



Textliche Festsetzungen

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereichs identisch mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplans ‚1. Änderung – Am Helmesberg/Steinertsklingen‘ der Gemeinde Rimbach im Ortsteil Albersbach. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

Teil A

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB: Art der baulichen Nutzung:

- Als Art der baulichen Nutzung wird für den Teilgeltungsbereich der Wohnbauflächenentwicklung ‚**Mischgebiet (MI)**‘ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
- Die eigentlich gemäß § 6 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen *sonstige Gewerbebetriebe, Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Verwaltungsanlagen werden ebenso ausgeschlossen, wie die* gemäß § 6 (2 und 3) BauNVO hier ausnahmsweise zulässigen *Vergnügungsstätten*.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB: Maß der baulichen Nutzung:

- Das Maß der baulichen Nutzung wird über die GRZ und GFZ sowie die zulässige Zahl der Vollgeschosse bestimmt und durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte festgesetzt.
- Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist auf zwei Vollgeschosse begrenzt.
- Die maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen wird auf 10,50 m, die maximale Traufwandhöhe auf 7,00 m festgesetzt.

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO: Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen:

- Als Bebauung sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.
- Die überbaubaren Flächen sind gemäß § 23 (1) BauNVO als durch Baugrenzen definierte Baufenster ausgewiesen.
- Eine geringfügige Überschreitung (bis zu 1,50 m Tiefe) der im Planteil festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. Vorsprünge, Erker, Balkone, Treppen, Wintergärten u.a. ist nach § 23 (3) BauNVO zulässig, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 3,0 m sind und der Grenzabstand nach Hessischer Bauordnung (HBO) zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann.





§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB: Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen:

- Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO die der Versorgung des Gebiets dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Bei Bedarf ist den Versorgungsträgern entsprechendes Gelände zur Verfügung zu stellen.
- Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Fläche und im Vorgartenbereich zulässig; als Vorgartenfläche ist die Fläche definiert, die zwischen anbaufähiger Verkehrsfläche und überbaubarer Grundstücksfläche/Baugrenze liegt.
- Die Flächen vor Garagen sind als Stellplätze zu benutzen. Die Breite des Einfahrtbereichs der Grundstückszufahrt (z.B. in Stellplätze oder Hofflächen) darf eine Länge von insgesamt 6,0 m je Grundstück, gemessen längs der anbaufähigen Verkehrsfläche, nicht überschreiten. Eine Aufteilung (bspw. in zwei Einfahrten zu je 3,0 m) ist zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB: Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen:

- Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen





Teil B

Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit § 4 HENatG

§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB: Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

- Die laut Plan zur Neuanpflanzung zeichnerisch bestimmten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen zu schützen. Sie sind hierzu vor Beginn der Baumaßnahmen in den entsprechenden Bereichen als zu erhalten zu kennzeichnen und durch geeignete Maßnahmen, z.B. Bauzaun zu schützen.
- Notwendige Gehölzrodungen und Baumfällungen sind, auch als Voraussetzung für eine nach Festsetzungen dieses Plans zulässige bauliche Grundstücksnutzung, nur außerhalb der üblichen Vogelbrutzeit zulässig. Diese liegt in der Regel in der Zeit vom 16. März bis 31. August eines Jahres. Rodungen sind damit nur im Zeitraum 01. September bis 15. März zulässig.

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Pflanzvorgaben

Für die Bepflanzung der privaten Freifläche mit Bäumen und Sträuchern, sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Arten einzusetzen. Es ist zu beachten:

- a) Baumpflanzungen
 - Pflanzqualität: Hochstamm; Mindeststammumfang 12-14 cm
 - Pflanzgut gemäß der nachfolgenden Auswahlliste Bäume
- b) Strauchgehölzpflanzungen
 - Pflanzgut gemäß der nachfolgenden Auswahllisten
 - Pflanzenqualität und fachliche Ausführung der Pflanzungen gemäß nachstehender Vorgaben

Qualitätsanforderungen an das eingesetzte Pflanzgut

- Straucharten: Str 2xv; Mindestgröße 100-125 cm; keine Containerware;
- Rosa-Arten: Str 2xv; Mindestgröße 60-100 cm;
- Baumarten: H 3xv; Mindeststammumfang 12-14 cm;

Pflanzhinweise

- Die Strauchgehölzarten sind möglichst gruppenweise (3-5 Ex.) zu pflanzen.
- Die Pflanzdichte beträgt bei den Hochstraucharten 1 Stück/2 m², bei den Niederstraucharten 1 Stück/1 m².





Auswahlliste Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Castanea sativa</i>	Ess-Kastanie
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Quercus robur/petraea</i>	Stieleiche/Traubeneiche

als traditionelle dorftypische Elemente außerdem:
hochstämmige Obstbäume

Auswahlliste Sträucher

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Coryllus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus spp.</i>	Weißdorn-Arten
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa agrestis, arvensis, canina</i>	Acker-, Feld-, Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

als traditionelle dorftypische Elemente außerdem:
Flieder, Forsythie, Buxbaum

Zur gezielten Förderung von Arten außerdem:

Weiden-Arten (Förderung der Frühtracht)
Buddleja davidii (Nektarspender für Tagfalter)

Auswahlliste Schling- und Kletterpflanzen (private Freiflächen)

<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt
<i>Lonicera caprifolium</i>	Jelängerjelierber
<i>Parthen. tricuspidata</i> 'Veitchii'	Wilder Wein
<i>Polygonum aubertii</i>	Schlingknöterich

als traditionelle dorftypische Elemente außerdem:
Echter Wein, Spalierobst



§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

Die naturschutzfachliche Kompensation erfolgt durch Ablösung vom kommunalen Ökokonto.

Zugeordnete Maßnahme

Bezeichnung: Kalbswiese, Flurstück 31/2, Flur 5 - Gemarkung Rimbach

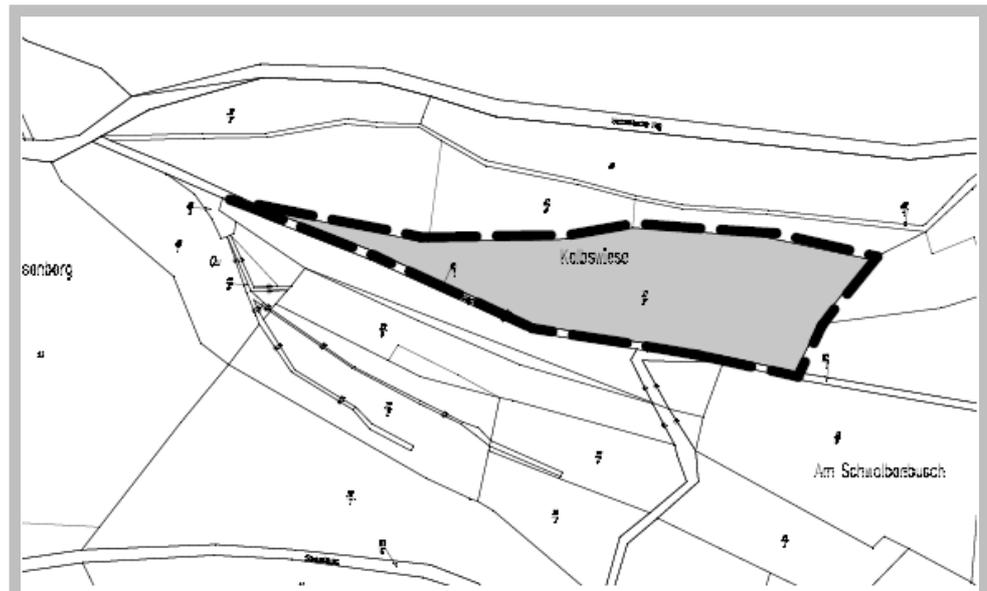
Größe: 8.404 m²

Entwicklungsziel: **Naturnahe, der Bachnähe angepasste Waldgesellschaft (Hartholzaue** (unterer Hangbereich) sowie **Laubwald mit seltenen Edellaubhölzern** (oberer Hangbereich).

Maßnahmen: Ökologischer Umbau eines Waldstückes am Tränkeparkplatz; Bestandsbildner sollen im unteren Bereich Eschen und Ulmen sein, an die sich im zentralen Bereich ein von Bergahorn geprägtes Areal anschließt, während der obere Bereich durch Stieleiche, Esskastanie und Elsbeere ausgestattet wird. Wolliger Schneeball, Traubenkirsche, Felsenmispel und Weinrose sollen die Strauchschicht dominieren.

Erläuterungen: Eine konkrete Teilflächenzuordnung innerhalb der Maßnahmenfläche für den beantragten Ausgleich kann nicht erfolgen, da die Maßnahme initiiert ist, ihren errechneten Bilanzwert aber erst langfristig erreicht; systembedingt werden der Gemeinde Rimbach jährlich Entwicklungsfortschritte als Biotopwertsteigerungen auf das Ökokonto gebucht. Von diesen ‚angesparten‘ Zuwächsen der Fläche wird die benötigte Kompensationssumme abgelöst.

Lageplan:





Teil C

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 81 der Hessischen Bauordnung (HBO)

§ 81 (1) Nr. 1 HBO: äußere Gestaltung baulicher Anlagen und :

- Kleinformatige spiegelnde und glänzende Dachmaterialien, vor allem die Verwendung glasierter Ziegel, werden zur Minderung unerwünschter Wirkungseffekte ausgeschlossen.

§ 81 (1) Nr. 1 HBO: rationeller Umgang mit Energie:

- Der Einsatz von Solarzellen oder Photovoltaik-Anlagen ist aufgrund ihrer großformatigen Teilung zulässig.
- Die Ausnutzung der Geothermie für die Versorgung mit Heizenergie wird ausdrücklich erlaubt.

§ 81 (1) Nr. 3 HBO: Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.):

- Als Einfriedungen sind Hecken und breitmaschige Zäune zulässig. Hecken sind durch eine ausgewogene Mischung standortgerechter Gehölzarten der oben aufgeführten Auswahlliste herzustellen.
- Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken, sowie Nadelgehölzen ist nicht zulässig.
- Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugern zu gewährleisten.
- Der Einsatz von Mauern ist in Bereichen notwendiger Böschungssicherungsmaßnahmen zulässig und gegenüber Befestigungen mit Gabionen vorzuziehen; einzusetzen sind hier ausnahmslos Natursteinmauern (ggf. entsprechend verblendet) mit naturraumtypischen Gesteinsarten; in allen Fällen sollte bei Zäunen, die auf die Mauern aufgebracht werden, zumindest abschnittsweise, ebenfalls ein ausreichender Bodenabstand gewahrt werden.

§ 81 (1) Nr. 4 HBO: Gestaltung von Stellplätzen und Garagen:

- Befestigte Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster, Schotterrasen oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszubilden.
- Bituminöse Decken oder Betonbeläge sind unzulässig.





§ 81 (1) Nr. 5 HBO: Nicht überbaubare Grundstücksflächen:

- Die als nicht überbaubare Grundstücksflächen (hier: private Gartenflächen) ausgewiesenen Grundstücksteile sind zu mindestens 75 % gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- Je angefangener 200 m² Gartenfläche ist ein Baum gemäß den Bestimmungen von Teil B zu pflanzen und zu unterhalten.
- Abgängige Bäume sind zu ersetzen.
- Bei den Baumpflanzungen sind die Pflanzabstände gemäß Nachbarschaftsgesetz zu beachten.





Teil D

Festsetzungen gemäß § 42 des Hessischen Wassergesetzes (HWG)

§ 42 Abs. 3: Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser:

- Um Trinkwasser einzusparen ist nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Brauchwassernutzung und Freiflächenbewässerung aufzufangen und zu nutzen.
- Befestigte Flächen für die bauaccessorischen Nutzungen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken und mit wasserdurchlässiger Oberfläche auszubilden. Falls aufgrund der beabsichtigten Nutzung Flächen versiegelt werden müssen, sind diese möglichst in begrünte Flächen zu entwässern. Maximal dürfen in derartiger Weise 80 m² beansprucht werden. Dies entspricht 50 % der zulässigen GRZ.





Teil E

Hinweise

Versorgungsleitungen:

Bei der Pflanzung tiefwurzelnder Bäume im Nahbereich von Leitungstrassen – insbesondere bei Telekommunikationsanlagen - ist ein Abstand von mindestens 2,5 m zu den liegenden Versorgungsleitungen einzuhalten, ansonsten sind zwingend Schutzmaßnahmen durchzuführen (*Leistungs- und Baumschutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, DIN 1998, DIN 18920, kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen etc.*).

Bauliche Empfehlungen:

Die Gebäude sind zur Straßenseite sichtbar mit der Hausnummer zu kennzeichnen.

Bei der Realisierung eines Satteldaches soll der First der Längsachse des Gebäudes entsprechen. Eine Orientierung der Firstlinie in Ost-West-Richtung wird in diesem Fall aufgrund der topographischen Situation und den östlich überhöht vorgelagerten Gebäuden empfohlen, um die Voraussetzungen für eine optimierte Ausnutzung der Solarenergie zu ermöglichen.

Für die Gestaltung der Außenfassaden sollen vornehmlich naturraumtypische Materialien eingesetzt werden.

Empfehlung für die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger:

Zur Vermeidung von schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) wird auf den Einsatz alternativer Energieformen hingewiesen.

Bodendenkmäler:

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

Baugrund / Grundwasserstände / Bodenschutz:

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Daher wird empfohlen, vor Planung- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung auch in Bezug auf möglichen Grundwasseranfall zu beauftragen. Aufgrund der topographischen Situation ist davon auszugehen, dass ggf. Hang- und Schichtenwasser oberflächennah abfließt (oberflächennahe Grundwasserleiter).

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten. Werden diese festgestellt ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren.





Grundwasserschutz:

Das Plangebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet (Zone III) der Brunnengalerie ‚Albersbacher Tal‘. Die Bestimmungen und Verbote der Trinkwasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Empfehlungen zur ökologischen Aufwertung von Bauvorhaben:

Es wird empfohlen, zur Reduzierung der Umweltbelastungen und zur ökologischen Aufwertung von Bauvorhaben

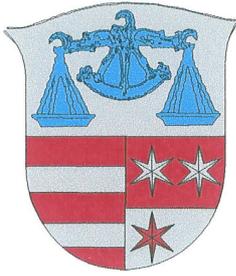
- keine Auftausalze und Herbizide einzusetzen,
- naturraumtypische Baumaterialien zu verwenden und auf tropische Hölzer an Fenstern und Türen zu verzichten,
- Pflanzung von Weidenarten zur Verbesserung der Frühtracht (Wildbienen),
- Pflanzung des ‚Schmetterlingsstrauches‘ Buddleja davidii im Rahmen der Freiflächengestaltung zur Unterstützung der lokalen Tagfalterfauna
- bei geeigneter Bauweise Einfluglöcher für Fledermäuse in Dachstühlen (spezielle Dachziegel), Giebelspitzen und Mauerverkleidungen vorzusehen,
- bei Dachstühlen/Holzverschalungen Material zu verwenden, das mit natürlichen Holzschutzmitteln behandelt wurde (Empfindlichkeit von Fledermäusen),
- bei Holzverschalung/Verbretterung von Fassadenteilen sollte insbesondere im Bereich der Giebelspitzen die Ausführung ‚fledermausgerecht‘ erfolgen (unbehandeltes Material, Gewährleistung der Unterfliegbarkeit, verstärkter Kammerungseffekt der Unterlattungs-Zwischenräume, sägeraue Unterverschalung)
- Niststeine für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter einzubauen.
- bei den Gehölzpflanzungen sind unbehandelte Pflanzpfähle (wichtige Nistsubstratquelle für diverse Hautflüglerarten) zu verwenden

Dr. Jürgen Winkler
Steinbühl 11, 64668 Rimbach

Rimbach, den 11. September 2009

Dr. Jürgen Winkler

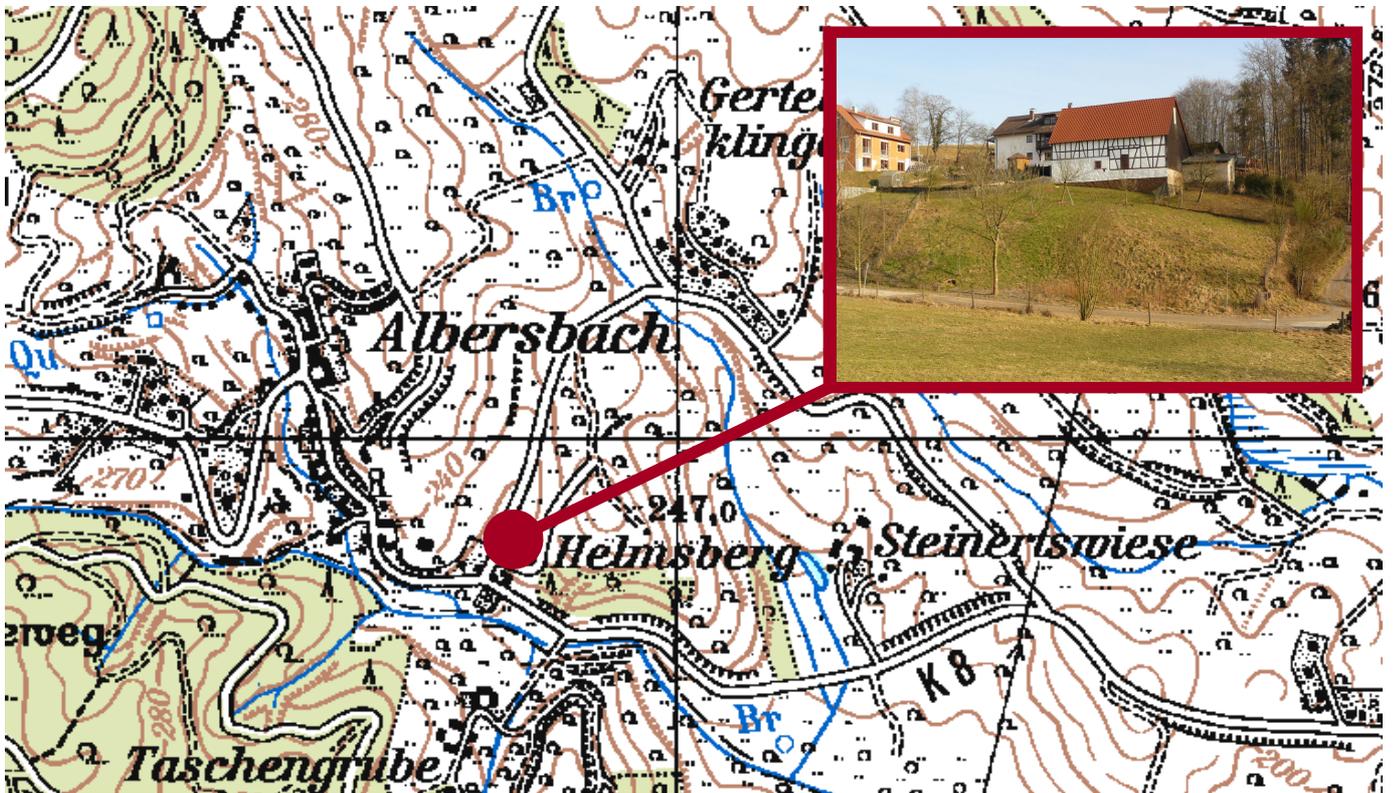




Bebauungsplan ,1. Änderung - Am Helmesberg/Steinertsklingen‘

Gemeinde Rimbach – OT Albersbach

Satzung mit Umweltbericht



Büro für Umweltplanung

Dr. Jürgen Winkler
Sabine Graumann-Schlicht

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

September 2009



Planstand

Satzung

Bearbeitung

Dr. Jürgen Winkler
Sabine Graumann-Schlicht

Projektleitung

Dr. Jürgen Winkler





Inhaltsverzeichnis

Teil I: Städtebauliche Konzeption	6
I.1 Grundlagen	6
I.1.1 Anlass der Planung	6
I.1.2 Aufstellungsvoraussetzung	6
I.1.3 Verfahrenshistorie	7
I.1.4 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	8
I.1.5 Planungsvorgaben	8
I.1.6 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	9
I.2 Städtebauliche Konzeption der neuen Wohnbaufläche	10
I.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes	11
I.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	11
I.3.2 Bauweise und Höhe der baulichen Anlagen	12
I.3.3 Stellplätze.....	13
I.3.4 sonstige Festsetzungen	13
I.4 Infrastruktur.....	14
I.5 Boden	15
I.6 Wasser	15
I.7 Natur, Landschaft und Landschaftspflege	15





Teil II: Umweltbericht	16
II.1 Einleitung	16
II.1.1 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	16
II.1.2 Berücksichtigung bestehender planerischer Festsetzungen	16
II.1.3 Untersuchungsmethodik	17
II.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer	18
Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	
II.2.1 Lage	18
II.2.2 Naturräumliche Gegebenheiten	18
II.2.3 Schutzgut Boden	19
II.2.4 Schutzgut Klima	20
II.2.5 Schutzgut Wasser	20
II.2.6 Schutzgut Arten und Biotope	21
II.2.7 Schutzgut Landschaft	23
II.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	23
II.2.9 Schutzgut Mensch	23
II.2.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	23
II.3 Schutzgutbezogene Beschreibung der Auswirkungen des	24
Vorhabens und der umweltrelevanten Maßnahmen	
II.3.1 Schutzgut Boden	24
II.3.2 Schutzgut Klima	24
II.3.3 Schutzgut Wasser	25
II.3.4 Schutzgut Arten und Biotope	25
II.3.5 Schutzgut Landschaft	25
II.3.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	26
II.3.7 Schutzgut Mensch	26
II.3.8 Prognose für die Entwicklung des Umweltzustandes	26
II.3.9 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	27
II.3.10 Monitoring	29
II.3.11 Zusammenfassung	29
Anhang	30





ANHANG

Fotodokumentation	32
Textliche Festsetzungen	34
Kartenteil	44
Karte 1: Übersichtslageplan (Maßstab 1 : 2.000).....	45
Karte 2: Satzung (Maßstab 1 : 500)	46
Karte 3: Bestandssituation (Maßstab 1 : 500).....	47
Karte 4: Maßnahmenplan (Maßstab 1 : 500)	48

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Rimbach.....	8
Abbildung 2: Bauliche Prägung im nördlichen Anschlussbereich	9





Teil I - Städtebauliche Konzeption

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Im Bereich des abgegrenzten Plangebietes wurde von den betroffenen Grundstückseigentümern – Frau Lieselotte Hedwig Wiese und Herr Thorsten Eduard Wiese (Flurstück 107/1) – die Erweiterung der Wohnbaufläche auf das genannte Grundstück beantragt.

Im seit 2003 rechtskräftigen **Bebauungsplan ‚Am Helmesberg/Steinertsklingen‘** wurde die zur Rede stehende Fläche als ‚*nicht überbaubare Grundstücksfläche*‘ festgesetzt. In Vorgesprächen mit der Kreisbauverwaltung wurde empfohlen die planungsrechtliche Miteinbeziehung der beantragten Fläche in den Wohnflächenverbund im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens zu regeln. Aus diesem Grund erfolgt die Aufstellung des vorliegenden **Bebauungsplanes ‚1. Änderung - Am Helmesberg/Steinertsklingen‘**.

I.1.2 Aufstellungsvoraussetzung

Die vorliegende Bauleitplanung wird im **Vereinfachten Verfahren** gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Eine entsprechende Voraussetzung ist gegeben, wenn

- die Änderungen des Bauleitplanes die Grundzüge der Planung nicht berühren
die Voraussetzung ist erfüllt, da durch die geplanten Änderungen des Bebauungsplanes ein städtebaulich sinnvoll abgeschlossener Ortsrand entstehen soll und die bisher festgesetzten städtebaulichen Ziele und Vorgaben wie auch das festgesetzte Maß und die Art der baulichen Nutzung nicht nachteilig verändert werden
- die Ergänzungen des Bauleitplanes die Grundzüge der Planung nicht berühren
die Voraussetzung ist erfüllt, da durch die geplanten Ergänzungen des Bebauungsplanes die bisher festgesetzten städtebaulichen Ziele und Vorgaben wie auch das festgesetzte Maß und die Art der baulichen Nutzung nicht nachteilig verändert werden

Da alle genannten Voraussetzungen erfüllt sind, kann für das vorliegende Bauleitplanverfahren der vereinfachte Verfahrensweg gewählt werden.





I.1.3 Verfahrenshistorie

In Entsprechung der Maßgaben des Baugesetzbuches (BauGB) wurden die Verfahrensschritte – wie nachstehend aufgelistet – durchgeführt. Die Durchführung basiert auf den entsprechenden Beschlüssen der Gemeindevertretung.

- 16. Juni 2008** Beratung des Planungsvorhabens im Ortsbeirat von Albersbach
- 17. September 2008** Beratung des Planungsvorhabens im *Ausschuss für Umwelt und Naturschutz, Bau und Infrastruktur (UNBI)*
- 01. Oktober 2008** Beschluss zur **Aufstellung des Bebauungsplanes '1. Änderung – Am Helmesberg/Steinertsklingen'**, Gemeinde Rimbach, OT Albersbach – **Aufstellungsbeschluss**
- 20. April 2009** Beratung des vorgestellten Entwurfs im Ortsbeirat von Albersbach
- 21. April 2009** Beratung des vorgestellten Entwurfs im *Ausschuss für Umwelt und Naturschutz, Bau und Infrastruktur (UNBI)*
- 28. April 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 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB
- 14. Mai 2009** **ortsübliche Bekanntmachung** des Aufstellungsbeschlusses
- 14. Mai 2009** **ortsübliche Bekanntmachung** der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unter Angabe des Auslegungszeitraumes und -ortes
- 18. Mai 2009** **Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 (2) BauGB mit Anschreiben gleichen Datums
- 25. Mai 2009** (bis einschließlich 25. Juni 2009) **öffentliche Auslegung** des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung nach § 3 (2) BauGB für die Dauer von vier Wochen um den Ortsbürgern die Möglichkeit zur Unterrichtung und zur Einbringung ihrer Anregungen und Bedenken zu geben
- 24. Juni 2009** **Stichtag der eingeräumten Abgabefrist** für die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange
- 26. August 2009** **Satzungsbeschluss** durch die Gemeindevertretung nach vorangegangener Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
- 11. September 2009** **Rechtskraft** durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB



I.1.4 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 107/1 und Teile des Flurstücks 102/2 (Wegeparzelle) in Flur 20 (vgl. auch Karte 1 ‚Übersichtsplan‘). Die insgesamt überplante Fläche beträgt rund 0,1 ha.

Die naturschutzfachliche Kompensation erfolgt durch Ablösung vom kommunalen Ökokonto.

I.1.5 Planungsvorgaben

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet als ‚Gemischte Baufläche ‚M‘ dar (vgl. nachstehenden Auszug aus dem FNP der Gemeinde Rimbach). Die Grenze des ehemaligen Landschaftsschutzgebietes ist nach dessen Löschung ohne Belang.

Der Landschaftsplanentwurf der Gemeinde Rimbach macht für den Planbereich keine, dem Vorhaben entgegenstehende Aussagen. Die Westgrenze des Plangebietes ist im Landschaftsplanentwurf als Linie für das ‚Ende der Siedlungsentwicklung‘ gekennzeichnet.

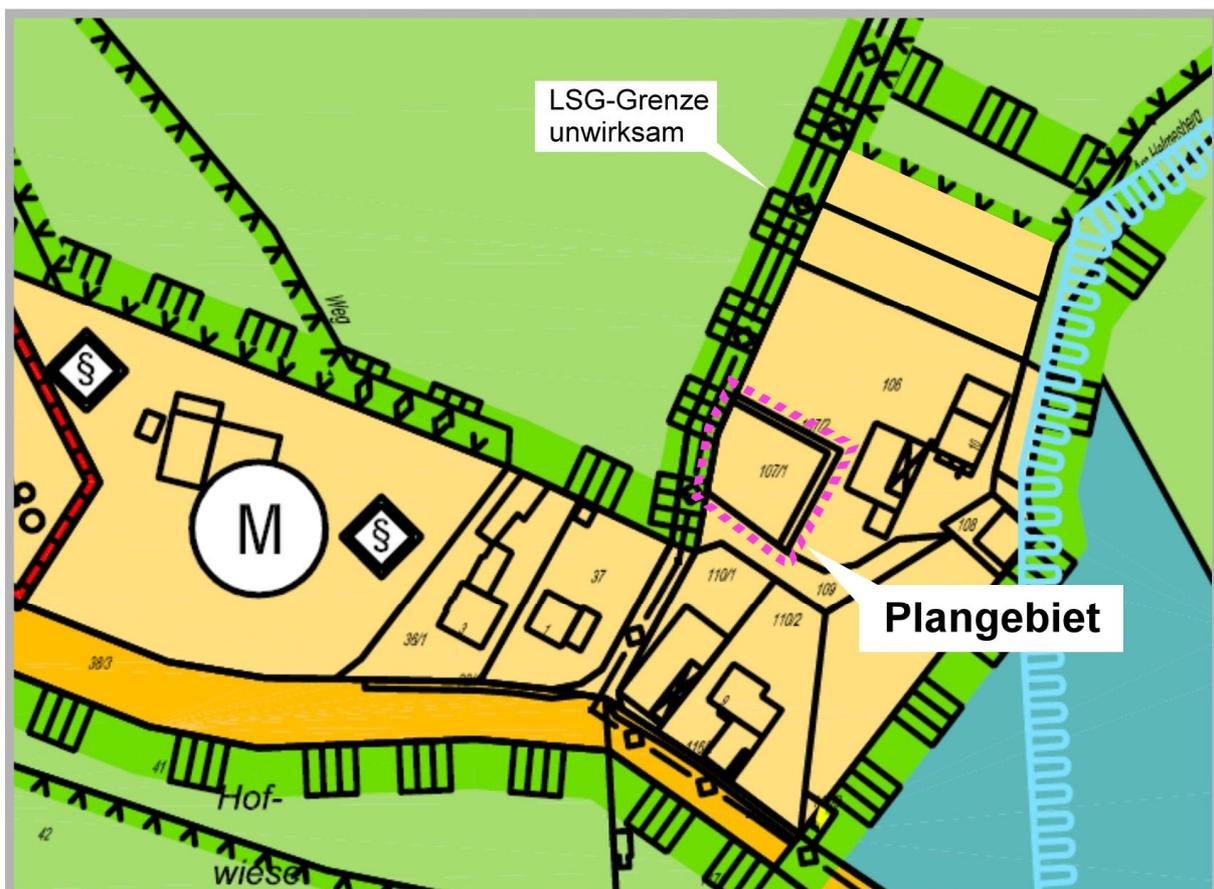


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Rimbach

I.1.6 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Ortslage Albersbach an der östlichen – nach Westen exponierten - Talflanke eines kleinen Seitentälchens des Albersbacher Tales. Das überplante Gebiet umfasst einen Bereich deutlich unterhalb der Kuppenzone bis in die Tallage. Im Westen und Süden grenzt das Plangebiet an vorhandene Wirtschaftswege. Die dadurch vorhandene Zuwegung ist noch als Schotterweg ausgebildet. Unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein landwirtschaftliches Gehöft, das durch seine baulich verbundenen Einzelgebäude hier als große und verschachtelte Kubatur den Kuppenbereich prägt. Ansonsten findet sich im Norden, Süden und Südwesten des Plangebietes nur eine lockere Einzelhausbebauung. Im Plangebiet selbst sind keinerlei Gebäude vorhanden.

Die Bebauungssituation im östlichen/nordöstlichen Anschlussbereich des Plangebietes ist durch die nachfolgende Abbildung optisch illustriert.



Abbildung 2: Bauliche Prägung im östlichen/nordöstlichen Anschlussbereich



I.2 Städtebauliche Konzeption der neuen Siedlungsfläche

Räumlich liegt der abgegrenzte Geltungsbereich im Innenbereich der Ortslage von Albersbach. Durch die im Rahmen des zurückliegenden Bauleitplanverfahrens ‚Am Helmesberg/Steinertslingen‘ bauplanungsrechtliche Festsetzung als ‚*nicht überbaubare Fläche*‘ ist das zur Rede stehende Gebiet aktuell einer Bebauung entzogen. Daher ist für die Umsetzung der Planungsabsicht ein neuerliches Bauleitplanverfahren erforderlich.

Die mit der Darstellung des Flächennutzungsplans abgestimmte Bebauungsplanänderung setzt für die Art der baulichen Nutzung entsprechend ‚*Mischgebiet (MI)*‘ im Sinne des § 6 BauNVO fest.

Im Osten bzw. Südosten des Rimbacher Ortsteils Albersbach besteht der Bedarf die, hier in ein kleines Seitental vorgedrungene, Siedlungsfläche kleinräumig zu erweitern. Hierbei ist jedoch kein weiteres Vordringen in die freie Landschaft vorgesehen, lediglich eine vorhandene Lücke des Siedlungsbandes soll geschlossen werden. Somit ist es möglich einen – unter städtebaulichen Gesichtspunkten sinnvollen – geschlossenen Siedlungsrand zu erreichen. Dieser Siedlungsrand entspricht im betroffenen Landschaftsraum darüber hinaus die unter den Aspekten einer städtebaulichen Entwicklung vertretbare Siedlungsgrenze. Diese städtebauliche Zielsetzung ist hier deckungsgleich mit den Zielvorgaben des kommunalen Landschaftsplanentwurfes, der hier ebenfalls das Ende der Siedlungsentwicklung empfiehlt.

Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfeldes und der angestrebten Gestaltung eines in die landschaftliche Struktur eingebundenen, kleingliedrigen Ortsrandes, soll die Struktur der nördlich, südlich und südwestlich benachbarten Wohnbebauung aufgegriffen und fortgesetzt werden. Daher ist für das Plangebiet ausschließlich Einzelhausbebauung zugelassen. In Anbetracht der topographischen Situation – auch in Verbindung mit dem Gebäudebestand - ist zudem eine erhebliche Beschränkung der Bauhöhe vorgesehen.



I.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

I.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für eine Nutzung als Siedlungsfläche ist allein das Flurstück 107/1 als Abrundung des bestehenden bzw. bauplanungsrechtlich festgesetzten Siedlungsrandes von Albersbach in diesem Bereich vorgesehen. Der Geltungsbereich umfasst – ohne Straßenflächen - eine Fläche von 400 m². Die Ausnutzung als bebaubare Siedlungsfläche lässt auf der Basis der festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ – vgl. unten) eine Inanspruchnahme von maximal 160 m² für bauliche Anlagen zu.

Art der baulichen Nutzung

Für diesen Teilgeltungsbereich wird als Art der baulichen Nutzung **„Mischgebiet (MI)“** im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt. Ausgeschlossen werden die eigentlich gemäß § 6 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen *sonstige Gewerbebetriebe, Tankstellen, Gartenbaubetriebe* und *Verwaltungsanlagen*. Die gemäß § 6 (2 und 3) BauNVO hier ausnahmsweise zulässigen *Vergnügungsstätten* werden bezüglich ihrer Zulässigkeit ebenfalls ausgeschlossen. Der Ausschluss der vorstehenden Nutzungen wird damit begründet, dass sie mit der Eigenart des beplanten Gebietes, mit der städtebaulichen Zielsetzung sowie mit den Schutzbedürfnissen nicht vereinbar sind.

Maß der baulichen Nutzung

Der § 16 Abs. 2 der BauNVO bestimmt durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) das Maß der baulichen Nutzung als den Flächenanteil des Baugrundstückes, der durch Baumaßnahmen (bauliche Anlagen in ihrer Gesamtheit) überdeckt werden darf. Eine weitere Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die sogenannte Geschossflächenzahl (GFZ) in Verbindung mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse. Die GFZ wird gemäß § 20 Abs. 3 der BauNVO nach den Außenmaßen der Vollgeschosse ermittelt, so dass hier eine unmittelbare Werteverknüpfung beider Festlegungsparameter besteht.

Im Einzelnen wird festgesetzt:

- eine **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40** - die überbaubare Grundfläche beträgt hier max. 160 m²
- sowie eine **Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,80**
- **zwei Vollgeschosse** sind zulässig

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung ordnen sich alle im unteren Bereich des Rahmens ein, den der § 17 BauNVO für Mischgebiete vorsieht, wie auch die entsprechenden Vorgaben des ursprünglichen Bebauungsplanes Berücksichtigung finden. Mit dieser Nutzungsbegrenzung wird dem betroffenen Landschaftsraum und auch der angrenzenden Siedlungsstruktur in hohem Maße Rechnung getragen.



I.3.2 Bauweise und Höhe der baulichen Anlagen

Bauweise

Für die Festlegung der Bauweise werden die Charakteristika der vorhandenen Umgebungs-Bebauung sowie die städtebauliche Zielsetzung herangezogen. Demzufolge wird festgesetzt, dass ausschließlich eine **Einzelhausbebauung ,E'** zulässig ist. Diese Vorgabe bindet die geplante Wohnbebauung strukturell gut in das vorhandene Siedlungsumfeld ein, wie auch größere Gebäudekubaturen die Einbindung in die landschaftlichen Gegebenheiten erschweren und über Gebühr belasten würden.

Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Höhe der Gebäude muss sich an den Erfordernissen der umgebenden Siedlungsstruktur, an den topographischen Gegebenheiten sowie an der landschaftlichen Exposition des Teilgeltungsbereiches orientieren. Die tatsächliche Höhe der geplanten baulichen Anlagen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch Festsetzungen maximaler Firsthöhen (FH) und Traufwandhöhen (TH) bestimmt.

Die Traufwandhöhe ist die Höhendifferenz zwischen einem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der verlängerten Linie der Traufwandaußenkante mit der Oberkante der Dachhaut des geplanten Gebäudes. Die Firsthöhe benutzt den gleichen Bezugspunkt und legt hier die Höhendifferenz bis zur Oberkante der Firstlinie fest. Als Bezugspunkt wird die Mitte des zur Zuwegung ausgebauten Wirtschaftsweges - in senkrechter Verlängerung zur Gebäudemitte - festgelegt. Daraus ergeben sich die nachstehenden, bauplanungsrechtlich festgelegten Höchstmaße für die Traufwandhöhe und für die Firsthöhe:

- **Traufwandhöhe 7,50 m**
- **Firsthöhe 10,50 m**



I.3.3 Stellplätze und Garagen

Auf die konkrete Ausweisung und räumliche Einordnung von Stellplätzen und Garagen wird bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung verzichtet, da die topographische Situation in Verbindung mit den Erschließungsmöglichkeiten hier zwingende Vorgaben macht. Eindeutig ist ebenfalls die baurechtliche Regelung, dass Garagen allein im Bereich der überbaubaren Fläche realisiert werden können. Demgegenüber sind Stellplätze auch im Vorgartenbereich, d. h. zwischen anbaufähigem Straßenrand und Baugrenze des Baufensters möglich. Grundsätzlich gilt, dass die hierher zu stellenden Anlagen auf den straßennahen Bereich zu konzentrieren sind und die straßenfernen Grundstücksteile frei von derartigen Anlagen sein sollen.

Um trotzdem einen begrünten Vorgartenbereich festzuschreiben, werden die Zufahrten zu den Stellplätzen und/oder Garagen auf eine Breite von insgesamt 6,00 m beschränkt. Eine Aufteilung auf zwei Zufahrten – auch ungleichzeitig - ist möglich, die Gesamtstrecke von 6,00 m darf dabei jedoch nicht überschritten werden.

I.3.4 sonstige Festsetzungen und städtebauliche Empfehlungen

Bei der Realisierung eines Satteldaches soll der First der Längsachse des Gebäudes entsprechen. Eine Orientierung der Firstlinie in Ost-West-Richtung wird in diesem Fall aufgrund der topographischen Situation und den östlich überhöht vorgelagerten Gebäuden empfohlen, um die Voraussetzungen für eine optimierte Ausnutzung der Solarenergie zu ermöglichen.

Die Dachmaterialien sollen – als wichtiges Gestaltungsmaterial des Gebietes – allein aus roten, möglichst naturroten Farbtönen gewählt werden; zu bevorzugen ist die traditionelle, typische Biberschwanz- oder Doppelmuldenfalzziegel-Deckung, wobei auch andere Ziegeltypen Anwendung finden können; alternativ zur Eindeckung sind Dachbegrünungen möglich. Kleinformatige spiegelnde und glänzende Dachmaterialien, vor allem die Verwendung glasierter Ziegel, werden zur Minderung unerwünschter Wirkungseffekte ausgeschlossen. Der Einsatz von Solarkollektoren oder Photovoltaik-Anlagen ist aufgrund ihrer großformatigen Teilung zulässig.

Für die Gestaltung der Außenfassaden sollen vornehmlich naturraumtypische Materialien eingesetzt werden.

Die Ausnutzung der Geothermie für die Versorgung mit Heizenergie wird ausdrücklich erlaubt.

Um auch notwendige naturschutzrechtliche und landschaftspflegerische Belange berücksichtigen zu können wurden Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB in die Bebauungsplanänderung übernommen. Eine eingehende Darstellung und Erläuterung dieser Maßnahmen erfolgt in dem anliegenden Umweltbericht (Teil II der Satzungsbegründung). Zu erhaltende, neu zu pflanzende oder umzubauende Gehölzbestände werden in dem entsprechenden Planwerk zeichnerisch festgesetzt.

I.4 Infrastruktur

Durch die räumliche Anlehnung des Plangebietes an eine öffentliche Wegeparzelle ist die öffentliche Erschließung und auch die Ver- und Entsorgung bereits jetzt vollständig gewährleistet, bzw. mit geringem zusätzlichen Aufwand sicherzustellen:

- Abwasserentsorgung* : Anschluss an das öffentliche Kanalsystem des ‚Abwasserverbandes ‚Oberes Weschnitztal‘; der Anschluss ist im Bereich des Wirtschaftsweges bereits direkt an den liegenden Kanal möglich (vgl. dazu auch Abbildung 1).
- Brandschutz* : aktuell vollflächig gewährleistet, da für die tal- bzw. hangaufwärts liegenden Gebäude im Rahmen der ursprünglichen Bauleitplanung (2003) der Brandschutz bereits nachgewiesen wurde; dementsprechend steht für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung eine Wassermenge von 48 m³/h zur Verfügung
- Energieversorgung* : die entsprechenden Versorgungsleitungen (Strom) sind bereits in der öffentlichen Wegeparzelle vorhanden, wodurch hier für die geplante Siedlungsfläche eine problemlose Anschlussmöglichkeit besteht; Erdgasleitungen fehlen im Gemarkungsgebiet von Albersbach vollständig
- Müllentsorgung* : durch die bestehende öffentliche Zugänglichkeit der beplanten Fläche und der wegeaufwärts liegenden, vorhandenen Bebauung, ist die Müllentsorgung bereits jetzt gewährleistet und perspektivisch ohne nennenswerten Aufwand möglich
- Öffentliche Zufahrt* : bereits durch die öffentliche Parzelle des Wirtschaftsweges gewährleistet
- Rettungsweg* : durch die breite Wirtschaftswegparzelle bereits schon vollflächig vorhanden; Optimierung durch Ausbau des Wirtschaftsweges
- Telekommunikation* : die entsprechenden Versorgungsleitungen sind bereits in der öffentlichen Wegeparzelle vorhanden, wodurch hier für die geplante Siedlungsfläche Anschlussmöglichkeit besteht
- Trinkwasserversorgung* : die entsprechenden Versorgungsleitungen sind bereits in der öffentlichen Wegeparzelle vorhanden (vgl. oben), wodurch hier für die geplante Siedlungsfläche Anschlussmöglichkeit besteht



I.5 Boden

Belastungssituation

Für das Plangebiet sind der Gemeinde Rimbach keine Altstandorte, Altablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt. *und/oder Grundwasserschäden*

Bodenordnende Maßnahmen

Eine Baulandumlegung nach BauGB ist nicht vorgesehen. Die Flächen befinden sich im Besitz einer Eigentümergemeinschaft (Frau Lieselotte Hedwig Wiese, Herr Thorsten Eduard Wiese), die jeweils eine direkt eigentumsbezogene Nutzung als Baufläche anstreben.

Weitere Ausführungen zum Schutzgut ‚Boden‘ finden sich in Teil II – Umweltbericht (Kapitel II.2.3 und II.3.1) der Satzungsbeurkundung.

I.6 Wasser

Oberflächenwasser

Fließ- oder Stillgewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Der Abfluss von Oberflächenwasser erfolgt direkt in den Vorfluter.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt – wie das gesamte Siedlungsgebiet von Albersbach - innerhalb der WSZ III des ausgewiesenen Wasserschutzgebietes der Brunnengalerie ‚Albersbacher Tal‘. Baulich sind keine Eingriffe geplant, die den hier herrschenden Grundwasserhorizont anschneiden. Für das Plangebiet sind der Gemeinde Rimbach keine Grundwasserschäden bekannt.

Weitere Ausführungen zum Schutzgut ‚Wasser‘ finden sich in Teil II – Umweltbericht (Kapitel II.2.5 und II.3.3) der Satzungsbeurkundung.

I.7 Natur, Landschaft und Landschaftspflege

Den Belangen weiterer umweltrelevanter Aspekte, insbesondere denen des Natur-, Landschafts- und Artenschutzes, wird in dem anliegenden Umweltbericht (Teil II der Satzungsbeurkundung) Rechnung getragen.

Zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffswirkungen des Vorhabens auf seine Umwelt werden im Rahmen des Bebauungsplanes vielfältige grünordnerische Festsetzungen getroffen (vgl. Teil B der textlichen Festsetzungen). Die detaillierte Erläuterung und Darstellung dieser Maßnahmen und Festsetzungen erfolgt im anliegenden Umweltbericht (Teil II der Satzungsbeurkundung).

Weitere Ausführungen zum Schutzgutkomplex ‚Natur und Landschaft‘ finden sich in Teil II – Umweltbericht (Kapitel II.2.6; II.2.7; II.3.4; II.3.5) der Satzungsbeurkundung.





Teil II - Umweltbericht

II.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs.4 BauGB wird für den Bebauungsplan ‚1. Änderung – Am Helmesberg/Steinertsklingen‘ im Ortsteil Albersbach der Gemeinde Rimbach eine Umweltprüfung zur Ermittlung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes vorgenommen und hierzu das umweltrelevante Abwägungsmaterial im folgenden Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zusammengestellt.

II.1.1 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

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.

II.1.2 Berücksichtigung bestehender planerischer Festsetzungen

- Der rechtskräftige FNP weist den für die Bebauung vorgesehenen Bereich als ‚Gemischte Baufläche‘ aus.
- dto. folgt der abgestimmte Entwurf des Landschaftsplanes für das Plangebiet dieser Ausweisung
- Im Plangebiet sind keine Flächen vorhanden die als ‚Naturschutzgebiete (NSG)‘ gemäß § 21 HENatG ausgewiesen oder beantragt sind.
- Der Planbereich liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet (LSG) gemäß § 24 HENatG
- Im Plangebiet sind keine Objekte oder Strukturen vorhanden die als ‚Naturdenkmäler (ND)‘ gemäß § 26 HENatG ausgewiesen oder beantragt sind.
- Im Plangebiet sind keine Flächen vorhanden die als ‚Geschützter Landschaftsbestandteil (GLB)‘ gemäß § 27 HENatG ausgewiesen oder beantragt sind.
- Das Plangebiet verfügt über keine Lebensraumtypen die gemäß § 31 HENatG als ‚geschützt‘ gelten
- Das Plangebiet umfasst oder berührt kein Gebiet das nach der Richtlinie 79/409/EWG (Vogelschutz-Richtlinie) klassifiziert ist
- Das Plangebiet umfasst oder berührt kein Gebiet das nach der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) klassifiziert ist
- Im Plangebiet sind keine ausgewiesenen und rechtlich festgesetzten Retentionsräume vorhanden.
- Im Plangebiet sind keine Objekte oder Ensembles vorhanden, die dem Denkmalschutz unterliegen.
- Das Plangebiet liegt **innerhalb der WSZ III** für die Brunnengalerie ‚Albersbacher Tal‘ der Gemeinde Rimbach





II.1.3 Untersuchungsmethodik

- Aufgrund der Festsetzung im Bebauungsplan als ‚*nicht überbaubare Grundstücksfläche*‘ bzw. als ‚*Intensiv-Grünland (Schafweide – Biotoptyp-Nummer 06.200)*‘ wurde keine aktuelle Bestandserfassung durchgeführt, sondern die planungsrechtlichen Festlegungen als Bestandssituation übernommen
- Heranziehen der Datengrundlagen aus den Erfassungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ‚*Am Helmesberg/Steinertslingen*‘
- Zur genauen Verortung der Baum- und Strauchgehölze erfolgte eine Begehung im Februar 2009; Einzelgehölze und Gehölzflächen die außerhalb des unmittelbaren Plangebietes liegen, unterliegen weiterhin den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ‚*Am Helmesberg/Steinertslingen (2003)*‘; diese Strukturen werden durch das Vorhaben nicht in Anspruch genommen und daher auch nicht in den nachfolgenden Textteilen, der Bilanz und im Kartenteil dargestellt!
- Verbal-argumentative Bewertung der Eingriffs- und Maßnahmenwirkung auf die betroffenen Schutzgüter
- Rechnerische Bilanzierung gemäß der hessischen Kompensationsverordnung (KV, Stand: 01. September 2005)





II.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

II.2.1 Lage

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine etwa 500 m² große Fläche in der Gemeinde Rimbach, Gemarkung Albersbach. Das Planungsgebiet befindet sich in Flur 20 und umfasst die Flurstücke Nr. 107/1 und 102/2 tlw. (Wegeparzelle). Vergleiche dazu auch den Kartenausschnitt des Deckblattes (TK 25) und die anliegende Übersichtskarte (Karte 1 – Maßstab 1 : 2.000). Es befindet sich im Südosten der Ortslage Albersbach an der östlichen Talflanke eines kleinen Seitentälchens des Albersbacher Tales. Das überplante Gebiet erstreckt sich von einem Bereich unterhalb der Kuppenzone bis in die Tallage. Die vorhandene Zuwegung ist in Teilbereichen befestigt, über weite Strecken jedoch noch als Schotterweg ausgebildet (vgl. dazu auch die anliegende Fotodokumentation).

Im Süden und Osten grenzt das Plangebiet an die bestehende Bebauung an, während im Norden bisher allein baurechtliche Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit geschaffen, jedoch noch nicht vollständig umgesetzt wurden.

Topographisch ist das Plangebiet nach Osten und Westen durch die Hangbereiche einer typischen – hier sehr engen - Talraumlage abgeschirmt. Die Abschirmung nach Süden zum Haupt-Tal hin ist ebenso gegeben (bestehende Bebauung) wie in nördlicher Richtung. Hier wird die Einsehbarkeit aktuell noch durch einen hochwüchsigen Gehölzbestand verhindert, der ggf. durch eine hier mögliche Wohnbebauung funktional abgelöst wird.

II.2.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Naturräumlich gehört das Gebiet zum Vorderen Odenwald und hier zur Untereinheit *Juchhöh Odenwald* (145.2 nach KLAUSING: Die Naturräume Hessens, 1988) an deren äußerster, östlicher Peripherie die Fläche liegt. Die östlich benachbarte Untereinheit ist das *Weschnitztal* (145.3 nach KLAUSING).

Der Vordere Odenwald ist der gegenüber der Rheinebene tektonisch herausgehobene und im Unterschied zum Sandsteinodenwald hier freigelegte Grundgebirgsstock des Odenwaldes. Der Vordere Odenwald befindet sich im Höhenbereich von 200 bis 600 m ü. NN. Er ist ein charakteristisches Buchenwaldgebiet in dem Buchen- und Edellaubmischwälder (Fagetalia-Gesellschaften) und deren Ersatzformationen dominieren. Die hierzu erforderlichen mineralkräftig-nährstoffreichen Böden leiten ihre Entstehung entweder aus den das Gebirge bildenden kristallinen Gesteinen oder aus dem besonders am Westrand aufgewehten Löß her. Das sehr fein verzweigte Gewässernetz verläuft in einer durch ein außerordentlich charakteristisches Kleinrelief gekennzeichneten Mittelgebirgslandschaft von sehr großer Mannigfaltigkeit. Heute ist dieser Naturraum in Folge der landwirtschaftlichen Nutzung insbesondere von Grünlandgesellschaften, lockeren Gehölzgruppen und Einzelbäumen geprägt (Ersatzformationen der Fagetalia-Gesellschaften).





II.2.3 Schutzgut *Boden*

Geologische Situation

Bestimmende geologische Formation des für die Bebauung vorgesehenen Gebietes ist der **Hornblendegranit** der den Bereich der Kuppen- und Hanglage prägt. Der Hornblendegranit ist im Odenwald eine Hauptart des Granits. Er hat meist gleichmäßiges, mittleres Gesteinskorn. Seine Farbe ist vorwiegend hellgrau, er wird daher auch in der Steinindustrie als ‚grauer Odenwaldgranit‘ bezeichnet. Der Hornblendegranit setzt sich aus den folgenden Gemengeanteilen zusammen: Orthoklas, Plagioklas, Quarz, Biotit und Hornblende.

Boden

Aus dem lößleharmen Ausgangssubstrat Hornblendegranit hat sich auf der von der Planung betroffenen Hügelflanke als Bodenformengesellschaft eine *Braunerde* entwickelt. Sie ist geringmächtig und weist einen hohen Grusgehalt auf. Die natürliche Ertragsfähigkeit der Braunerde wird als ‚mittel‘, ihr Nitratrückhaltevermögen als ‚gering‘ eingestuft. Die Erosionsgefährdung wird in Anbetracht der bestehenden Grünlanddeckung als ‚schwach‘ klassifiziert.

Altlasten

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich keine Hinweise auf einen Altstandort, eine Altablagerung, eine Altlast oder schädliche Bodenveränderungen. Ein Untersuchungsbedarf wird nicht gesehen.

Bewertung für das Schutzgut Boden

Die im Plangebiet auftretende Bodenformengesellschaft – wie auch die Bodenarten – sind im betroffenen Naturraum verbreitet und typisch. Von Kontaminationen ist aufgrund der langjährigen Grünlandnutzung und des oberflächennah anstehenden Gebirgsstockes nicht auszugehen (vgl. dazu auch Altflächendatei ALTIS).





II.2.4 Schutzgut Klima

Das Klima der Planungsregion rechnet zum Klimaraum Südwest-Deutschland und wird hier zum Klimabezirk Westlicher Odenwald gestellt. Die Kennzeichen dieses Klimabezirkes sind milde Winter und warme Sommer, sowie stark schwankende Niederschlagssummen je nach Lage in Luv und Lee.

Im Bereich der Gemeinde Rimbach liegen die Niederschlagssummen im Mittel zwischen 850 und 900 mm im Jahr; sie sind relativ gleichmäßig über das Jahr verteilt; in den Monaten Februar bis April findet sich das Niederschlagsminimum, in Juni und Juli sowie im Dezember und Januar die Maxima.

Die mittlere wirkliche Lufttemperatur im Jahr liegt als Folge der Lage in einem thermisch begünstigten Klimabezirk zwischen 8 und 9° C. Die Vegetationsperiode beginnt sehr früh. Die Hauptwindrichtung im Gebiet ist Südwest. Grundsätzlich ist die auftretende durchschnittliche Windgeschwindigkeit vor allem auf den Kuppen hoch, in den Tallagen ist sie dagegen deutlich abgeschwächt.

Bewertung für das Schutzgut Klima

Da sich das sehr kleinräumige Plangebiet vollständig in ein bestehendes Siedlungsband integriert und nur unwesentlich zur Verdichtung dieses Bandes beiträgt, ist keine über den status-quo hinausgehende Beeinträchtigung der Klimafunktionen zu erwarten. Die autochthone Kalt- und Frischluftproduktion im Gebiet selbst ist aufgrund der geringen Flächengröße äußerst gering und schon allein aufgrund der topographischen Lage (nahezu unterhalb des Siedlungsgebietes) für die Versorgung von Albersbach nicht erheblich.

II.2.5 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Die bereits beschriebene Geländemorphologie bzw. die Kleinräumigkeit des Einzugsgebietes führt dazu, dass im Plangebiet selbst keine nennenswerten und/oder nutzbaren Grundwasservorkommen ausgebildet sind. Das Gebiet ist jedoch Teil des Trinkwasserschutzgebietes der *Brunnengalerie ‚Albersbacher Tal‘*.

Oberflächenwasser

Im Gebiet sind weder Still- noch Fließgewässer vorhanden.

Bewertung für das Schutzgut Wasser

In Verbindung der geologischen mit der topographischen Situation ist von einer niedrigen Verschmutzungsempfindlichkeit für das Grundwasser auszugehen. In Verbindung mit der Kleinräumigkeit des Plangebietes kann von einer sehr geringen Bedeutung für die Grundwasserneubildungsrate ausgegangen werden. Der Abteilung Umwelt des RP Darmstadt sind keine Grundwasserschäden in diesem Bereich bekannt. Für Oberflächengewässer besitzt das Gebiet keine Bedeutung.





II.2.6 Schutzgut Arten und Biotope

Biotope

Als Bestandssituation wurde der planungsrechtlich festgelegte Zustand (Bebauungsplan „Am Helmesberg/Steinertsklingen, 2003) zugrundegelegt. Die Biotoptypenklassifizierung folgt allerdings der neuen hessischen KV. Die Bestandssituation ist der anliegenden Karte 3 zu entnehmen. Die anliegende Fotodokumentation (Abb. 1-3) ermöglicht zudem eine bessere visuelle Umsetzung der Plandarstellung.

Das Nutzungs- bzw. Biotopbild im Plangebiet wird vollständig durch intensive Schafbeweidung (Biotoptyp-Nummer 06.200) geprägt. Auf der Fläche des Plangebietes selbst finden sich als einzige Vertreter der Gehölzbiotope zwei junge Einzelbäume (Biotoptyp-Nummer 04.110). Weiterhin ist an der westlichen Plangebiets-Peripherie mit einem Schotterweg (Biotoptyp-Nummer 10.530) noch ein Strukturtyp des anthropogenen Umfeldes vorhanden.

Fauna und Flora

Die im Gebiet vorhandenen Biotoptypen sind alle durch eine stark ausgeprägte Artenarmut gekennzeichnet. Aufgrund des geplanten kleinräumigen Eingriffs sowie der bestehenden Integration als strukturarme Fläche in den Siedlungsverbund wurde auf die systematische Erfassung der lokalen Fauna wie auch auf die Durchführung vegetationskundlicher Aufnahmen verzichtet. Bei der Begehung im Februar 2009 waren in den vom Vorhaben betroffenen Einzelgehölzen keine Vogelnester nachweisbar. Ein Verlust dieser Strukturen führt daher in keiner Weise zum Verlust von Brutstätten.

Vorkommen seltener oder geschützter Tier- und Pflanzenarten sind nicht bekannt.

Bewertung für das Schutzgut Arten und Biotope

Biotopausstattung

Das das Plangebiet bestimmende Biotopinventar muss aufgrund seiner hohen Nutzungsintensität und der sehr homogenen Ausbildung in seiner ökologischen Bedeutung als völlig nachgeordnet bewertet werden.

Funktionales Gefüge

Das Gebiet besitzt aufgrund seiner Strukturarmut und insbesondere aufgrund des nur sehr spärlich entwickelten Gehölzbestandes nur eine sehr nachgeordnete Bedeutung für den lokalen Biotopverbund.

Flora

Das floristische Inventar der betroffenen Biotop- bzw. Vegetationstypen weist keine Besonderheiten auf (Datengrundlage: Erfassung der Fläche im Rahmen des Bauleitplanverfahrens „Am Helmesberg/Steinertsklingen“). Seltene oder geschützte Arten sind nicht für das Gebiet bekannt.

Fauna

Das faunistische Inventar des Planungsraumes lässt aufgrund der oben genannten strukturellen Ausbildung keine Besonderheiten erwarten. Brutstätten für Vögel oder Quartierstrukturen für Fledermäuse fehlen völlig. Außerdem liegen keine Angaben über Vorkommen seltener oder geschützter Arten vor (Landschaftsplan u.a.).





Arten der Roten-Liste

Arten der Roten-Liste sind nicht für das Gebiet bekannt.

Arten mit Schutzstatus nach BNatSchG oder BArtSchV

Derartige Arten sind nicht für das Gebiet bekannt.

Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie

Derartige Arten sind nicht für das Gebiet bekannt.

Artenschutzrechtliche Situation

Für die Ermittlung der Betroffenheit müssen vornehmlich theoretische Ansätze gewählt werden, da für das Plangebiet keine faunistischen Erhebungen vorliegen bzw. aufgrund der strukturellen und räumlichen Situation auch nicht für notwendig erachtet werden. Der nachfolgend aufgeführten Betroffenheits-Betrachtung liegen daher die Ergebnisse der Potenzial-Abschätzung (Begehung im Februar 2009) zugrunde:

Keine Betroffenheit besteht für Arten/Artengruppen

- die für ihr Vorkommen Gehölzstrukturen benötigen (vor allem Vögel)
- die auf *extensiv* genutzten Offenlandstandorten brüten
- mit struktureller Bindung an Gebäude (synanthrop¹ Arten)
- die eine Gewässerbindung besitzen, d.h. im Wasserkörper selbst leben oder reproduzieren (Fische, Libellen, Amphibien)
- die als Ruheplätze und Reproduktionsstätten Baumhöhlen u.ä. benötigen (bspw. Fledermäuse, Haselmaus)
- die für ihr Vorkommen Felsstrukturen und/oder besonnte, extensiv genutzte oder verbrachte Strukturen benötigen (bspw. div. Heuschreckenarten, Zauneidechse, Schlingnatter)
- die für ihre Reproduktion Totholz und/oder alte Eichenbestände benötigen (bspw. Hirschkäfer, Heldbock)
- der Feuchtgrünlandflächen (bspw. *Maculinea*-Arten, Großer Feuerfalter)

Ebenfalls nicht betroffen sind die artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenarten, da diese nicht für das Vorhabensgebiet bekannt oder erwartbar sind.

Aufgrund der vorstehenden Betrachtung kann davon ausgegangen werden, dass durch das Vorhaben in keiner Weise artenschutzrechtlich relevante Taxa in bzw. an ihren Fortpflanzungs- und Ruhestätten erheblich beeinträchtigt werden!

¹ an den menschlichen Siedlungsbereich angepasst



II.2.7 Schutzgut *Landschaft*

Der Planungsraum ist bereits jetzt in die Siedlungsfläche von Albersbach integriert. Ein Vordringen des Ortsrandes in die freie Landschaft entsteht nicht. Durch die Lage in einem schmalen Seitental des Albersbacher Tales mit relativ steil ansteigenden Talflanken ist keine Sichtexposition des Plangebietes gegeben. Eine Fernwirkung ist in jedem Fall zu negieren, wie auch bereits durch die angrenzende Kuppenbebauung und südlich benachbarte Bebauung eine deutliche Vorbelastung der Nahwirkung festzustellen ist.

Eine nennenswerte Nutzung des Plangebietes selbst für die stille Naherholung – auch durch Ortsbürger - ist nicht gegeben; allerdings wird der an der Plangebietsperipherie verlaufende Wirtschaftsweg gelegentlich von Spaziergängern frequentiert.

Bewertung für das Schutzgut Landschaft

Die Lage des Planungsgebietes in der hier herrschenden Talraumlage, bedingt eine nahezu vollständige Abgeschlossenheit gegenüber der freien Landschaft im Norden und Westen. Von der geplanten Siedlungsflächenerweiterung geht keine Fernwirkung aus. Durch die bestehende Bebauung ist bereits ein erhebliches Störpotential für den lokalen Landschaftsbildgenuss vorhanden. Dem Gebiet kommt keine Funktion für die Erholungsnutzung zu.

II.2.8 Schutzgut *Kultur- und Sachgüter*

Im Plangebiet sind keine nennenswerten Sachgüter und keine Kulturgüter vorhanden.

Bewertung für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist in Anbetracht der beschriebenen Bestandssituation als völlig nachgeordnet zu bewerten.

II.2.9 Schutzgut *Mensch*

Bei der Betrachtung dieses Schutzgutes ergeben sich vielfältige Überschneidungen mit anderen Schutzgütern, insbesondere mit den Schutzgütern Landschaftsbild und Erholung, Grundwasser sowie Klima und Lufthygiene (Immissionsschutz).

Bewertung für das Schutzgut Mensch

Die kleinräumige Ausdehnung und die bestehende Vorbelastung durch die vorhandene Gebäudesubstanz im unmittelbaren Umfeld, bedingt eine nachgeordnete Bedeutung des Vorhabens für das Schutzgut Mensch.

II.2.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Es sind keine besonders bedeutenden Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter oder kumulierende Effekte festzustellen.

II.3 Schutzgutbezogene Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens und der umweltrelevanten Maßnahmen

II.3.1 Schutzgut *Boden*

Auswirkungen

Durch das geplante Bauvorhaben wird der Boden in Teilbereichen versiegelt und geht dem Naturhaushalt verloren; auf die weitestgehende Schonung und größtmögliche flächige Beschränkung ist bei der Inanspruchnahme von Boden zu achten.

Maßnahmen

- Die öffentliche Erschließung des Baugebietes erfolgt über den vorhandenen Wirtschaftsweg (Ausbau zur Anlieger-Straße), wodurch zusätzliche Bodenverluste durch Überbauung (neue Erschließungstrasse) vermieden werden
- Die Versiegelungen (Biotopwerte 3 bis 7) für die Vorhabensnutzung sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken; eine Flächeninanspruchnahme gegenüber dem Status-quo darf 160 m² nicht übersteigen
- Anfallender Oberboden (Mutterboden) ist gesondert von allen sonstigen Bodenbewegungen abzutragen und separat zu sichern und fachgerecht zu lagern. Grundsätzlich sind hier die Vorgaben der DIN 18 915 bindend. Wenn möglich ist der Oberboden und auch der anfallende Unterboden (Erdaushub) an geeigneter Stelle neu einzubauen (Folgenutzung)
- Minimierung des Versiegelungsgrades zur Erhöhung der Wasserdurchlässigkeit durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei befestigten Flächen wie Stellplätze, Wege u.ä. (bspw. Rasenpflaster o.ä.)
- Bei allen Baumaßnahmen die einen Eingriff in das Schutzgut Boden erfordern ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten; werden diese festgestellt ist umgehend die Abteilung Umwelt (Dez. 41.5) des RP Darmstadt zu verständigen.
- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden ist dies gemäß § 20 HDSchG unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

II.3.2 Schutzgut *Klima*

Auswirkungen

Grundsätzlich sind die nachfolgenden klimarelevanten Auswirkungen zu erwarten.

- Erhöhte Erwärmung durch Flächenversiegelung
- Flächenverlust für die Kaltluftentstehung

Aufgrund der Kleinräumigkeit des Gebietes und insbesondere der Kleinflächigkeit der geplanten zusätzlichen Versiegelungen für Bebauung (maximal 160 m²) sind die beschriebenen Eingriffswirkungen zu vernachlässigen.

Maßnahmen

- Spezielle Klimaschutzmaßnahmen sind nicht notwendig

II.3.3 Schutzgut Wasser

Auswirkungen

Ähnlich wie bei dem zuvor beschriebenen Schutzgut sind auch beim Schutzgut Wasser im Grundsatz die nachfolgenden Auswirkungen zu erwarten.

- Verringerte Versickerung durch Flächenversiegelung; dadurch Minderung der Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet
- Erhöhung des Oberflächenabflusses aus dem Gebiet durch Flächenversiegelung

Aufgrund der obengenannten Kleinräumigkeit und einer geplanten Neuversiegelung (Biotopwerte 3 bis 7) von maximal 160 m² sind die beschriebenen Eingriffswirkungen zu vernachlässigen; dies umso mehr, da das Gebiet nur eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung besitzt. Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Maßnahmen

- Minimierung des Versiegelungsgrades zur Erhöhung der Wasserdurchlässigkeit durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei befestigten Flächen wie Stellplätze (Rasenfugenpflaster o.ä.), Wege u.ä.

II.3.4 Schutzgut Arten und Biotope

Auswirkungen

- Umiddelbarer Verlust von intensiv genutzten Grünlandflächen (400 m²)
- Umiddelbarer Verlust von zwei jungen Laubbäumen

Die aktuelle Bestandssituation weist nur Lebensraumtypen auf, denen eine sehr geringe bis geringe ökologische Bedeutung beizumessen ist.

Maßnahmen

- Pflanzung von zwei Einzelbäumen
- Die naturschutzrechtliche Kompensation erfolgt über das kommunale Ökokonto (vgl. dazu auch die detaillierte Darstellung in den *Textlichen Festsetzungen/Teil B*)

II.3.5 Schutzgut Landschaft

Auswirkungen

In Anbetracht der topographischen Situation, der erheblichen Vorbelastungen des Talraumes durch die vorhandenen Gebäude sowie die vollständige Integration des Plangebietes in den vorhandenen Siedlungsflächenverbund, kommt es durch die geplante kleinräumige Ausdehnung zu keinen nennenswerten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

Maßnahmen

- Spezielle Maßnahmen zum Landschaftsschutz sind nicht notwendig



II.3.6 Schutzgut *Kultur- und Sachgüter*

Bei der Realisierung der geplanten Baumaßnahme kommt es zu keinen Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.

II.3.7 Schutzgut *Mensch*

Durch die kleinflächig geplante bauliche Entwicklung ist nicht von einer erheblichen Veränderung der Erholungswirksamkeit der Landschaft, der kleinklimatischen Verhältnisse, des Trinkwasserverbrauchs oder der lufthygienischen Situation auszugehen.

II.3.8 Prognose für die Entwicklung des Umweltzustandes

Status-quo-Prognose

Das betroffene Stück der Wegeparzelle wird weiterhin für Erschließungsfunktionen benötigt, ein Rückbau ist äußerst unwahrscheinlich; die bestehende Weidenutzung wird fortgeführt werden, da die topographischen Verhältnisse kaum eine andere Nutzungsmöglichkeit zulassen.

Planfall

Die durch die vorliegende Bauleitplanung initiierte Gebietsentwicklung wirkt sich vor allem auf das Schutzgut Biotope und Arten aus. Allerdings entstehen hier nur Biotopverluste für ökologisch häufige, im Landschaftsraum verbreitete und ökologisch geringwertige Lebensraumtypen. Seltene, gefährdete oder geschützte Tier- und Pflanzenarten sind in ihrem lokalen Vorkommen nicht erheblich oder nachhaltig betroffen, wie auch generell artenschutzrechtlich relevante Taxa in bzw. an ihren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht erheblich beeinträchtigt werden.





II.3.9 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Flächenbilanzierung erfolgt nach der neuen Hessischen Kompensationsverordnung (KV vom 13. September 2005). Die erstellte Bilanz ist der anliegenden Tabelle zu entnehmen. Die Eingriffswirkung auf Wasser, Klima und Landschaftsbild wird als nachgeordnet bewertet, so dass hierfür kein zusätzlicher Ausgleich nötig ist.

Der geplante Ausnutzungsgrad des Plangebietes, lässt einen vollständigen naturschutzrechtlichen Ausgleich im Eingriffsgebiet selbst nicht zu. Daher würde hier die Umsetzung einer externen Kompensationsmaßnahme notwendig. Zur Minderung der vorhabensbedingten Flächeninanspruchnahme wird für das Vorhaben durch Ablösung aus dem kommunalen Ökokonto eine flächenschonende Konzeption verfolgt.

Die nachfolgende Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung macht deutlich, dass das geplante Vorhaben unter naturschutz- und landschaftsschutzfachlichen Aspekten als **vollständig ausgeglichen** zu werten ist.

Gesamtbilanz		
Biotopwerte	BESTAND (vorher)	PLANUNG (nachher)
Flächenwirksame Strukturen		
Vorhabensfläche	9.126 BWP	4.203 BWP
Flächenneutrale Strukturen		
Vorhabensfläche	186 BWP	62 BWP
Ökokonto		5.047 BWP
Summe /Übertrag	9.312 BWP	9.312 BWP
Biotopwertdifferenz		+/- 0 BWP





Flächenwirksame Strukturen				BESTAND
Typ-Nr.	Bezeichnung	BWP/qm	Fläche (m ²) (vorher)	Biotopwert (vorher)
Vorhabensbereich				
06.200	Intensiv-Grünland (Schafweide)	21	400	8.400
10.530	Schotterweg	6	121	726
Summe Vorhabensbereich			521	9.126
Flächenneutrale Strukturen				BESTAND
Typ-Nr.	Bezeichnung	BWP/qm	Überschirmte Fläche (vorher)	Biotopwert (vorher)
Vorhabensbereich				
04.110	Laubbaum - jung	31	6 (2x3 m ²)	186
Summe Vorhabensbereich			6 m ²	186

Flächenwirksame Strukturen				PLANUNG
Typ-Nr.	Bezeichnung	BWP/qm	Fläche (m ²) (nachher)	Biotopwert (nachher)
Vorhabensbereich				
10.510	Straßenfläche	3	121	363
10.710	Bebauung	3	160	480
11.221	Ziergarten	14	240	3.360
Summe Vorhabensbereich			521	4.203
Flächenneutrale Strukturen				PLANUNG
Typ-Nr.	Bezeichnung	BWP/qm	Überschirmte Fläche (nachher)	Biotopwert (nachher)
Vorhabensbereich				
04.110	Laubbaum - Neupflanzung	31	2 (2x1 m ²)	62
Summe Vorhabensbereich			2 m ²	62



II.3.10 Monitoring

Aufgrund der geringen Größe des Eingriffsgebietes sind keine besonderen Maßnahmen zum Monitoring (Beobachtung der Planrealisierung und deren Auswirkungen) erforderlich. Die Kontrolle der Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme erfolgt durch das Umweltamt der Gemeinde Rimbach, oder ein entsprechend fachlich qualifiziertes Büro, innerhalb eines Zeitraumes von 5 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes. Die UNB erhält danach ein Ergebnisprotokoll.

II.3.11 Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll in einer Lücke eines bestehenden – bzw. planungsrechtlich ausgewiesenen – Siedlungsflächenareals im Südosten von Albersbach Wohnbebauung zugelassen werden. Dadurch entsteht im betroffenen Siedlungsgebiet ein zur freien Landschaft geschlossener Ortsrand.

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 wird ein Ausgleich der naturschutzfachlichen Auswirkungen erzielt.

Aufgestellt:

Dr. Jürgen Winkler
Steinbühl 11, 64668 Rimbach

Rimbach, den 11. September 2009

Dr. Jürgen Winkler





ANHANG





ANHANG

Fotodokumentation

Kartenteil

- Karte 1: Übersichtslageplan (Maßstab 1 : 2.000)
- Karte 2: Satzung (Maßstab 1 : 500)
- Karte 3: Bestandssituation (Maßstab 1 : 500)
- Karte 4: Maßnahmenplan (Maßstab 1 : 500)





Fotodokumentation



Abbildung 1:

Vorhandene Erschließung (Schotterweg) am Fuße des beplanten Hangbereiches; der Bildeinschub belegt die in der Wegeparzelle vorhandene öffentliche Abwasserleitung.



Abbildung 2:

Blick von Westen auf den beplanten Hangbereich (Flurstücks 107/1); am linken Bildrand ist die im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes ‚Am Helmesberg/Steinertslingen (2003) ermöglichte Wohnbebauung deutlich erkennbar.



Abbildung 3:

Blick von Süden auf das beplante Flurstück 107/1; der hier verlaufende Wirtschaftsweg wird nicht für Erschließungsfunktionen beansprucht.





Kartenteil

