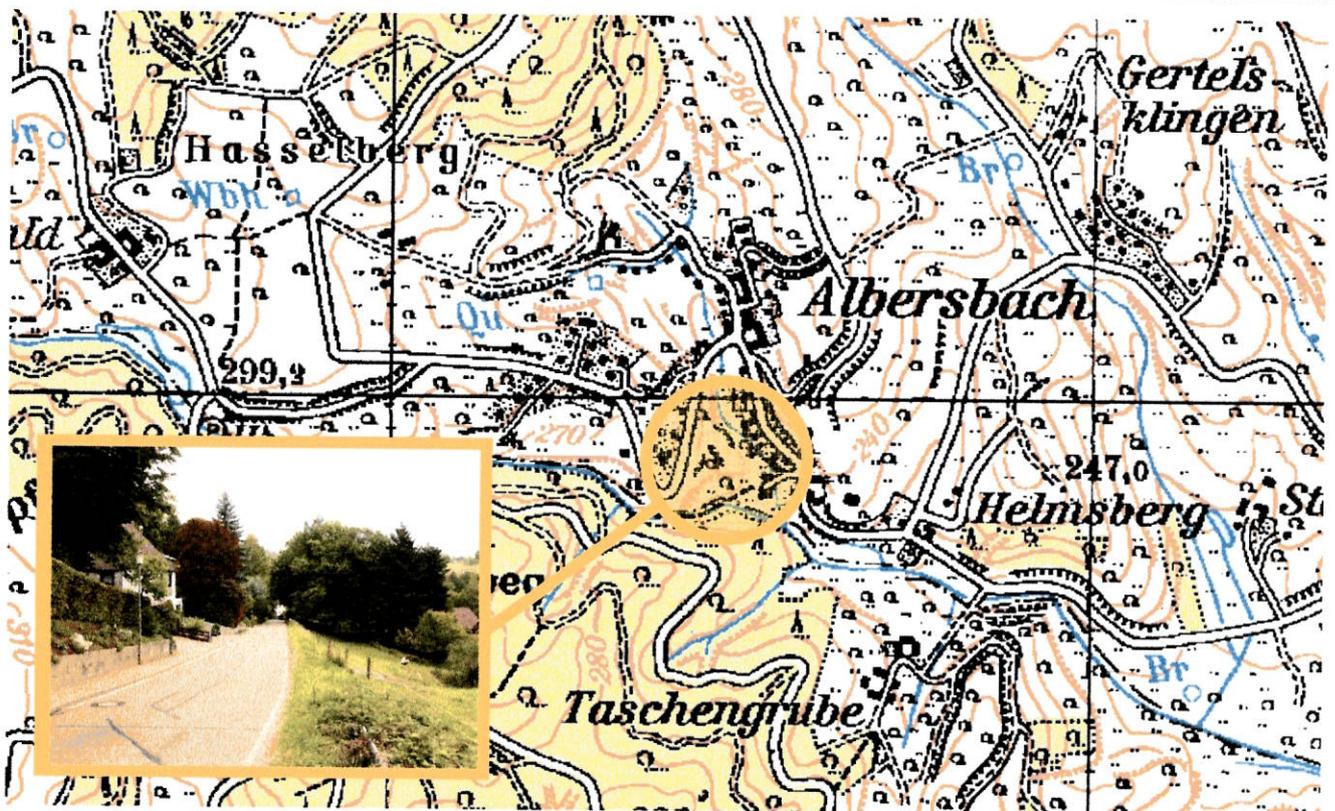


Gemeinde Rimbach – OT Albersbach

## 6. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich 'Obere Kreiswaldstraße'

Ordnungsschlüssel: 006-31-19-2971-002-073-06



### Büro für Umweltplanung

Dr. Jürgen Winkler  
Sabine Graumann-Schlicht

Steinbühl 11  
64668 Rimbach  
Tel: 06253/7379 - mail: bfurimbach@aol.com

März 2010

Kreisausschuß des Kreises Bergstraße

**Rechtsexemplar**

Satzung veröffentl. am 29.10.2010

Rechtswirksam am 29.10.2010 ka.



**Planstand**

Genehmigungsvorlage

**Bearbeitung**

Dr. Jürgen Winkler  
Sabine Graumann-Schlicht

**Projektleitung**

Dr. Jürgen Winkler





## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil I: Veranlassung, Ziele und wesentliche Auswirkungen</b>	<b>4</b>
<b>I.1 Grundlagen</b>	<b>4</b>
I.1.1 Anlass der Flächennutzungsplanänderung	4
I.1.2 Planungsvorgaben	5
I.1.3 Planbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes	6
I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	7
I.1.5 Infrastruktur	8
<b>I.2 Inhalt der Änderungsplanung</b>	<b>9</b>
<b>Teil II: Umweltbericht</b>	<b>10</b>
<b>II.1 Allgemeines</b>	<b>10</b>
<b>II.2 Zusammenfassung</b>	<b>10</b>
<b>Teil III: Planverfahren</b>	<b>11</b>

## ANHANG

Flächennutzungsplan – Bestand (Maßstab 1 : 5.000)	14
Flächennutzungsplan – Planung (Maßstab 1 : 5.000)	15





## Teil I - Veranlassung, Ziele und wesentliche Auswirkungen

### I.1 Grundlagen

#### I.1.1 Anlass der Flächennutzungsplanänderung

Mit der vorliegenden Planungsabsicht der Gemeinde Rimbach sollen im Bereich der *Oberen Kreiswaldstraße* Teile eines Grundstückes auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sowie des Flächennutzungsplanes - nach den Maßgaben des Baugesetzbuches (BauGB) – für eine wohnbauliche Nutzung vorbereitet werden. Primäres städtebauliches Ziel ist hierbei die Absicht die planungsrechtliche Grundlage für einen städtebaulich sinnvollen Anbau an eine bisher nur einseitig bebaute Straße zu schaffen. Als weiterführendes städtebauliches Ziel kann auf diese Weise die Verbindung zwischen den beiden Siedlungszentren des Ortsteils Albersbach strukturell verstärkt werden. Für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele ist primär die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich; die ebenfalls erforderliche Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Das geplante Vorhaben nutzt eine – von den beiden genannten Siedlungszentren eingeschlossene - Freifläche und ist daher unter städtebaulichen Aspekten als **Arondierung der bestehenden Siedlungsfläche** zu sehen. Für die Erschließung der geplanten Siedlungsflächenarrondierung sind keine neuen Infrastrukturmaßnahmen erforderlich.

Durch die räumliche Beschränkung der geplanten Flächennutzungsänderung und ihre, an die topographischen Verhältnisse angepasste, Orientierung sowie durch eine deutliche Begrenzung der zulässigen Bauhöhen, werden die Bedürfnisse des Natur- und Landschaftsschutzes, in gebührendem Maße berücksichtigt. Der naturschutzfachlich notwendige Ausgleich kann ebenfalls auf der genannten Fläche realisiert werden, wodurch die diesbezüglichen gesetzlichen Vorgaben in höchstem Maße erfüllt werden können.

Da es sich im vorliegenden Planfall um die beabsichtigte Eigennutzung durch die derzeitigen Eigentümer handelt und diesen im Sinne der baurechtlichen Situation bzw. Perspektive kein gleichwertiges Grundstück zur Verfügung steht, musste auf eine Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten verzichtet werden.





### I.1.2 Planungsvorgaben

Im rechtskräftigen **Flächennutzungsplan (FNP)** ist das Plangebiet als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Außerdem ist es Teil eines großflächig abgegrenzten und im FNP nicht weiter differenzierten Komplexes geschützter Biotop. Diese Darstellung beruht jedoch auf einer überholten Gesetzeslage und ist aktuell nicht mehr im dargestellten Umfang gültig (**vgl. Anhang: Flächennutzungsplan - Bestand**).

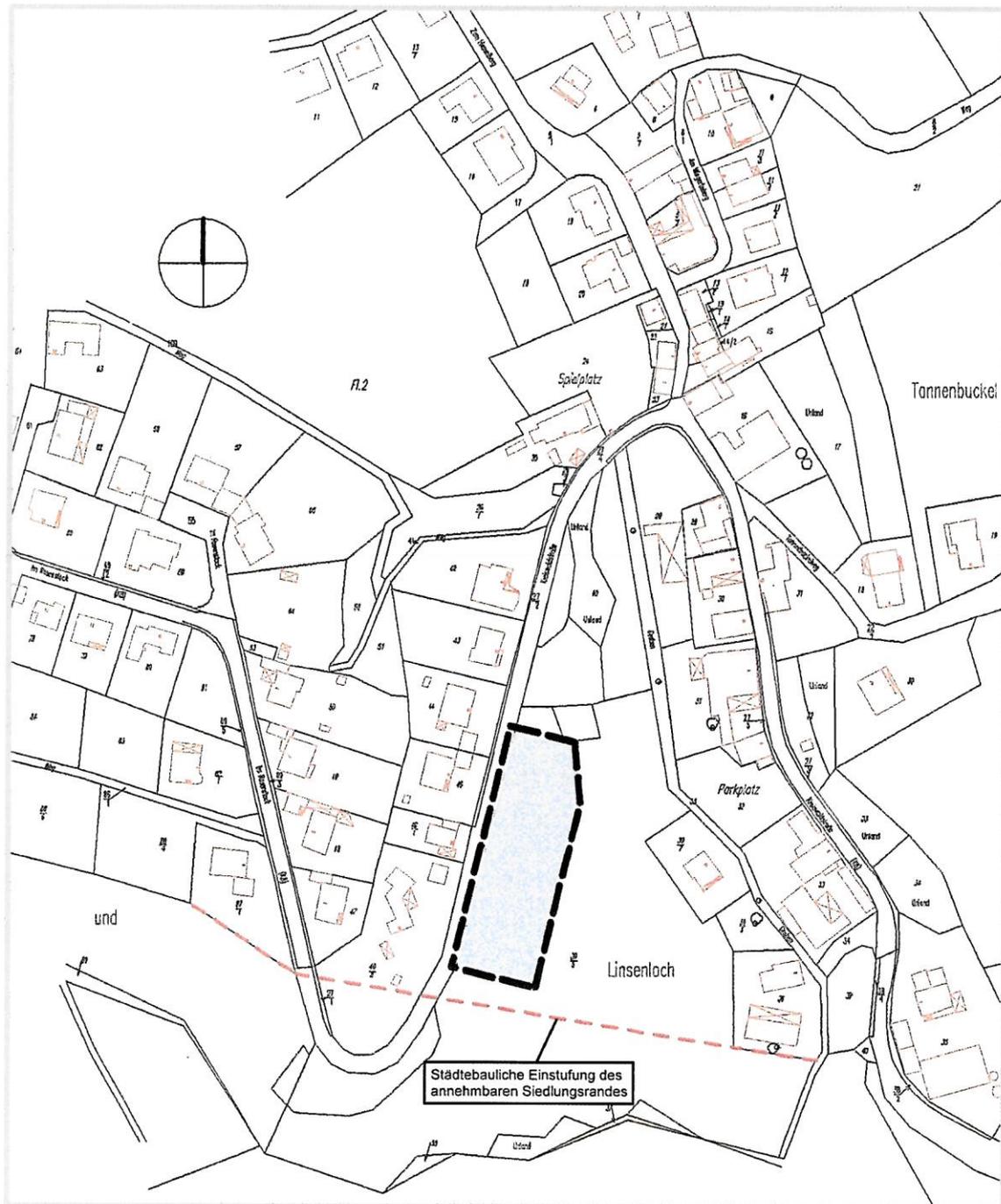
Der **Landschaftsplanentwurf** der Gemeinde Rimbach macht für den Planbereich keine – über die FNP-Inhalte hinausgehenden – Aussagen. Die Änderung der Gesetzeslage ist auch hier zu berücksichtigen.

Im **Regionalplan Südhessen** liegt das Plangebiet – keilförmig vom Siedlungsbe-  
reich ‚Bestand‘ eingeschlossen - in einem Bereich, der als *‚Bereich für Landschafts-  
nutzung und -pflege‘* dargestellt ist. Diese Flächensignatur kennzeichnet Areale in  
denen ortsrandnahe Flächen in geringem Umfang (< 5 ha) für Siedlungszwecke in  
Anspruch genommen werden dürfen. **Diese Festlegung steht daher hinsichtlich  
ihrer regionalplanerischen Zielsetzung nicht entgegen.**



### I.1.3 Planbereich der Änderung des Flächenutzungsplanes

Der Geltungsbereich umfasst Teilgebiete des Flurstücks Nr. 39/5 der Flur 2 in der Gemarkung Albersbach. Vgl. dazu auch nachstehende Abbildung bzw. die anliegende Karte: **Flächennutzungsplan - Planung**.



### I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Plangebiet liegt zwischen zwei - entlang der hier serpentinartig verlaufenden Kreiswaldstraße – vorhandenen Gebäudezeilen. Während im Osten beide Seiten der Kreiswaldstraße bebaut sind, schließt sich im Westen des betroffenen Straßenstückes nur eine einseitige Bebauung an. Nahe der Südgrenze der geplanten Wohnbaufläche geht die Kreiswaldstraße in die Straße ‚Im Rosenstock‘ über. In beiden Fällen handelt es sich um die ehemalige Kreisstraße 8 (K8), die mit Wirkung vom 01. Januar 2008 zur Gemeindestraße abgestuft wurde. Die beschriebene Bebauungssituation im Planungsumfeld sowie die Einbindung der geplanten Wohnbauflächen in den Siedlungsverbund ist in dem nachfolgenden Luftbildausschnitt illustriert.

Im Plangebiet selbst sind keinerlei Gebäude vorhanden; dies betrifft das gesamte Flurstück 39/5. Die Flächengröße beträgt 16.379,0 m<sup>2</sup>, mit den eingetragenen Nutzungstypen *Laubwald* (1.090,0 m<sup>2</sup>), *Unland* (280,0 m<sup>2</sup>) und *Grünland* (15.009,0 m<sup>2</sup>). Die geplante Flächennutzung sieht eine maximale Gebäudefläche von **176 m<sup>2</sup>** vor (vgl. Kapitel I.3.1). Die östlich angrenzende Siedlungsfläche ist dem alten Ortskern von Albersbach zuzurechnen und wird durch eine verdichtete Bebauung (landwirtschaftliche Gehöfte etc.) geprägt. Im Westen grenzen dagegen mehrgeschossige Häuser mit Satteldächern aus neueren Bauepochen an. Die Gebäudekubaturen der benachbarten Häuser (Nr. 21 bis 29) weisen eine mittlere überbaute Fläche (einschließlich Nebenanlagen) von **173,0 m<sup>2</sup>** auf wobei Spitzenwerte von 202 (Nr. 25), 203 (Nr. 21) oder 240 m<sup>2</sup> (Nr. 29) erreicht werden. Die mittlere Längenausdehnung dieser Gebäude wurde mit **15,5 m** ermittelt, bei einem Maximum von 24,0 m (Nr. 29).





### I.1.5 Infrastruktur

Durch die räumliche Orientierung des Plangebietes am Rand zweier Siedlungsareale des Ortsteils Albersbach ist sowohl die öffentliche Erschließung - über die Kreiswaldstraße - als auch die Ver- und Entsorgung vollständig gewährleistet. Nachfolgend ist die infrastrukturelle Situation dargestellt.

- Abwasserentsorgung* : Anschluss an das öffentliche Kanalsystem des ‚Abwasserverbandes ‚Oberes Weschnitztal‘; der Anschluss ist entweder direkt an den Kanal in der westlich angrenzenden Kreiswaldstraße möglich (ggf. Hebeanlagen notwendig); alternativ ist eine Anbindung an den im Talgrund verlaufenden Kanalabschnitt zu prüfen (Grunddienstbarkeit erforderlich); die Entsorgung umfasst sowohl Schmutz- als auch nicht zurückgehaltenes Niederschlagswasser (vgl. Textliche Festsetzungen – Teil D); bei der Regenwasserbewirtschaftung ist § 1a WHG und die §§ 41 und 42 (3) HWG zu berücksichtigen
- Brandschutz* : bereits aktuell vollflächig gewährleistet, da für das höher liegende Siedlungsareal ‚Im Rosenstock‘ ausreichender Brandschutz besteht und die Entnahmemöglichkeiten in der Kreiswaldstraße direkt vorhanden sind (Hydranten); eine Versorgung von 48 m<sup>3</sup> für 2h bei einem Fließüberdruck von 2 bar (DVGW Arbeitsblatt Nr. 405) besteht.
- Energieversorgung* : die entsprechenden Versorgungsleitungen (Strom) sind bereits in der Kreiswaldstraße vorhanden, wodurch auf ganzer Strecke der geplanten Wohnbaufläche schon Anschlussmöglichkeiten bestehen; Erdgasleitungen fehlen im Siedlungsgebiet von Albersbach vollständig
- Müllentsorgung* : da für die westlich des Plangebietes vorhandene Wohnbebauung bereits aktuell die Müllentsorgung durchgeführt wird und das Plangebiet an einer Durchfahrtsstraße liegt, ist die Müllentsorgung bereits jetzt gewährleistet und perspektivisch ohne zusätzlichen Aufwand möglich
- Öffentliche Zufahrt* : bereits durch die Kreiswaldstraße gewährleistet
- Rettungsweg* : durch die auf ganzer Länge entlang der geplanten Wohnbaufläche verlaufenden Kreiswaldstraße bereits vollflächig vorhanden
- Telekommunikation* : die entsprechenden Versorgungsleitungen sind bereits in der Kreiswaldstraße vorhanden (vgl. Energieversorgung), wodurch auf ganzer Strecke der geplanten Wohnbaufläche Anschlussmöglichkeiten bestehen
- Trinkwasserversorgung* : die entsprechenden Versorgungsleitungen sind bereits in der Kreiswaldstraße vorhanden (vgl. oben) wodurch auf ganzer Strecke der geplanten Wohnbaufläche Anschlussmöglichkeiten bestehen



## I.2 Inhalte der Änderungsplanung

Bauplanungsrechtlich ist der abgegrenzte Geltungsbereich aktuell als *Außenbereich* zu bewerten und damit weitgehend einer Bebauung entzogen. Die für die Umsetzung der Planungsabsicht erforderliche Bauleitplanung umfasst daher zwei parallel zu betreibende Verfahren:

- **Änderung und Anpassung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans**
- **Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans.**

Die dargestellten Inhalte des rechtskräftigen Flächennutzungsplans sind vorbereitend insoweit zu ändern und anzupassen, dass für den nachfolgenden konkretisierende Bauleitplanungsschritt – hier der Bebauungsplan - innerhalb des vorgesehenen Geltungsbereichs die Darstellung als ‚*Wohnbaufläche*‘ im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr.1 BauNVO erfolgt. Der entsprechende Entwurf hierzu ist dem Anhang angefügt.

Für die Änderungsfläche des Flächennutzungsplanes wird ‚*Allgemeines Wohngebiet (WA)*‘ im Sinne des § 4 BauNVO Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

In einem an die Kreiswaldstraße angrenzenden, streifenartigen Teilbereich des Flurstücks 39/5 ist eine Wohnbebauung für den Eigenbedarf einer ortsansässigen Familie vorgesehen. Die Eigentümer des beplanten Grundstückes betreiben derzeit die Gaststätte ‚Zum Talhof‘ in Albersbach. Im Zuge einer vorausschauenden Planung ist ein Generationswechsel im Betrieb der Gaststätte absehbar. Vor allem unter dem Gesichtspunkt der Schaffung eines Alterssitzes in angestammter Umgebung, ist das Bestreben der Eigentümer gewachsen, in einem begrenzten Teilbereich ihres Grundstückes Bauflächen ausweisen zu lassen. Nicht zuletzt könnte dadurch auch die Voraussetzung geschaffen werden, ihren vier erwachsenen Kindern die Möglichkeit anzubieten sich eigenständig in ihrem Geburtsort niederzulassen. Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfeldes soll die Struktur der westlich bzw. oberhalb der Kreiswaldstraße bestehenden Wohnbebauung aufgegriffen und fortgesetzt werden. Daher sind für das Gebiet ausschließlich Einzelhäuser geplant. In Anbetracht der topographischen Situation – auch in Verbindung mit dem Gebäudebestand - ist zudem eine erhebliche Beschränkung der Bauhöhe geplant.

Weiterhin sind Teile der Gehölzbestände des Flurstücks 39/5 als ‚*Wald*‘ im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 9 Bau GB festzusetzen.

Auch ist die Darstellung eines ‚*nicht weiter differenzierten Komplexes geschützter Biotope*‘ den tatsächlichen, aktuellen Gegebenheiten anzupassen und aus den Darstellungen zu entfernen.

## Teil II - Umweltbericht

### II.1 Allgemeines

Der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung ist nach § 2a BauGB ein Umweltbericht als gesonderter Teil beizufügen, der die Veranlassung, Ziele und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans vorstellt und die aufgrund der Umweltprüfung (gemäß § 2 Abs. 4 BauGB) ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt.

Da im vorliegenden Fall im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung für den betroffenen Bereich ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt wird, kann die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Da die Planbereiche der FNP-Änderung und des Bebauungsplanes vollständig deckungsgleich sind, ergeben sich für die Umweltprüfung keine anderen oder zusätzlichen Belange die abzarbeiten wären.

Im Rahmen der Begründung zur FNP-Änderung wird daher auf den detaillierten und umfassenden Umweltbericht zum Bebauungsplan, einschließlich einschlägiger Gutachten, verwiesen. Die Zusammenfassung dieses Umweltberichtes wird nachstehend in die vorliegende Begründung übernommen.

### II.2 Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll einem aktuell nur einseitig bebauten Straßenabschnitt der Kreiswaldstraße eine kurze Bauzeile von vier Einzelhäusern auf der noch unbebauten Straßenseite hinzugefügt werden. Dadurch kann der räumliche Zusammenhang der beiden Siedlungsteilflächen des Ortsteiles Albersbach strukturell und städtebaulich sinnvoll verstärkt werden.

Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens – insbesondere die bauliche Nutzung - und der damit verbundenen Maßnahmen auf die betroffenen Schutzgüter ist nicht erheblich. Durch die Umsetzung des geplanten Maßnahmenkonzeptes zum Ausgleich der naturschutzfachlichen Auswirkungen, kann sogar eine deutliche Verbesserung der lokalen ökologischen Situation erzielt werden.



## Teil III - Verfahrensübersicht

In Entsprechung der Maßgaben des Baugesetzbuches (BauGB) wurden die Verfahrensschritte – wie nachstehend aufgelistet – durchgeführt:

- 31. Juli 2008** Beratung des Planungsvorhabens im Ortsbeirat von Albersbach mit dem Ergebnis einer einstimmigen Planungsempfehlung an die Gemeindevertretung
- 05. August 2008** Beratung des Planungsvorhabens im *Ausschuss für Umwelt und Naturschutz, Bau und Infrastruktur (UNBI)* mit dem Ergebnis einer mehrheitlichen Planungsempfehlung an die Gemeindevertretung (6 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme)
- 21. August 2008** Beschluss zur teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich ‚Obere Kreiswaldstraße‘ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB; Gmde. Rimbach, OT Albersbach – (Mehrheitsbeschluss mit 22 Ja-Stimmen, 5 Nein-Stimmen und 2 Enthaltungen)
- 21. August 2008** Beschlussfassung über die Durchführung der **frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit** gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Unterrichtung der vom Vorhaben berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 (1) BauGB i.V.m. § 3 (1) Satz 1 Halbsatz 1 BauGB.
- 07. Oktober 2008** **ortsübliche Bekanntmachung** der zuvor genannten Beschlüsse vom 21. August 2008 unter Angabe des Auslegungszeitraumes und -ortes
- 20. Oktober 2008** **Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Anschreiben gleichen Datums
- 20. Oktober 2008** (bis einschließlich 22. November 2008) **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** nach § 3 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage der vorliegenden Planungskonzeption (Vorentwurf) für die Dauer eines Monats um den Ortsbürgern die Möglichkeit zur Unterrichtung und zur Einbringung ihrer Anregungen und Bedenken zu geben
- 19. November 2008** **Stichtag der eingeräumten Abgabefrist** für die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange
- Januar - Juni 2009** **Faunistische Kartierung** im Plangebiet und seinem funktionalen Umfeld mit Erarbeitung eines **Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages**
- 06. Oktober 2009** **Entwurfsbeschluss** und Beschluss zur Durchführung der **formalen Beteiligung der Öffentlichkeit** gem. § 3 (2) BauGB und der vom Vorhaben berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 (2) BauGB





- 28. Oktober 2009** **ortsübliche Bekanntmachung** der zuvor genannten Beschlüsse vom 06. Oktober 2009 unter Angabe des Auslegungszeitraumes und -ortes
- 16. November 2009** **Formale Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange** (Offenlage) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben gleichen Datums
- 16. November 2009** (bis einschließlich 16. Dezember 2009) **Formale Beteiligung der Öffentlichkeit** (Offenlage) nach § 3 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage der vorliegenden Planungskonzeption (Entwurf) für die Dauer von vier Wochen um den Ortsbürgern die Möglichkeit zur Unterrichtung und zur Einbringung ihrer Anregungen und Bedenken zu geben
- 18. Dezember 2009** **Stichtag der eingeräumten Abgabefrist** für die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange
- 03. März 2010** **Beschluss** der Flächennutzungsplanänderung - bestehend aus Planzeichnung und Begründung - **als Genehmigungsvorlage** gemäß § 6 Abs. 1 BauGB

Aufgestellt:

Dr. Jürgen Winkler  
Steinbühl 11, 64668 Rimbach, den 15. März 2010

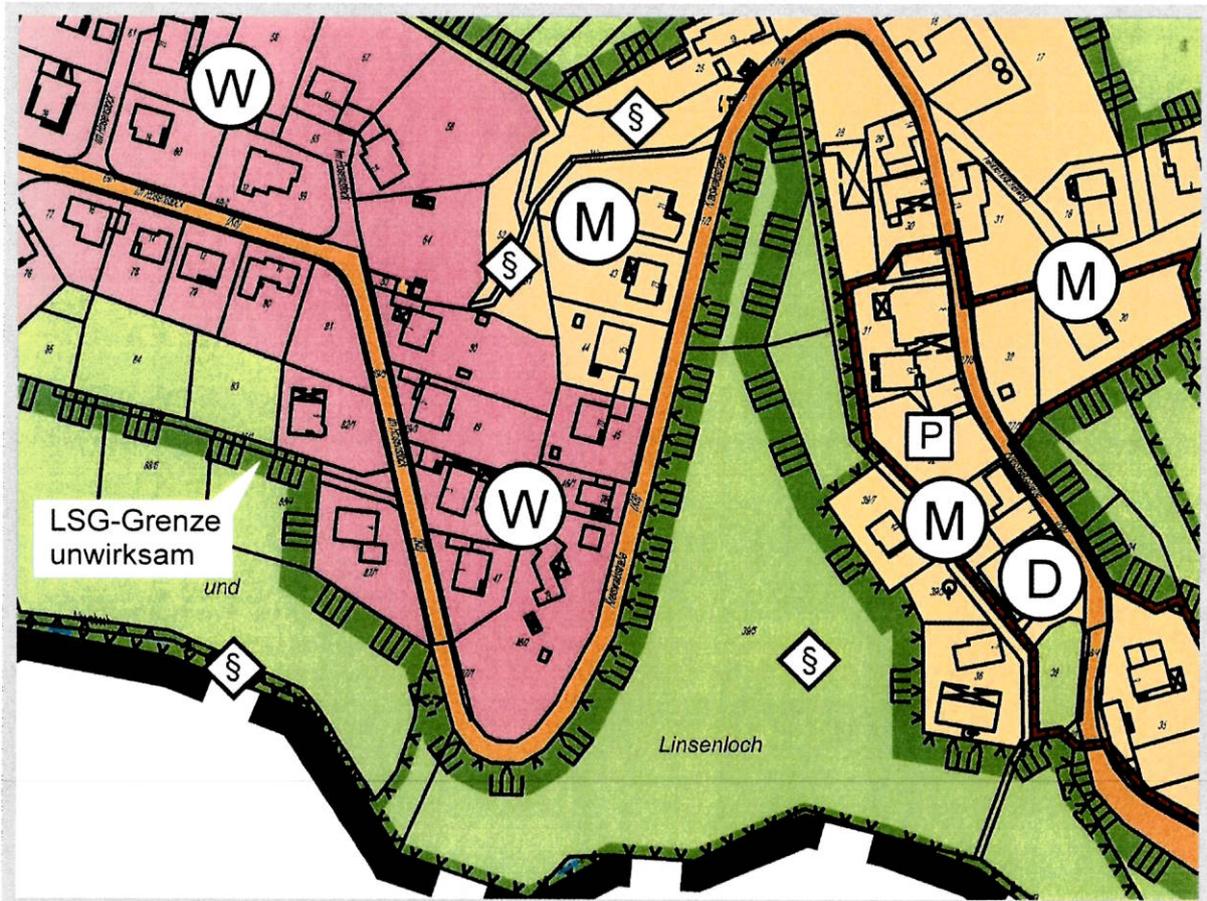
Dr. Jürgen Winkler

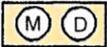
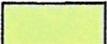




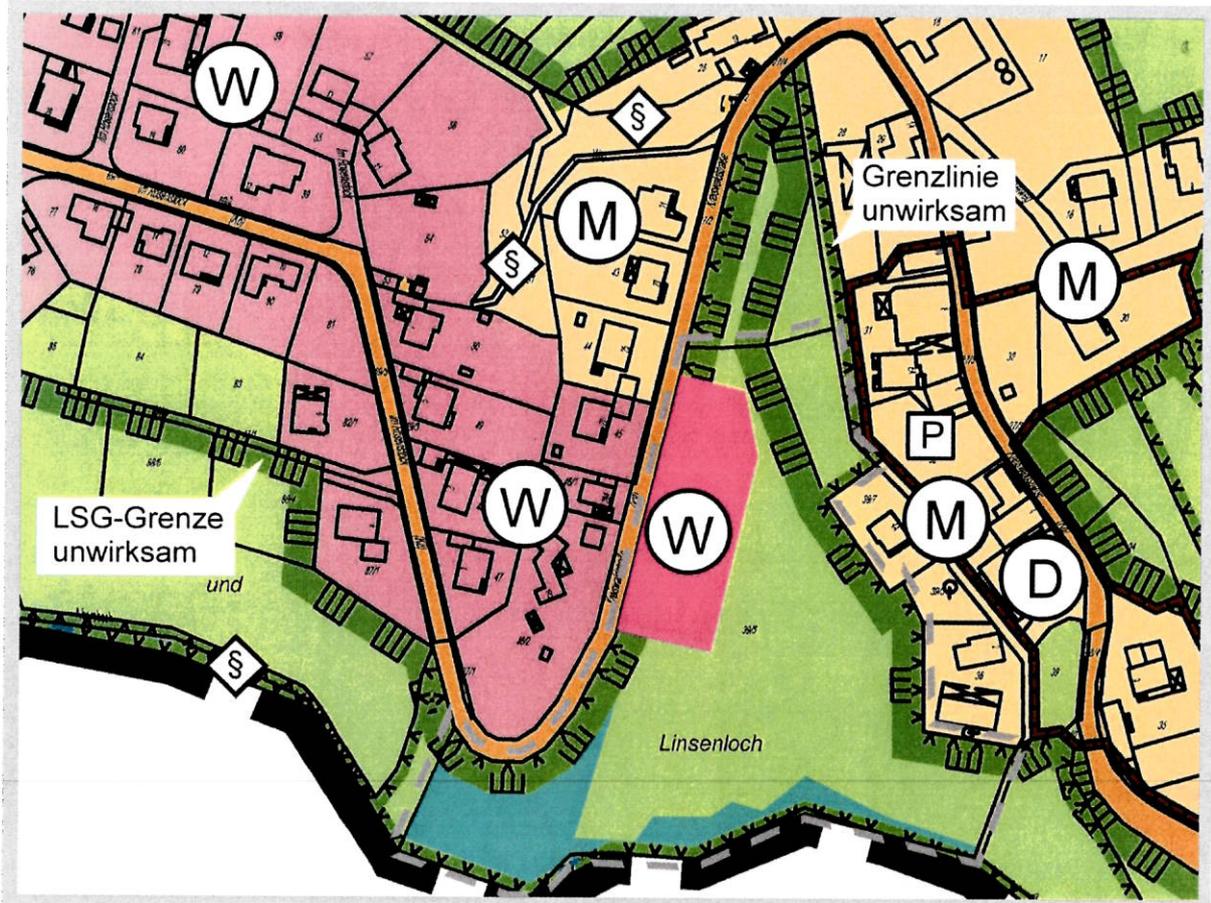
## ANHANG



**Rechtskräftiger Flächennutzungsplan (Auszug; Originalmaßstab 1 : 5.000)****Legende**

	Wohnbauflächen	§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
	Gemischte Bauflächen (M), Dorfgebiet (D)	§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO
	klassifizierte Straßen (inner- und überörtlich)	§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
	ruhender Verkehr	§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
	Flächen für die Landwirtschaft	§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB
	gesetzlich geschützte Biotope nach § 31 HENatG	§ 5 Abs. 4 BauGB

## Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes



### Legende

	Wohnbauflächen	§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
	Gemischte Bauflächen (M), Dorfgebiet (D)	§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO
	klassifizierte Straßen (inner- und überörtlich)	§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
	ruhender Verkehr	§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
	Flächen für die Landwirtschaft	§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB
	Flächen für Wald	§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB
	gesetzlich geschützte Biotope nach § 31 HENatG	§ 5 Abs. 4 BauGB
	Geltungsbereichsgrenze der Flächennutzungsplan-Änderung	