



## Begründung

zum Bebauungsplan und zu den Örtlichen Bauvorschriften „Nördlich der Spießgasse II“,  
Gemeinde Alsbach-Hähnlein

### I. Anlass der Bebauungsplanaufstellung

In der Gemeinde Alsbach-Hähnlein besteht eine deutliche Diskrepanz zwischen den noch für den Wohnungsbau verfügbaren unbebauten Grundstücken und der stetig steigenden Nachfrage nach Bauland.

Trotz intensiven Bemühungen kann dem erkennbaren Bedarf durch einzelne Maßnahmen der Innenentwicklung nicht mehr alleine entsprochen werden, so dass die Gemeindevertretung den Beschluss gefasst hat, im Ortsteil Hähnlein einen Bebauungsplan mit einer Gesamtgröße von ca. 3,7 ha aufzustellen.

Ziel der Planung ist es, die erforderlichen Flächen sowohl für den eigentumsbildenden Wohnungsbau, als auch für den Mietwohnungsbau unterschiedlichen sozialen Schichten der Bevölkerung zur Verfügung stellen zu können. In Anlehnung an die Zielsetzung und unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfeldes, soll der Schwerpunkt der Bebauung in diesem Neubaugebiet in der Einzelhaus- und Doppelhausbebauung liegen. Darüber hinaus ist es die erklärte Absicht der Gemeinde, hier auch den Bau von Hausgruppen und auch Mehrfamilienwohnhäusern in einem ausgewogenen Umfang zu ermöglichen.

Die städtebaulichen Vorgaben sollen im Plangebiet das Entstehen unterschiedlicher Wohnformen in einer sozial verträglichen Mischung ermöglichen.

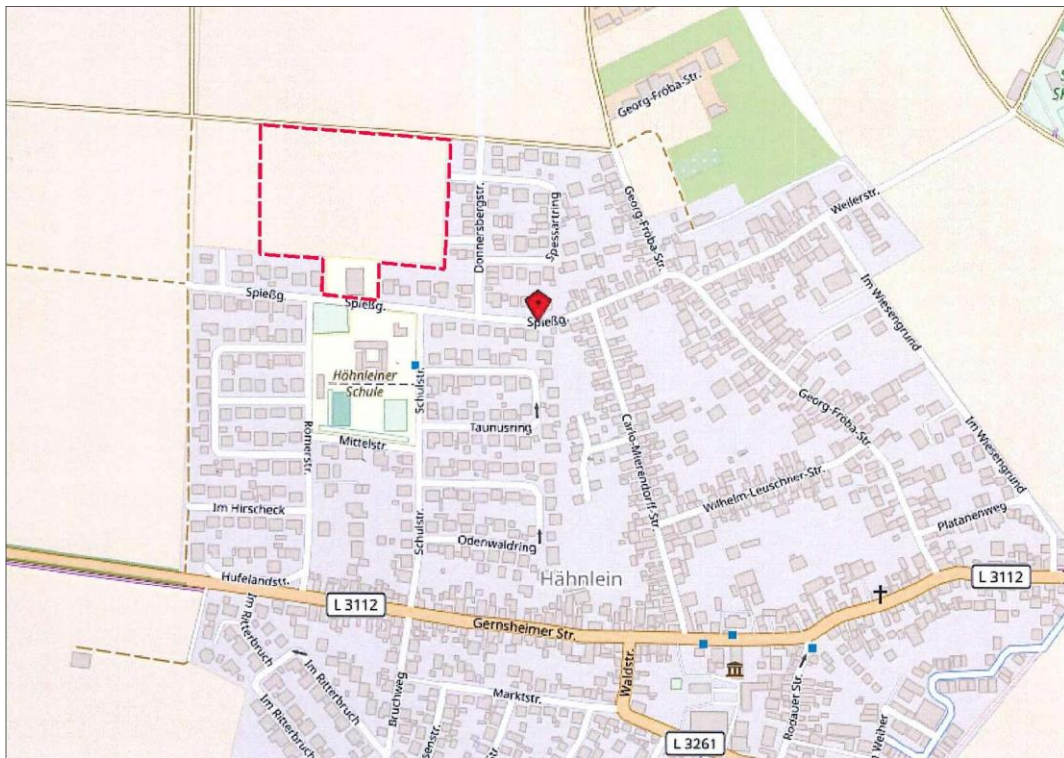
### II. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des geplanten Baugebietes liegt im Nord-Westen des Ortsteiles Hähnlein.

Er grenzt im Osten und Süden unmittelbar an den Geltungsbereich des am 10.08.1979 genehmigten Bebauungsplanes „Nördlich der Spießgasse“ an.

Mit in den Geltungsbereich einbezogen werden die Flächen der derzeit als Kindergarten genutzten Flurstücke Nr. 822 und Nr. 823/1. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes werden für diese Grundstücke die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nördlich der Spießgasse“ aufgehoben.

Die Lage des Plangebietes ist dem nachfolgend abgebildeten Übersichtsplan zu entnehmen :



### **III. Regionalplanerische Vorgaben**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nördlich der Spießgasse II“ liegt in einem Bereich, der im „Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan – RPS/RegFNP – 2020“ als „Vorranggebiet Siedlung, Planung“ sowie „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ festgelegt ist. Die Planung eines „Allgemeines Wohngebiet“ entspricht somit den regionalplanerischen Vorgaben.

Zu der westlich des Geltungsbereiches des künftigen Bebauungsplanes gelegenen Stromtrasse wird der im „Landesentwicklungsplan Hessen“ bei der Festsetzung neuer Wohngebiete geforderte Mindestabstand von 400 m zu einer planungsrechtlich gesicherten Stromtrasse eingehalten.

### **IV. Rechtliche Grundlagen**

Die Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich der Spießgasse II“ und den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. S. 587), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

Die Gemeinde Alsbach-Hähnlein erlässt, neben den planungsrechtlichen Festsetzungen, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch eine Satzung über „Örtliche Bauvorschriften“.

Grundlage hierfür bildet die Hessische Bauordnung (HBO) 2018 in der Fassung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198).

Die Rechtsgrundlage für das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes bilden die §§ 13 a bzw. 13 b BauGB.

Während der Bebauungsplan für die derzeit noch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nördlich der Spießgasse“ liegenden Flurstücke Nr. 822 und Nr. 823/1 gemäß § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt wird, erfolgt dieses in dem überwiegenden Teil der überplanten Fläche auf der Grundlage des § 13 b BauGB, als „Maßnahme zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen“.

Die beschriebene Aufteilung ist der nachfolgenden Darstellung zu entnehmen :

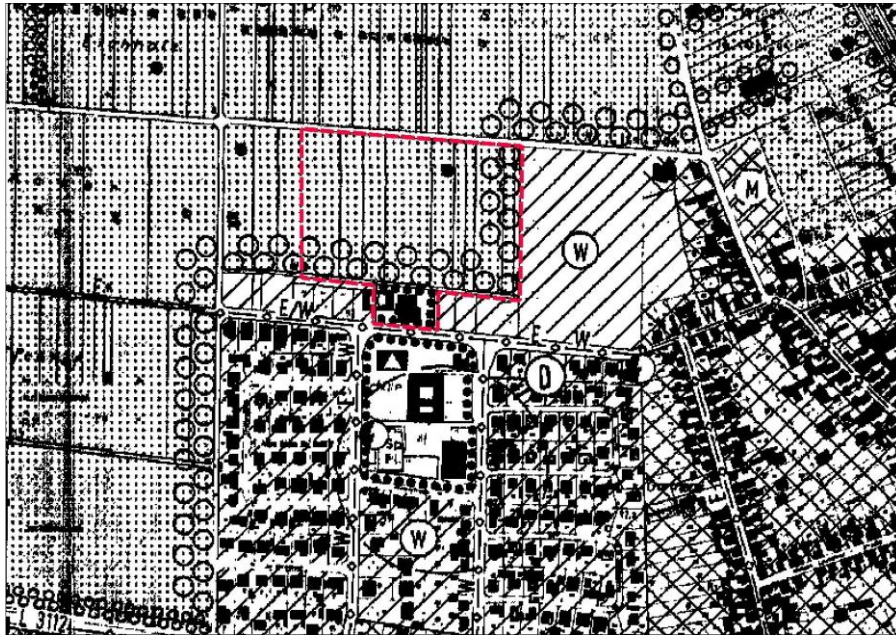


Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient ausschließlich der Ausbildung von Wohnbauflächen.

Der Geltungsbereich des nach dem § 13 b BauGB aufgestellten Teiles des Bebauungsplanes schließt unmittelbar an den bestehenden Ortsrand von Hähnlein an und weist in dem dargestellten Bereich eine überbaubare Fläche von knapp unter 10.000 m<sup>2</sup> auf.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Alsbach-Hähnlein stellt die Fläche des Geltungsbereiches als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Nach der eingetretenen Rechtskraft des Planwerkes **wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.**



**Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Alsbach-Hähnlein**

## **V. Städtebauliche Erläuterungen**

Die Gemeinde Alsbach-Hähnlein beabsichtigt, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich der Spießgasse II“ den nord-westlichen Siedlungsrand von Hähnlein durch die Erschließung einer Baufläche eine ergänzende Wohnbebauung zu arrondieren.

### **1. Verkehrskonzeption**

Der gemäß dem städtebaulichen Entwurf durch das Plangebiet führende Erschließungsring bildet die Haupterschließungsachse des geplanten Wohngebietes. Sie mündet über die bereits ausgebauten Anknüpfungspunkte in die „Donnersbergstraße“ ein.

Neben einer Ringschließung durchquert eine weitere Erschließungsachse das Plangebiet in nord-südliche Richtung. Diese, als Wohnstraße bzw. Wohnweg ausgebildete Achse stellt eine verkehrsberuhigte Verbindung zur „Spießgasse“ und zum Schulgelände dar. Sie soll für die Schüler ein sicherer Verbindungsweg und gleichzeitig auch für die Bewohner eine attraktive, kurze Wegverbindung zur freien Feldflur darstellen.

Inmitten dieser, für den Fahrzeuglenker untergeordneten Erschließungsachse sieht der Planentwurf einen „Quartiersplatz“ vor, welcher den Bewohnern im Zentrum des Gebietes als Spielfläche oder als Ort der Kommunikation zur Verfügung stehen soll. Er befindet sich an einer nur mit Schrittgeschwindigkeit befahrbaren Verkehrsfläche.

Während für den Haupterschließungsring, überwiegend beidseitig, mit einem Bordstein von der Fahrbahn abgegrenzte Gehwege vorgesehen sind, sollen die untergeordneten öffentlichen Verkehrsflächen höhen- gleich ausgebaut werden.

Das Konzept ermöglicht langfristig eine Erweiterung des Plangebietes „Nördlich der Spießgasse II“ in westliche Richtung. Die dritte Änderung des Landesentwicklungsplanes Hessen 2000, die zwingend einen Abstand von 400 m zwischen Höchstspannungsleitungen und Wohngebäuden sowie Gebäuden vergleichbarer Sensibilität vorgibt, ist einzuhalten.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die Auswirkungen der Erschließung des Baugebietes „Nördlich der Spießgasse II“ auf die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes im näheren Umfeld des Plangebietes hinterfragt.

Grundlage der durch das Büro Koehler & Leutwein, Karlsruhe, im Juni 2019 durchgeführten Verkehrsuntersuchung war eine Verkehrszählung an insgesamt vier Knotenpunkten. Angenommen wurde eine Verkehrserzeugung aus dem Neubaugebiet im Ziel- und Quellverkehr in einer Größenordnung von ca. 370 Kfz/24 h. Das zukünftige Verkehrsaufkommen wurde durch eine mittelfristige Prognosebelastung überlagert.

Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeits-Beurteilung haben ergeben, dass an sämtlichen untersuchten Knotenpunkten im schlechtesten Fall die Gesamtqualitätsstufe B vorliegt. Somit ergibt sich für die untersuchten Knotenpunkte eine sehr gute bis gute Leistungsfähigkeit, bei der die Bewegungsfreiheit der Kraftfahrer nur unerheblich eingeschränkt wird.

Die Einstufung der „Schulstraße“ und der L 3112 „Gernsheimer Straße“ zeigt, dass beide Straßen ihre Straßenkategorie trotz einer Mehrbelastung infolge der Baugebietsentwicklung und des allgemeinen Anstiegs der Verkehre auch weiterhin beibehalten werden. Auf die Anlage 1 dieser Begründung (Verkehrsgutachten des Ingenieurbüros Koehler & Leutwein, Karlsruhe, vom 19.06.2019) wird verwiesen.

## **2. Konzeption für den ruhenden Verkehr**

Der Bebauungsplan setzt, dezentral verteilt im gesamten Baugebiet, im Straßenraum Flächen für die Errichtung öffentlicher Parkplätze fest. Hierdurch soll ein geordnetes Abstellen von PKW, primär der Besucher des Plangebietes, gewährleistet werden.

Der aus den privaten Haushalten abzuleitende Bedarf an PKW-Stellplätzen ist durch die Grundstückseigentümer auf dem eigenen Baugrundstück abzubilden. Für Hausgruppen sieht der Bebauungsplan den Nachweis eines Stellplatzes auf den hierfür ausgewiesenen Flächen für Carports und Garagen vor.

Mit dieser Zielsetzung hat die Gemeinde Alsbach-Hähnlein, unabhängig von der Aufstellung dieses Bebauungsplanes, eine gemeindeübergreifende Stellplatzsatzung, letztmalig modifiziert am 01.06.2019, erarbeitet. Der Stellplatzbedarf ergibt sich somit aus der jeweils geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde Alsbach-Hähnlein.

## **3. Art der baulichen Nutzung**

Die im Bebauungsplan ausgebildeten Bauflächen werden gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Dieses entspricht damit der formulierten Zielsetzung der Gemeinde Alsbach-Hähnlein, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Flächen für die Errichtung des dringend benötigten Wohnraumes zur Verfügung stellen zu können.

Mit Blick auf diese Zielsetzung, aber auch unter Berücksichtigung angrenzender Wohngebiete, werden im Plangebiet sämtliche gewerbliche Nutzungen, welche nicht unmittelbar den Bewohnern des Gebietes dienen, für „unzulässig“ erklärt.

Für eine solche Festsetzung sprechen die Lage des Plangebietes im Siedlungsgefüge sowie die gewählten Straßenquerschnitte.

Nicht zulässig sind damit auch die teilweise im § 4 Abs. 3 BauNVO genannten „ausnahmsweise zulässigen Nutzungen“, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan fest, dass die im § 4 Abs. 2 BauNVO genannten nicht störenden Handwerksbetriebe sowie sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe nur im Ausnahmefall zulässig sind.

Aufgrund des städtebaulichen Umfeldes, können im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsgrenzwerte der TA-Lärm für ein „Allgemeines Wohngebiet“ eingehalten werden.

Das geplante Baugebiet liegt im Einwirkungsbereich der „Gasverdichterstation Gernsheim“. Die dem Betreiber der Station vorliegenden Lärmgutachten belegen nach dessen Angaben, dass auch hierdurch die vorgegebenen Immissionsrichtwerte für ein „Allgemeines Wohngebiet“ (Tags/Nachts 50/40 dB(A)), auch am nordwestlichen Rand des Plangebietes, eingehalten werden.

#### **4. Maß der baulichen Nutzung**

Das geplante Baugebiet „Nördlich der Spießgasse II“ wird zukünftig durch eine zweigeschossige Bebauung geprägt sein.

Neben der Festsetzung der maximal zulässigen Geschossigkeit, beschreibt der Bebauungsplan nicht zu überschreitende, maximal zulässige Trauf- und Gebäudehöhen.

Neben den sichtbaren Geschossen ist darüber hinaus die Errichtung eines zu Wohnzwecken nutzbaren Dachgeschoss, ausgebildet auch als Staffelgeschoss, zulässig.

Bezugspunkt für die Angaben maximal zulässiger Trauf- und Gebäudehöhen ist die Fahrbahnoberkante der Mittelachse der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche. Bei Eckgrundstücken gilt die im zeichnerischen Teil mit einem Pfeil gekennzeichnete und damit maßgebende Verkehrsfläche.

Der Bebauungsplan setzt gemäß der Forderung des § 1 a Abs. 2 BauGB (mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden) die Grundflächenzahl mit einem Wert von 0,4 fest. Sie entspricht damit der im § 17 BauNVO formulierten Obergrenze für ein „Allgemeines Wohngebiet“.

Die Geschossflächenzahl darf, bei maximal bzw. auch bei zwingend zwei Vollgeschossen, die Obergrenze von 0,8 nicht überschreiten.

In einem Kreuzungsbereich der ausgebildeten Ringstraße mit der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Erschließungsachse sollen den Straßenraum eng begrenzende, das Plangebiet räumlich dominierende Gebäudekubaturen ermöglicht werden.

Für diese städtebauliche Akzentuierung lässt der Bebauungsplan an diesen Standorten, abweichend dem oben dargestellten Planungsgrundsatz, drei Vollgeschosse zu (Formulierung eines Mindest- und Höchstmaßes an Vollgeschossen).

## **5. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Das an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzende Wohngebiet ist geprägt durch Einfamilien-Wohnhäuser. Aufgrund der formulierten Planungsabsicht soll sich diese städtebauliche Struktur auch in dem Baugebiet „Nördlich der Spießgasse II“ fortsetzen. Mit diesem Hintergrund formuliert der Bebauungsplan für den überwiegenden Teil der ausgewiesenen Bauflächen eine Beschränkung der zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden auf zwei bzw. drei Wohneinheiten.

Für die Standorte der geplanten Hausgruppen wird die Festsetzung formuliert, dass je Gebäudeeinheit lediglich eine Wohneinheit zulässig ist.

Im „Herzstück“ des geplanten Wohngebietes, in den mit „F“ bezeichneten Quartieren, weist der Bebauungsplan Flächen für eine Mehrfamilien-Wohnhaus-Bebauung mit einer Dichte und Höhebegrenzung aus, welche eine Dominanz ausstrahlen wird und sich dennoch in das städtebauliche Umfeld einfügt. Zugelassen wird eine maximal dreigeschossige Gebäudekubatur mit bis zu sechs Wohneinheiten je Wohngebäude.

Die ausgesprochene Begrenzung zulässiger Wohneinheiten berücksichtigt in der Abwägung die Notwendigkeit, das Plangebiet in die städtebauliche Struktur einzufügen. Darüber hinaus ist es ein Bestreben, durch eine angemessene Nachverdichtung mit einem ausgewogenen Anteil an Mehrfamilienwohnhäusern die Verkehrsbelastung für die angrenzenden Nebenstraßen in einer moderaten Größenordnung zu halten.

## **6. Angestrebte Brutto-Baulanddichte/Bauweise**

Der dem Bebauungsplan „Nördlich der Spießgasse II“ zugrundeliegende städtebauliche Entwurf hat die Zielsetzung, hinsichtlich der entstehenden Bauformen eine Mischung und Dichte zu erreichen, welche den Vorgaben des „Regionalplan Südhessen 2010“ für einen ländlich geprägten Siedlungstyp entspricht. Ziel ist es, mit dem Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und gleichzeitig einen neuen Siedlungsansatz zu entwickeln, welcher hinsichtlich der zulässigen Bauformen auf eine Akzeptanz der nachfragenden Bevölkerung stößt.

Mit diesem Hintergrund formuliert der Bebauungsplan die zulässige Bauweise. Die Festsetzung wurde aus dem städtebaulichen Entwurf entwickelt und lässt quartiersbezogen ausschließlich Einzelhäuser, Einzel- oder Doppelhäuser bzw. Hausgruppen-Einheiten zu.

Gemäß dem städtebaulichen Konzept werden somit im Plangebiet ca. 30 Einzelhäuser, 8 Doppelhaus-Hälften, 14 Hausgruppen-Einheiten sowie 12 Mehrfamilien-Wohnhäuser entstehen. Aus dieser Anzahl der Grundstücke lässt sich, unter Berücksichtigung der formulierten Begrenzung der zulässigen Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden, eine Anzahl von ca. 125 Wohneinheiten im Plangebiet prognostizieren.

Bei einer Gesamtfläche des Plangebietes von 3,74 ha bzw. 3,48 ha (ohne die für die Niederschlagswasserbeseitigung erforderliche Fläche) errechnet sich hieraus eine Brutto-Wohndichte von 33,5 bzw. 36,0 Wohneinheiten pro Hektar. Diese Zahl liegt damit im mittleren bzw. oberen Bereich der im „Regionalplan Südhessen 2010“ formulierten Vorgabe und entspricht somit der Lage des Plangebietes in einem noch ländlich geprägten Siedlungsbereich.

## **7. Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen**

Der Bebauungsplan formuliert die überbaubaren Flächen überwiegend in Form der Festsetzung nicht zu überschreitender Baugrenzen. Von der Straßenbegrenzungslinie der Haupteerschließungsachse (Erschließungsring) ist mit einer Bebauung grundsätzlich ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten.

Die ausgewiesenen Baufenster gewährleisten einerseits, dass die zukünftigen Gebäude raumwirksam im Straßenraum in Erscheinung treten, andererseits jedoch auch, dass eine räumlich einengende Wirkung verhindert wird.

Der Bebauungsplan lässt in der Quartiersmitte, dort, wo der mit beidseits angelegten Gehwegen ausgebildete Erschließungsring sich punktuell verengt und einen höhengleichen Ausbau vorsieht, bis zu dreigeschossige Wohngebäude vor. Diese sollen als erlebbare Raumkanten die städtebaulich aufzuwertenden Bereiche begrenzen. Um diese Raumwirksamkeit zu erzielen, setzt der Bebauungsplan hier Baulinien fest.

## **VI. Belange des Landschafts- und Naturschutzes**

**Der überplante Bereich berührt keine Gebiete, die zum Schutz, zur Erhaltung von Arten und ihren Lebensräumen ausgewiesen wurden.**

Die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.





Der Bebauungsplan „Nördlich der Spießgasse II“ wird auf der Grundlage der §§ 13 a bzw. 13 b BauGB aufgestellt.

Von der Ausarbeitung eines Umweltberichtes, einschließlich einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, wird abgesehen.

Dennoch beinhaltet der Bebauungsplan im Plangebiet selbst die verbindliche Festsetzung ökologischer Ausgleichsmaßnahmen. Dieses betrifft das zur Eingrünung des Plangebietes zum Außenbereich hin am nördlichen Gebietsrand ausgewiesene „Pflanzgebot“ für heimische, standortgerechte Hecken und Strauchstrukturen.

Darüber hinaus dienen die im Westen des Plangebietes anzulegenden Retentionsmulden für das abfließende Oberflächenwasser mit ihrer Bepflanzung gleichzeitig auch der Eingrünung des Neubaugebietes.

Im öffentlichen Straßenraum setzt der Bebauungsplan „Pflanzgebote“ für das Versetzen von ca. 26 Einzelbäumen fest.

Zur Durchgrünung des Plangebietes formuliert der Bebauungsplan darüber hinaus die Forderung, dass je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter, mittelgroßer Einzelbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

Zur Einschätzung des Artenvorkommens hat die Gemeinde Alsbach-Hähnlein im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung im Sommer 2017 ein „faunistisches Screening“ zum Vorkommen von Vogelarten und Arten des Anhangs IV der „FFH-Richtlinie“ erarbeiten lassen.

Diese Ausarbeitung wurde aufgrund einer vorgenommenen Reduzierung des Plangebietes im Zuge des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes im Mai 2020 nochmals aktualisiert. Die Ausarbeitung wird ein gesonderter Bestandteil dieser Begründung (siehe Anlage 2 dieser Begründung).

Sie kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass, unter Beachtung der im Gutachten dargestellten Vermeidungs-Maßnahmen, für Feldlerchen, Wiesenbachstelzen und Zauneidechsen, bei der Umsetzung der Planung, das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände unter der Voraussetzung ausgeschlossen werden kann, dass folgende Maßnahmen durchgeführt werden bzw. Beachtung finden :

- Eine Baufeldräumung in Form von Rodungs- und Baumfällarbeiten darf nur außerhalb der Vogel-Fortpflanzungsperiode und daher nicht zwischen Anfang April und Ende Juli eines Jahres erfolgen.
- Vor Baubeginn ist zur Etablierung eines Reviers der Feldlerche eine „CEF-Maßnahme“ verbindlich umzusetzen. Benötigt wird eine Fläche von mindestens 0,1 ha.

Die günstigste Umsetzung betrifft einen mindestens 10 m breiten Blühstreifen (incl. ca. 2 m Schwarzbrache mit einer Länge von etwa 100 m ) – eine an die Blühstreifen direkt angrenzende Schwarzbrache puffert zudem den in der Praxis von den Landwirten kritisierten Sameneinflug auf die landwirtschaftliche Fläche gut ab.

Der Blühstreifen muss in allen Richtungen mindestens 50 m, besser 100 m von allen störenden bzw. von der Feldlerche gemiedenen Strukturen (vor allem Wälder, Gehölzstreifen, Heckenzüge, Straßen und intensiv genutzte Feldwege) entfernt angelegt werden. Bevorzugt sollte die Fläche entlang von Graswegen oder innerhalb einer Fläche liegen.

Blühstreifen können in fast allen landwirtschaftlichen Kulturen angelegt werden (bevorzugt Getreide), nicht jedoch bei hochwüchsigen Kulturen, wie Mais oder Raps.

Die Fläche sollte einen funktionalen Bezug zum Plangebiet aufweisen und, soweit möglich, nicht weiter als 1.000 m entfernt liegen.

Um den Verbotstatbestand ausschließen zu können, muss des Weiteren folgende Vermeidungs-Maßnahme für die potentiellen Vorkommen der Zauneidechse, im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes, durchgeführt werden :

- Anlage eines Schutzzaunes während der Bau- und Erschließungsarbeiten (April bis Oktober gemäß der Darstellung im „Faunistischen Screening“) und regelmäßige Kontrolle im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf seine Funktionsfähigkeit

Die Durchführung der Maßnahmen ist sichergestellt durch den zwischen der Gemeinde Alsbach-Hähnlein und dem Landkreis Darmstadt-Dieburg mit Datum vom 16.07./03.08.2020 abgeschlossenen öffentlich rechtlichen Vertrag.

## **VII. Maßnahmen zum Klimaschutz**

Es ist der Gemeinde Alsbach-Hähnlein ein großes Anliegen, gemäß ihrem Klimaschutz- und Nachhaltigkeitsaktionsplan in den Bebauungsplan planungsrechtliche Festsetzungen bzw. Hinweise aufzunehmen, welche letztendlich zu einem CO<sub>2</sub>-armen bzw. -neutralen Wohngebiet führen.

Mit diesem Hintergrund formuliert der Bebauungsplan unter der Ziffer 9. der Schriftlichen Festsetzungen die Forderung, dass je gebildetem Baugrundstück mindestens 35 % der Dachflächen der Hauptbaukörper mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zu versehen sind. Die Festsetzung wird auf der Grundlage des § 23 b BauGB aus der Abwägung zwischen privaten und öffentlichen Belange zur Verbesserung des Klimaschutzes und der Luftqualität formuliert.

Es wird als ausgewogen angesehen, jeden Grundstückseigentümer zur dezentralen Erzeugung von Strom bzw. von Wärme aus erneuerbaren Energien zu verpflichten. Der prozentuale Anteil wird hinsichtlich der Ausrichtung von Dachflächen mit verschiedener Orientierung mit einen für Jedermann angemessenen Aufwand möglich sein. Der zu erzeugende Strom soll dabei vorrangig unmittelbar im Gebäude selbst verbraucht und nur eine überschüssige Reststrommenge in das Versorgungsnetz eingespeist werden.

Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass der Klimaschutz durch das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ zwischenzeitlich eine städtebauliche Dimension zuerkannt wurde.

Zur Reduzierung des Eingriffes in das Kleinklima formuliert der Bebauungsplan die Festsetzung, dass flach geneigte Dachflächen mit einer mindestens 12 cm starken Substratschicht zu versehen und extensiv zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind.

Darüber hinaus sind alle befestigten Flächen der privaten Baugrundstücke zur Vermeidung von Überhitzung, aber auch zur Verbesserung der Belange des Schutzgutes „Wasser“, nur teilversiegelt anzulegen.

Durch die getroffene Festsetzung der Ziffer B 2.1. soll darauf hingewirkt werden, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch angelegt und möglichst mit standortgerechten Arten bepflanzt und als Grünfläche dauerhaft erhalten werden.

Unzulässig ist das Anlegen von sogenannten „Kiesgärten“, in denen anstelle einer Bepflanzung Steine und sonstige lose Materialien geschüttet werden. Eine solche damit unzulässige Freiflächengestaltung würde der zu fördernden Vielfalt an Arten (Insekten und Kleinlebewesen) in privaten Gärten des Plangebietes widersprechen, die klimatische Aufheizung des Siedlungsbereiches begünstigen und darüber hinaus dem Grundsatz einer lebendigen Freiflächengestaltung zuwiderlaufen.

Ergänzend wird den Grundstückseigentümern und zukünftigen Bauherren dringend empfohlen, durch Fassadenbegrünungen dazu beizutragen das Kleinklima in der zukünftig besiedelten Fläche zu verbessern und das auf die Dachflächen und Freiflächen auftreffende Niederschlagswasser, ggf. auch oberirdisch, auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen.

Neben der lokalen Produktion von Strom aus erneuerbaren Energien, wird letztendlich auch die dezentrale Wärmeversorgung der einzelnen Gebäude erhebliche Auswirkungen auf die CO<sub>2</sub>-Bilanz des geplanten Baugebietes haben.

Es wird angeregt, in diesem Zusammenhang für die im Plangebiet vorgesehenen Quartiere zur Errichtung von Mehrfamilien-Wohnhäusern innovative, ggf. zentrale Versorgungskonzepte mit der Zielsetzung des Klimaschutzes aufzustellen und umzusetzen.

Gleiches gilt für die geplante Ausrichtung der Fensterflächen im Hinblick auf die passive Nutzung von Sonnenenergie sowie für die Ausbildung der Gebäudehüllen durch die einzelnen Bauherren.

Über die verbindlichen Festsetzungen und Empfehlungen des Bebauungsplanes hinausgehend, sollen entsprechende Beratungstermine für die einzelnen Bauherren angeboten werden.

Weitere Maßnahmen zum Klimaschutz liegen, im Hinblick auf die geplante Erschließung des Gebietes, in flankierenden Maßnahmen zur Reduzierung der Verkehrsimmissionen. Hierzu zählen die Errichtung von E-Lade-Stationen und die Ausweisung von Flächen zur Integration von Carsharing-Systemen in den öffentlichen Straßenraum.

## VIII. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Trink- und Löschwasserversorgung kann durch eine Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes gewährleistet werden.

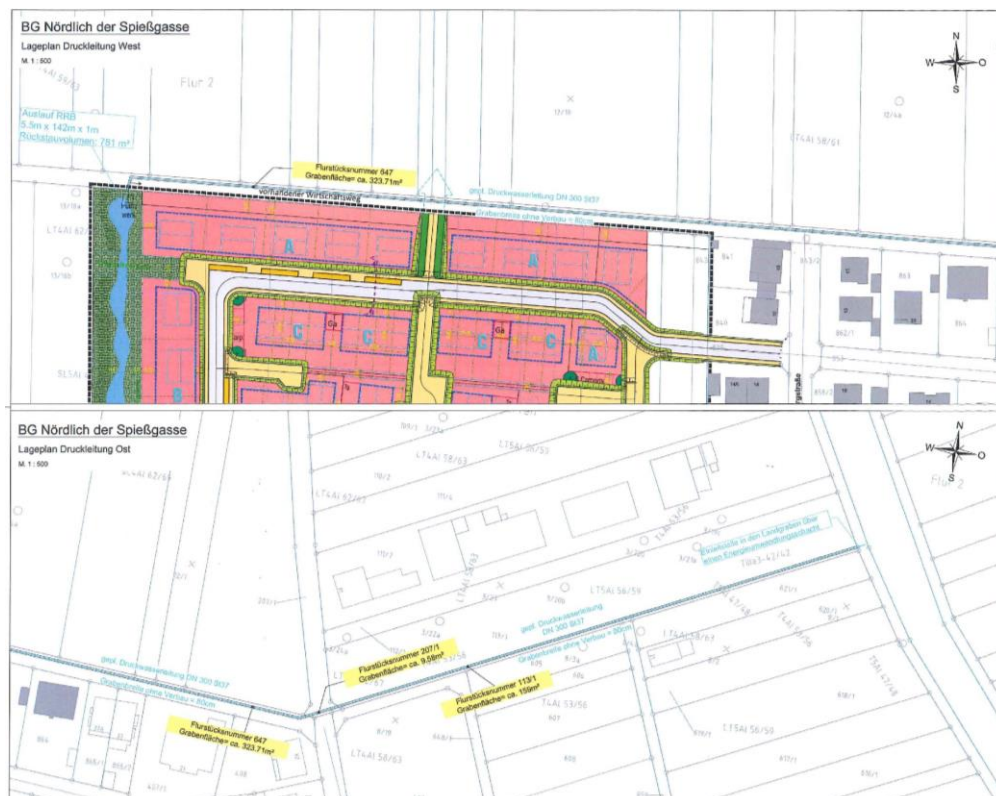
Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Telekommunikationslinien erfolgt ebenfalls durch die Erweiterung der bestehenden Netze. Zu diesem Zweck weist der Bebauungsplan einen im Zuge der Planaufstellung mit dem Versorgungsträger abgestimmten Standort zur Errichtung einer Umspannstation aus.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt in einem modifizierten Mischsystem.

Das von den Dachflächen abfließende Oberflächenwasser wird über ein getrenntes Kanalnetz in das westlich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehene Muldensystem eingeleitet. Ausgewiesen wird eine „öffentliche Grünfläche“, welche gleichzeitig in einer Doppelfunktion der Rückhaltung von Niederschlagswasser dienen soll. Lediglich bei leichten Regenfällen kann das Oberflächenwasser hier über eine belebte Oberbodenschicht zur Versickerung bzw. zur Verdunstung gebracht werden.

Der ermittelte Durchlässigkeitswert des Bodens sowie der Grundwasserflurabstand lassen den Betrieb einer Versickerungsanlage an diesem Standort **nicht** zu.

Bei Starkregenereignissen erfolgt über eine Druckwasserleitung gemäß der nachfolgenden Skizze eine Ableitung des zurückgehaltenen, unverschmutzten Regenwassers in den „Landgraben“ als nächstgelegenen Vorfluter. Die Erlaubnis hierzu wird, vor einer Umsetzung der Maßnahme, mit den erforderlichen Nachweisen bei der zuständigen Wasserbehörde eingeholt.



Das im Plangebiet zukünftig entstehende Schmutzwasser wird in die öffentliche Kanalisation der „Spießgasse“ bzw. der „Donnersbergstraße“ eingeleitet.

## **IX. ÖPNV-Erschließung**

Nach den Vorgaben des gemeinsamen Nahverkehrsplanes der Stadt Darmstadt und dem Landkreis Darmstadt – Dieburg besteht für die Flächen des Geltungsbereiches eine gute Erreichbarkeit durch den öffentlichen Personen-Nahverkehr.

Die nächstgelegene Haltestelle „Hähnlein Neue Schule“ liegt in einer Entfernung von 200 m bis maximal 400 m zum geplanten Wohngebiet.

## **X. Grundwasserschutz/Grundwasserstände**

Das geplante Baugebiet „Nördlich der Spießgasse II“ liegt innerhalb der Zone III B des mit Verordnung vom 04.10.1972 festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes zum Schutz des „Wasserwerk Allmendfeld“ des Wasserverbandes „Gruppenwasserwerk Ried“ (jetzt : Hessenwasser GmbH & Co. KG).

**Die Verordnung zum Schutz des „Wasserwerk Allmendfeld“ vom 04.01.1972 (StAnz. 45/1972, S. 1901) mit den hieraus sich ergebenden Nutzungsbeschränkungen ist zu beachten.**

Bei allen Planungen sind aus Gründen des Grundwasserschutzes die einschlägigen Verordnungen, Erlasse, Richtlinien und Vorgaben des technischen Regelwerkes in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen. Aufgrund neuerer wissenschaftlicher Erkenntnisse und Erfahrungen, sind bei den vor dem Jahr 1996 veröffentlichten Verordnungen die Anlage 2 „Arbeitshilfe allgemeine Ver- und Gebote im Wasserschutzgebieten“ des Verfahrenshandbuchs „Festsetzung, Änderung und Aufhebung von Wasser- und Heilquellenschutzgebieten sowie Bildung und Überwachung von Wasserschutzgebietskoooperationen“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, sowie das DVGW Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete“ heranzuziehen.

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des „Gruppenwasserbewirtschaftungsplan Hessen-Ried“.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet im räumlichen Geltungsbereich des „Gruppenwasserbewirtschaftungsplan Hessischer Ried“. Es ist mit stark schwankenden Grundwasserständen zu rechnen (gemäß der Grundwasserflurabstandskarte des Hessischen Landesamtes liegen diese zwischen 1,00 m und 3,00 m).

Es wird darauf verwiesen, dass zur Vermeidung von Gebäudeschäden in Siedlungsbereichen durch grundwasserbedingte Senkungen es zu einer Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten oder zu Ver-nässung durch zu hohe Grundwasserstände kommen kann. Zur Verdeutlichung dieses Sachverhaltes wird ein entsprechender Hinweis in die Legende des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes aufgenommen.

## **XI. Belange der archäologischen Denkmalpflege**

Im Plangebiet selbst bzw. in dessen unmittelbarem Umfeld befinden sich Bodendenkmäler („Hähnlein 32 und 37 : Altwege und Siedlungsspuren unbekannter Zeitstellung“). Um einer Zerstörung entgegenzuwirken, wurde im Juli 2020 als vorbereitende Untersuchung eine geophysikalische Prospektion des überplanten Geländes durchgeführt.

Das Ergebnis kann dahingehend zusammengefasst werden, dass sich durch die Untersuchung im oberflächennahen Bereich des Baugebietes sich nur geringe Hinweise auf archäologisch relevante Befunde ergaben.

Wie dem Abschlussbericht zur geomagnetischen Prospektion zu entnehmen ist, konnten neben dem historischen Straßenverlauf in zwei Bereichen Strukturen nachgewiesen werden, bei denen es sich um konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler handelt.

Vor dem Hintergrund der geringfügigen Ausdehnung und der durch die landwirtschaftliche Nutzung bereits eingetretene Vorschädigung konnte die Hessen Archäologie im Landesamt für Denkmalpflege, Darmstadt, dem Bebauungsplan im Zuge des Verfahrens unter der Voraussetzung zustimmen, dass die Bodendenkmäler vor einer Bodenzerstörung facharchäologisch untersucht und dokumentiert werden.

## **XII. Belange der Rohstoffsicherung**

Von dem Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine unter der Bergaufsicht stehenden Betriebe.

Das überplante Gebiet wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen überdeckt. Der im Zuge des Verfahrens beteiligten Bergaufsicht sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung keine, das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.

Dem Vorhaben stehen damit keine bergbehördlichen Belange entgegen.

## **XIII. Belange des Kampfmittelräumdienstes**

Die im Zuge der Planaufstellung durch das Regierungspräsidium Darmstadt durchgeführte Auswertung der vorliegenden Kriegsluftbilder führte zu dem Ergebnis, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes am Rande eines ehemaligen Bombenabwurfgebietes befindet. Dennoch ergibt sich kein begründeter Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung der überplanten Flächen nicht vorliegen, wird eine systematische Flächenabsuche für nicht erforderlich gehalten.

Für den Fall, dass entgegen dieser Erkenntnisse im Zuge der Bauarbeiten dennoch kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unmittelbar zu verständigen.

#### **XIV. Örtliche Bauvorschriften**

Die Gemeinde Alsbach-Hähnlein erlässt, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes, auf der Grundlage des § 91 der Hessischen Bauordnung eine Satzung über Örtliche Bauvorschriften.

Die hierin formulierten Vorgaben zur äußeren Gestaltung der Dachflächen sind das Abwägungsergebnis zwischen einem möglichst großen Gestaltungsspielraum für die einzelnen Bauherren einerseits und dem Wunsch nach Einfügung der neuen Siedlungsflächen in das Landschaftsbild andererseits.

#### **XV. Flächenbilanz, Dichte des Plangebietes**

Der Geltungsbereich weist eine Größe von insgesamt 3,74 ha auf.

Diese unterteilt sich wie folgt :

- |  |              |
|--|--------------|
| ▪ Wohnbaufläche  | 2,76 ha      |
| ▪ öffentliche Verkehrsfläche   | 0,72 ha      |
| ▪ öffentliche Grünfläche bzw.<br>Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung                           | 0,26 ha      |
| ▪ prognostizierte Anzahl entstehender Wohneinheiten  | ca. 125      |
| ▪ hieraus abzuleitende Brutto-Wohndichte<br>(ohne ausgewiesene Grünfläche für die Regen-<br>rückhaltung) | ca. 36 WE/ha |

Aufgestellt : Sinsheim, 05.03.2020/06.07.2020/11.08.2020 – GI/Ru

STERNEMANN  
UND GLUP   
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM  
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

S. Bubbenzer, Bürgermeister

Architekt