzept zugrunde (siehe Abbildung 1), wobei der Bebauungsplan nicht vorhabenbezogen aufgestellt wird und im Sinne einer Angebotsplanung noch gewisse Spielräume hinsichtlich der Lage und Größe der späteren Gebäude in den überbaubaren Grundstücksflächen bestehen. Weiterhin dürfen die Baugrenzen durch Bauteile (z.B. Balkone) um bis zu 2,00 m überschritten werden, sofern diese nicht breiter als je 5,0 m sind und in der Summe nicht mehr als 40 % der Fassadenbreite des jeweiligen Geschosses ausmachen, um eine gewisse Flexibilität der Ausrichtung ermöglichen zu können.

Zur optimalen Ausnutzung der Plangebietsfläche im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden und aufgrund der Ortsrandlage mit entsprechendem Anspruch an einen aufgelockert bebauten Ortsrand werden für die Baugrundstücke Mindestgrößen von 220 m² und Maximalgrößen von 500 m² festgesetzt.

Weiterhin wird festgesetzt, dass je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig ist. Diese Festsetzungen sollen dem geplanten aufgelockerten und durchaus auch ländlichen Charakter der Bebauung entsprechen und zugleich aber auch die Einhaltung der regionalplanerischen Dichtekennziffern gemäß Vorgaben des aktuell zu beachtenden Regionalplans Südhessen 2010 sichern.

I.2.4 Stellplätze und Garagen

Im Sinne der weitgehenden Freihaltung der Grundstücksflächen von Kraftfahrzeugen und den von ihnen ausgehenden Emissionen werden Garagen sowie Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den für entsprechende Anlagen festgesetzte Flächen zugelassen. Die Ortsrandseite der Grundstücke sowie eine zusammenhängende Gartenzone der ersten Bauzeile an der Georg-Fröba-Straße werden somit auch im Sinne der Wohnqualität von entsprechenden baulichen Anlagen freigehalten.

Abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Alsbach-Hähnlein werden nur solche Stellplätze zum satzungsgemäßen Nachweis des Stellplatzbedarfs anerkannt, die unabhängig voneinander nutzbar sind. (Sog. „gefangene“ Stellplätze werden nicht anerkannt.) Die Fläche vor Garagen kann als zusätzlicher Stellplatz über den nachzuweisenden Bedarf hinaus z.B. für Besucher genutzt werden. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass durch die Bewohner des Plangebiets kein Stellplatzdruck in andere Ortsbereiche hineinwirkt oder die Erschließungsstraße zugeparkt wird.

Der Stellplatzbedarf ergibt sich im Übrigen unverändert aus der jeweils geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde Alsbach-Hähnlein.

I.2.5 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zur Vermeidung von späteren Gebäudeschäden aufgrund des schwankenden Grundwasserstandes wird festgesetzt, dass auf Keller zu verzichten ist oder beim Ausbau eines Kellers, dieser wasserdicht auszuführen (z.B. durch eine Weiße Wanne) ist.

I.2.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)

Auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB können im Bebauungsplan baugestalterische (landesrechtliche) Festsetzungen getroffen werden. Die in § 91 HBO aufgeführten örtlichen Bauvorschriften können gemäß § 91 Abs. 3 HBO als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden und somit zusammen mit dem Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden. Vorliegend werden im Sinne einer liberalen und wenig restriktiven Planung nur einige bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen, durch die nur wesentliche ortsgestalterische Merkmale wie z.B. die Farbe der geneigten Dächer aufgegriffen werden sollen. Es bleibt den künftigen Bewohnern des Gebiets somit eine weitgehende Gestaltungsfreiheit ihrer Wohnhäuser erhalten.

Für das Plangebiet werden gestalterische Festsetzungen getroffen, um zu gewährleisten, dass sich die Neubebauung in die städtebauliche Gesamtsituation und die umliegende Landschaft angemessen einfügt. Die zulässige Dachneigung wird nicht auf einen festen Wert, sondern auf einen Bereich bis maximal 45° festgesetzt. Als Dachform werden Flach-, Pult-, Sattel- und Walmdächer zugelassen. Diese Dachneigungen und -formen lassen sich in der Umgebung des Plangebietes finden, weshalb diese als ortsbildtypisch zu beurteilen sind. Aus Gründen des Ortsbildes und zur Vermeidung von Blendwirkungen wird jedoch bestimmt, dass bei geneigten Dächern (über 10° Dachneigung) kleinformatige, nicht spiegelnde Dachmaterialien zu verwenden sind. Hierzu wird allgemein bestimmt, dass die Dacheindeckung baulicher Anlagen in beiden Teilgelungsbereichen ausschließlich in roten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen zulässig ist. Zudem sind aufgrund des ökologischen Nutzens auch begrünte Dächer zulässig. Dachaufbauten werden zugelassen, da diese ebenfalls ortsbildtypisch sind. Hierbei sind auch Solaranlagen aufgrund ihres ökologischen und vor allem energiewirtschaftlichen Nutzens zulässig. Für Dachgauben erfolgen jedoch aus gestalterischen Gründen noch Festsetzungen hinsichtlich der Größe und des erforderlichen Abstandes zu Giebel und First. Hierdurch soll aus Gründen des harmonischen Ortsbildes der Eindruck eines weiteren Vollgeschosses bei zu großen Gauben vermieden werden.

Um die Fernwirkung der baulichen Anlagen zu minimieren, wird festgesetzt, dass Fassaden mit nichtspiegelnden Werkstoffen herzustellen oder zu verkleiden sind. Verspiegeltes Glas ist bei der Fassadengestaltung unzulässig.

Standflächen für Abfallbehälter sind aus gestalterischen, aber auch aus hygienischen Gründen dauerhaft durch Bepflanzung oder bauliche Maßnahmen (z.B. Steinstehlen, Rankgitter) gegen Einblicke sowie Sonneneinstrahlung abzuschirmen, um Geruchsbildung durch direkte Sonneneinstrahlung zu verhindern bzw. diese durch Verschattung zu minimieren.

Für die Einfriedung von Grundstücken erfolgen Festsetzungen, um einen möglichst offenen Gesamteindruck des Plangebietes zu gewährleisten. Deshalb sind Einfriedungen durch Zäune aus Holz oder Metall (z.B. Doppelstabmattenzaun, Staketenzaun) bis maximal 1,50 m Höhe im Bereich der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen und bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m im Bereich der erschließenden Straßen/Fußwege und Vorgärten zulässig, die aufgrund der Höhe und des Materials einen offenen Charakter erhalten. Hecken aus heimischen und standortgerechten Gehölzen sind allerdings ohne Höhenbegrenzung ebenfalls zulässig, da diese einen ökologischen Nutzen aufweisen und die Begrünung des Plangebietes fördern. Mauern und Wände sind wegen des gewünscht offenen Gesamteindrucks unzulässig. Hiervon ausgenommen sind jedoch Gabionen und Trockenmauern bis zu einer Höhe von 1,20 m, da diese insbesondere als Lebensraum von Eidechsen einen ökologischen Nutzen aufweisen.

Zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen wird bestimmt, dass mindestens 70 % der als Fläche für Allgemeines Wohnen festgesetzten Grundstücksfreiflächen von baulichen Anlagen freizuhalten und dauerhaft zu begrünen sind, um den Naturhaushalt entsprechend zu sichern und die hohe Versiegelung zu vermeiden. Das flächenhafte Auslegen von Kies, Schotter und Splitt zur Gartengestaltung ist durch ökologische Betrachtung nicht gestattet.

1.2.7 Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

Der vorliegende Bebauungsplan hat unter Berücksichtigung der umliegenden und bestehenden Nutzungen und der getroffenen Festsetzungen zur Minimierung der Umweltbeeinträchtigungen und der geringen Größe der Plangebietsfläche nur verhältnismäßig geringe Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Mit dem Bebauungsplan werden nachfolgende Festsetzungen zur Minimierung der Umweltauswirkungen getroffen:

- Das Landschaftsbild bzw. Ortsbild wird berücksichtigt, indem die Bebauung durch entsprechende Festsetzungen zur maximal zulässigen Traufwand- und Firsthöhe entsprechend eingeschränkt wird.
- Zur Eingrünung und Einbindung des Vorhabens in die Landschaft erfolgt eine Festsetzung zur Anpflanzung von einem Laubbaum je angefangene 400 m² Baugrundstücksfläche, das bedeutet ab dem 1ten bis zum 400ten m² Baugrundstücksfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen, ab 401 bis 800 m² Baugrundstücksfläche sind zwei Laubbäume anzupflanzen usw.
- Innerhalb des Geltungsbereiches sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Lampen mit warmweißen LEDs (unter 3.300 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeigenschaften für Insekten zulässig. Entsprechende Leuchten gewährleisten neben der Energieeinsparung auch eine Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeigenschaften und Verlusten bei der lokalen Insektenfauna.
- Um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugetieren (z.B. Igel) im Siedlungsbereich zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass bei Zäunen zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten ist und bei Gabionen Abstände von höchstens 20 m Durchlässe einzubauen sind.

- Zur Vermeidung von Individualverlusten bei Reptilien, Kleinsäugetern und Vertretern der Bodenarthropodenfauna sind alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen, unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.
- Es wird im Sinne des Artenschutzes festgesetzt, dass die Durchführung von Erdarbeiten und der Baustellenvorbereitung außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar - erfolgen muss. Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen können als Ausnahme auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend beanspruchten Flächen unmittelbar vor Beginn der Erdarbeiten bzw. vor Einrichtung der Baustelle sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf vorhandene Bodennester abgesucht werden (Baufeldkontrolle). Im Nachweisfall ist der Baubeginn bzw. die Einrichtung bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben. Der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg ist ein entsprechender Ergebnisbericht zu übergeben. Damit wird die nach Bundesnaturschutzgesetz für den Außenbereich geltende Einschränkung im Sinne des Artenschutzes auch auf das Plangebiet übertragen. Die artenschutzrechtlichen Verbote nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind auch bei Rückschnittmaßnahmen an Gehölzen zu beachten.
- Alle Pflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Abgestorbene Gehölze und abgängige Gehölze, die aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht gerodet werden müssen, sind nachzupflanzen. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass Gehölze im Planbereich gepflanzt werden und bestehen bleiben, die eine hohe Bedeutung für die lokale Fauna aufweisen. Zudem wird durch die Anpflanzung von heimischen Gehölzen die biologische Vielfalt gestärkt und der Naturhaushalt positiv entwickelt.
- Im Plangebiet ist das Anpflanzen von (nicht standortgerechten) Nadelgehölzen und Hybridpappeln unzulässig; nicht zuletzt auch wegen deren schnellem Wuchs und der bei entsprechender Höhe ggf. gegebenen Gefahr von Astwurf und sonstigen Sturmschäden.
- Das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist gedrosselt in die öffentliche Abwasseranlage einzuleiten, da aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse eine Versickerung vor Ort voraussichtlich nur schwer möglich ist. Die Niederschlagswasserversickerung wird jedoch unter der Bedingung der wasserrechtlichen Genehmigung als Ausnahme ebenfalls zugelassen, da durch die festgesetzte Geländeauffüllung und ggf. Bodenaustausch in Abhängigkeit von der geplanten Bebauung, eventueller Keller etc. eine Versickerung möglich werden könnte.
- Oberirdische Pkw-Stellplätze und Erschließungsflächen auf den Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasengitter, Breitfugenpflaster, Schotterrasen oder anderen versickerungsaktiven Materialien) herzustellen. Durch diese Festsetzung soll eine negative Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung minimiert werden. Durch den Schotterunterbau der Stellplätze ist eine Pufferungswirkung gegeben, durch die auch bei bindigen Böden eine langsame Versickerung möglich wird.

I.3 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Grundstücksneuordnung ist erforderlich. Künftige Grundstücksveränderungen können und durch Teilungsvermessung veranlasst, oder auch durch eine Baulandumlegung nach BauGB realisiert werden.

II. Belange von Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich. Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB i.V.m. § 13b BauGB entstehen somit formal keine zusätzlichen planungsbedingten Eingriffe. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Einen besonderen Stellenwert in Bauleitplanverfahren haben die Belange des Artenschutzes, weshalb diese im Verfahren durch einen Fachgutachter umfangreich ermittelt und bewertet wurden. Auf Basis der Ergebnisse des Artenschutzbeitrages, welcher dieser Begründung als Anlage beigelegt ist, wurden die erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz in den Festsetzungen des Bebauungsplanes angemessen berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 bis 4 BNatSchG ein, sodass keine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Artikel 16 FFH-Richtlinie erforderlich ist.

Um die Bauherren insgesamt für den Artenschutz zu sensibilisieren, werden im Bebauungsplan verschiedene Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz und zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes gegeben. So wird darauf hingewiesen, dass bei allen Bauvorhaben – unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht - die artenschutzrechtlichen Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), und hier insbesondere die §§ 39 und 44 BNatSchG, zu beachten sind.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von Tieren streng geschützter oder besonders geschützter Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob streng geschützte oder besonders geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten. Eine örtliche Absuche durch eine fachlich geeignete Person wird daher empfohlen.

Sollten bei baulichen Maßnahmen streng geschützte oder besonders geschützte Arten betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Darmstadt-Dieburg erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung bzw. Beseitigung der Lebensstätten ohne gesonderte Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 BNatSchG darstellt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 69 Abs. 2 BNatSchG mit einer Geldbuße geahndet werden. Auf § 71a BNatSchG (Strafvorschriften) wird hingewiesen.

III. Planverfahren und Abwägung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Alsbach-Hähnlein hat in ihrer Sitzung am 21.05.2019 beschlossen, den Bebauungsplan „Östlich Georg-Fröba-Straße“ in Hähnlein gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 08.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Da es sich um eine Maßnahme der geringfügigen Einbeziehung von Außenbereichsflächen unter der Zulässigkeitsgrenze nach § 13b BauGB handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen sind erfüllt. Im Rahmen dieses Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereiches sind weniger als die in § 13 b BauGB genannten 10.000 m² Grundfläche im Rahmen eines festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets bebaubar. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete etc.) vor. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit unter Berücksichtigung der Bestimmungen gemäß § 13b BauGB gegeben.

Die für das Verfahren nach § 13a BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Alsbach-Hähnlein am 21.05.2019 beschlossen.

Die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt in der Zeit vom 17.06.2019 bis einschließlich 19.07.2019, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 08.06.2019 hingewiesen wurde.

Die von der Planung möglicherweise berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.06.2019 über die Planung informiert. Ihnen wird Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 19.07.2019 gegeben.

Alle im Beteiligungsschritt eingehenden Stellungnahmen werden durch die Verwaltung und das beauftragte Planungsbüro gesichtet, mit einer fachlichen Beurteilung versehen und der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung über das weitere Verfahren vorgelegt.

Die Begründung wird während des Verfahrens fortgeschrieben.