Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

(September 2014)

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Helmesberg / Steinertsklingen“ in Rimbach-Albersbach. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

Mit der vorliegenden 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Helmesberg / Steinertsklingen“ in Rimbach-Albersbach werden der bestehende Bebauungsplan „Am Helmesberg / Steinertsklingen“ (in Kraft getreten am 16.02.2006, Ordnungsschlüssel: 006-31-19-3050-004-058-00) und die bestehende 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Helmesberg / Steinertsklingen“ (in Kraft getreten am 11.09.2009, Ordnungsschlüssel: 006-31-19-3050-004-058-01) in den entsprechenden Teilbereichen überplant und ersetzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO

Die innerhalb des Geltungsbereiches entsprechend zeichnerisch gekennzeichneten Flächen werden als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und somit unzulässig sind.

2. Bauweise, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind nur Einzelhäuser zulässig. Die maximale Länge der Einzelhäuser wird auf 20 m begrenzt.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Geltungsbereich sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Innerhalb des gesamten Plangeltungsbereiches sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampe) oder LED-Leuchten zulässig.

Unzulässig ist das Abschneiden oder auf den Stock setzen von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüschen und anderen Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September. Jederzeit zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Unzulässig ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln.

Alle Pflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen.

Auf privaten Baugrundstücken anfallendes, nicht verwendetes und nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von befestigten Flächen, von Dachflächen oder aus dem Überlauf von Zisternen ist innerhalb der Baugrundstücke zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen

Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ anzulegen. Ein Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn eine Versickerung aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nach den anerkannten Regeln der Technik oder aufgrund wasserrechtlicher Bestimmungen nicht möglich ist. Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen. Auskunft erteilt die Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Je angefangene 250 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum der nachfolgenden Artenliste anzupflanzen.

Laubbäume 1. Ordnung (Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 14 - 16 cm):

Acer campestre (Feldahorn)	Acer platanoides (Spitzahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Fagus sylvatica (Buche)
Fraxinus excelsior (Esche)	Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)	Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

Laubbäume 2. Ordnung (Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 14 - 16 cm):

Prunus avium (Vogelkirsche)	Prunus padus (Traubenkirsche)
Sorbus aria (Mehlbeere)	Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Sorbus domestica (Speierling)	Obstgehölze in Arten und Sorten

Die im Plan zeichnerisch festgesetzte Strauch- bzw. Heckenpflanzung hat mindestens zweireihig als frei wachsende Hecke in einer Breite von mindestens 3,0 m zu erfolgen. Zur Anpflanzung sind ausschließlich Sträucher der nachfolgenden Artenliste zu verwenden.

Sträucher (Pflanzabstand 1,5 x 1 m, Qualität der Gehölze mindestens 2 x verpflanzt, Höhe mindestens 60 - 100 cm):

Acer campestre (Feldahorn)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)	Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)	Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)	Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)	Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
Rosa canina (Hundsrose)	Rosa rubiginosa (Weinrose)
Sambucus nigra (Holunder)	Viburnum opulus (Schneeball)

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 Abs. 1 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, § 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO

Die Dachflächen sind als Pult-, Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von maximal 40° auszubilden. Für Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig.

Die Dacheindeckung baulicher Anlagen ist ausschließlich in roten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen zulässig. Für geneigte Dachflächen über 10° Dachneigung sind ausschließlich kleinformatige, nicht spiegelnde Werkstoffe (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zulässig. Außer den genannten Dachmaterialien und Dachfarben sind zudem auch begrünte Dächer zulässig.

2. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse sowie Gestaltung und Höhe von Einfriedungen, § 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben.

Zäune aus Holz oder Metall sind zulässig. Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Naturstein-Trockenmauern mit einer maximalen Höhe von 0,80 m. (Hinweis: Bruchsteinmauern mit Mörtelverbund gelten nicht als Trockenmauern und sind somit unzulässig.)

C. Hinweise und Empfehlungen

1. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und -erweiterung sind keine Kulturdenkmäler nach § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt.

Auch Bodenfunde aus dem Plangebiet sind nicht bekannt. Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

2. Pflanzabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.

Im Hinblick auf Baumpflanzungen im Bereich von Leitungstrassen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) zu beachten.

Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume einen Mindestabstand zu den Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorher mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

3. Löschwasserversorgung und Rettungswege

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

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

Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen.

4. Baugrund, Grundwasser und Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde Rimbach keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung zur Gründungssituation und in Bezug auf die Grundwasserstände durchzuführen.

Der Gemeinde Rimbach liegen keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und/oder Grundwasserschäden im Plangebiet und dessen Umgebung vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.

Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in das Schutzgut Boden soll auch eine Minimierung der Baustellenfläche angestrebt werden.

5. Stellplatzsatzung

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Rimbach zu ermitteln und auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen. Bei Grenzgaragen sind die jeweils gültigen Vorschriften der HBO zu beachten.

6. Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Auf die Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes (HWG) sowie die Entwässerungssatzung der Gemeinde Rimbach in Bezug auf die Verwendung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.

Um Trinkwasser einzusparen (§ 37 Abs. 4 HWG), wird empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Brauchwassernutzung und/oder Grünflächenbewässerung aufzufangen und zu nutzen.

7. Empfehlung für die Errichtung von Passivhäusern bzw. die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger und die Solarenergienutzung

Die Nutzung der Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie die Errichtung von Photovoltaikanlagen werden empfohlen. Die Optimierung der Dachausrichtung zur Nutzung solarer Energie wird empfohlen.

Zur Minimierung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, Wohngebäude als sogenannte

Passivhäuser zu errichten. Soweit diese Bauweise nicht gewählt werden sollte, wird empfohlen, regenerative Energieformen (z.B. Holzpellets etc.) zu nutzen.

8. Artenschutz

Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die artenschutzrechtlichen Verbote zu beachten.

9. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserzone III für die Brunnen 1 - 3 Alberbacher Tal (Verordnung vom 03.06.1994). Die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten. Insbesondere wird auf das Verbot § 4 Nr. 24 hingewiesen. Danach sind Bohrungen, Erdaufschlüsse und sonstige Bodeneingriffe mit wesentlicher Minderung der Grundwasserüberdeckung verboten, sofern nicht fachbehördlich festgestellt worden ist, dass eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nicht zu besorgen ist. Sofern eine Unterkellerung der Gebäude vorgesehen ist, ist im Vorfeld zu klären, ob im Plangebiet eine ausreichende Grundwasserüberdeckung vorhanden ist.

Aufgrund der Lage in einem Wasserschutzgebiet ist die Nutzung von Geothermie mittels Erdwärmesonden nicht zulässig.

Die Lagerung wassergefährdender Stoffe (wie z.B. Heizöl) ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße anzuzeigen.

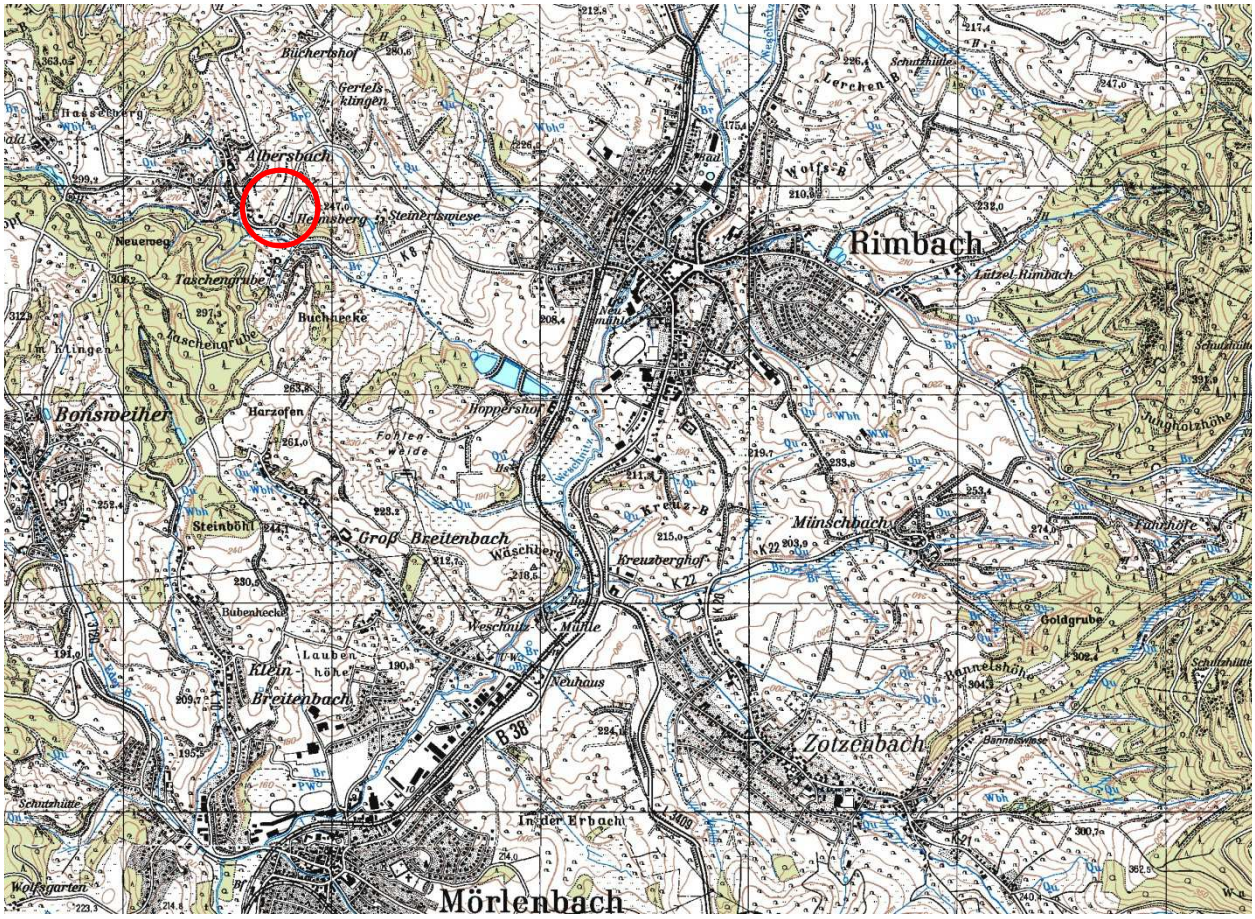
10. Freiflächenplan

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren ein Freiflächenplan (siehe auch Bauvorlagenerlass) einzureichen ist, in dem die zur Vermeidung/Minimierung von Eingriffen getroffenen grünordnerischen Festsetzungen übernommen und konkretisiert werden.

Ordnungsschlüssel: 006-31-19-3050-004-058-02

Gemeinde Rimbach

2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Helmesberg / Steinertsklingen“ in Rimbach-Albersbach



Begründung

September 2014

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen 3
I.1 Grundlagen 3
I.1.1 Anlass der Planung 3
I.1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und -erweiterung 3
I.1.3 Planungsvorgaben 4
I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung 7
I.1.5 Erschließungsanlagen 8
I.1.6 Landwirtschaftliche Belange 8
I.1.7 Wasserwirtschaftliche Belange 9
I.1.8 Altlasten sowie Boden- und Grundwasserschutz 10
I.1.9 Denkmalschutz 11
I.1.10 Energiewende und Klimaschutz 11
I.2 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung und -erweiterung 11
I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 11
I.2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden 12
I.2.3 Sonstige Festsetzungen sowie Empfehlungen und Hinweise zum Planvollzug 12
I.3 Bodenordnende Maßnahmen 12
II. Belange von Natur und Landschaft 13
III. Planverfahren und Abwägung 14

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Rimbach beabsichtigt, am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Albersbach eine kleinflächige Siedlungsentwicklung als Abschluss der vorhandenen Bebauung entlang der Straße „Helmsberg“ zuzulassen. Entsprechend der bestehenden Siedlungsstruktur sollen großzügige Bauplätze mit einem hohen Grünflächenanteil geschaffen werden.

Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen der geplanten Wohnbebauung sollen durch die Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes geschaffen werden.

Die Gemeinde Rimbach unterstützt seit Jahren die Innenentwicklung, wo immer städtebaulich sinnvoll möglich. Eigene Flächen der Kommune, die zur baulichen Nachverdichtung zur Verfügung stehen, sind nicht vorhanden. Die Gemeinde ist daher auf die private Bereitschaft für entsprechende Maßnahmen der Innenentwicklung angewiesen. Beispiele sind zuletzt die Bebauungspläne für die Bereiche „Holzberg“ und „Alumnat“. Auch die Nutzung von Baulücken ist aufgrund eigentumsrechtlicher Belange durch die Gemeinde nicht steuerbar. Eine Nachfrage an Grundstücken in Rimbach ist vorhanden. Die Schaffung von Baugrundstücken insbesondere für die Eigenentwicklung der Ortsteile ist den Gemeinden im Regionalplan zugestanden. Auch moderater Zuzug ist in Bezug auf die Auslastung vorhandener Infrastruktureinrichtungen sowie den Fortbestand des sozialen Lebens innerhalb der Kommune zwingend erforderlich. Die vorliegende kleinflächige Siedlungsentwicklung ist aufgrund der bereits einseitig angebauten Erschließungsfläche besonders sparsam in Bezug auf den Flächenverbrauch.

Das Verfahren kann, da es sich um eine kleinflächige Siedlungserweiterung als Maßnahme der Innenentwicklung zur Abrundung der bestehenden Bebauung handelt, als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden. Innerhalb des Geltungsbereiches sind erheblich weniger als die in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m² Grundfläche bebaubar. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete etc.) vor. Die in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch der Aspekt der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

I.1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und -erweiterung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und -erweiterung umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Albersbach, Flur 1, Flurstücke Nr. 29/4 und Nr. 29/5 sowie in der Gemarkung Rimbach, Flur 20, Flurstück Nr. 102/2 (teilweise).

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,35 ha.

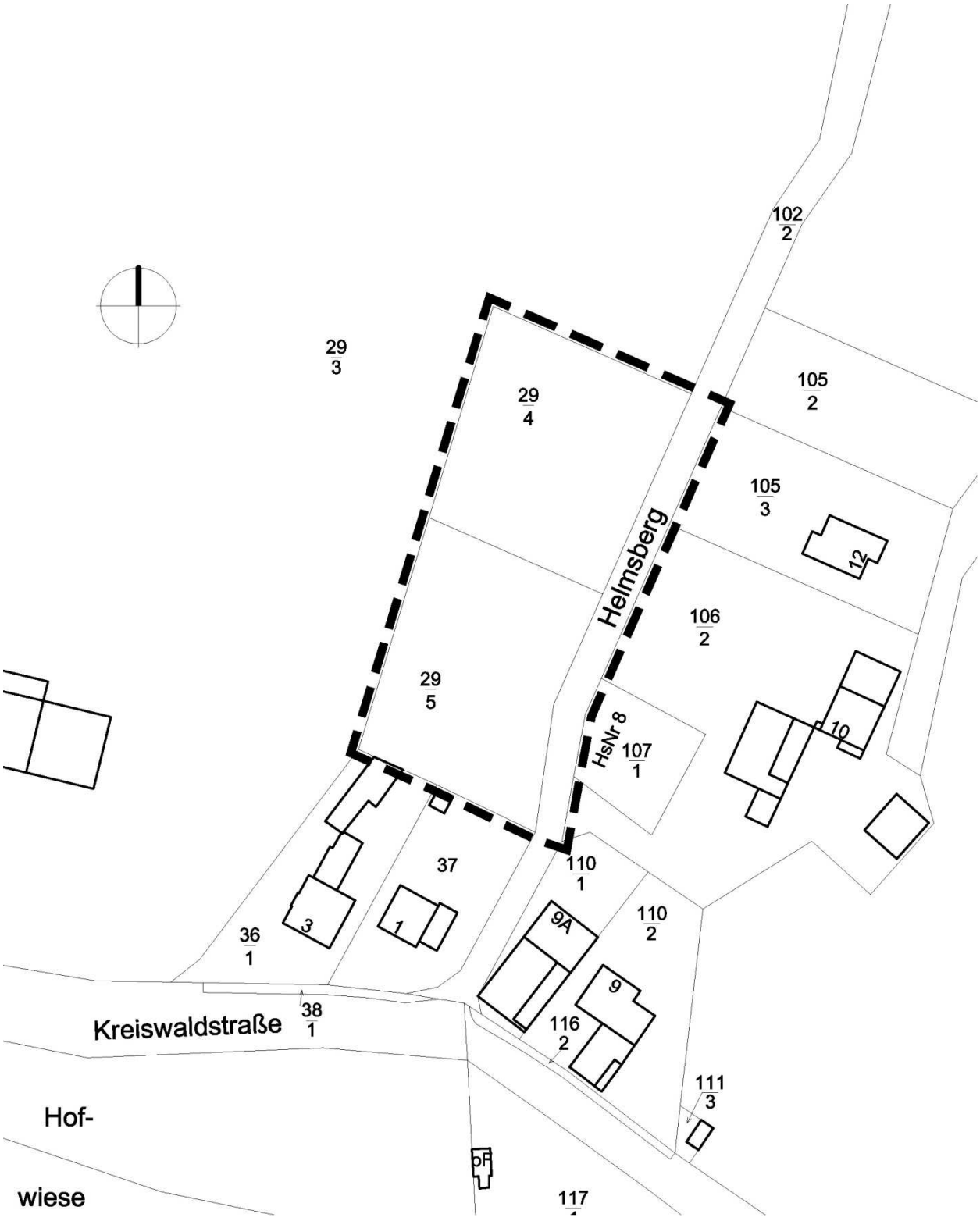


Abbildung 1: Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Helmesberg / Steinertsklingen“ in Rimbach-Albersbach (unmaßstäblich)

I.1.3 Planungsvorgaben

Im Regionalplan Südhessen 2010, der im Maßstab 1:100.000 vorliegt, ist die Fläche als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ dargestellt. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet innerhalb eines „Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen“, eines „Vorbehaltsgebietes für den Grundwasserschutz“ sowie am Rand eines „Vorranggebietes für Natur und Landschaft“.

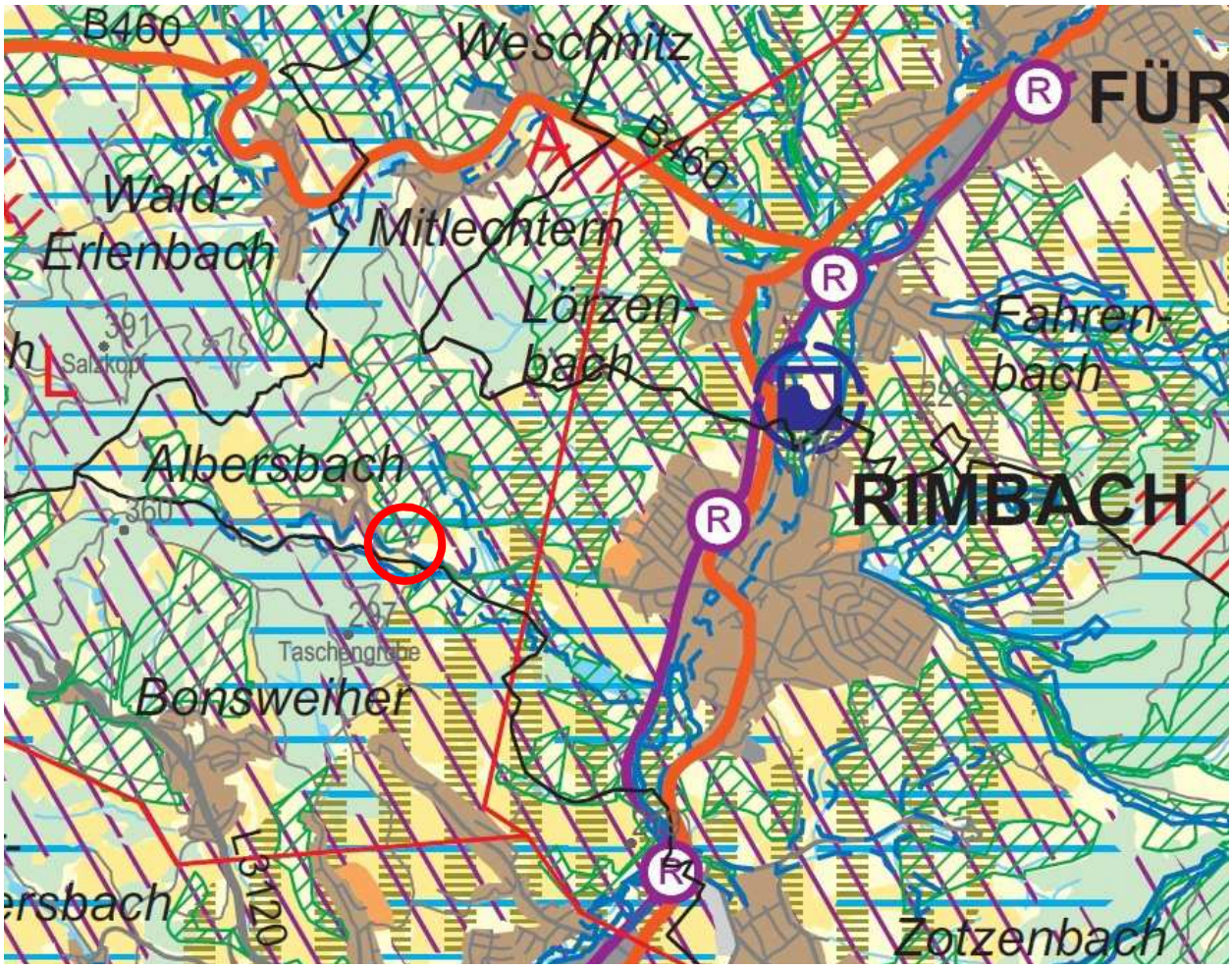


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (unmaßstäblich)

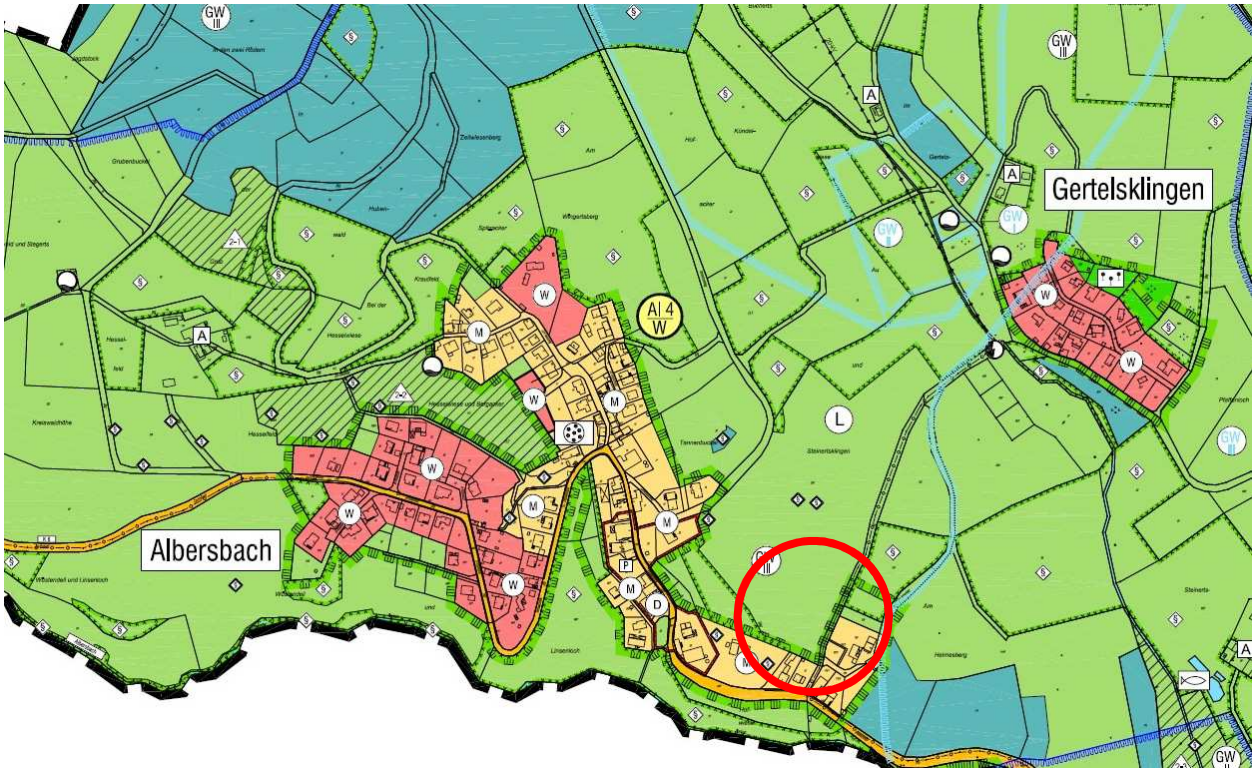


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Rimbach (unmaßstäblich)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Rimbach stellt das Plangebiet als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Das im Flächennutzungsplan noch dargestellte Landschaftsschutzgebiet (LSG) wurde im Zuge der letzten Novellierung des Hessischen Naturschutzgesetztes aufgehoben. Die Aufhebung wurde mit Rechtsverbindlichkeit der neuen „Natura 2000-Verordnung“ am 08.03.2008 rechtswirksam. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren formal jedoch nicht erforderlich, sondern kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB als Anpassung auf dem Wege der Berichtigung erfolgen.

Mit der vorliegenden 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Helmesberg / Steinertsklingen“ in Rimbach-Albersbach werden der bestehende Bebauungsplan „Am Helmesberg / Steinertsklingen“ (in Kraft getreten am 16.02.2006, Ordnungsschlüssel: 006-31-19-3050-004-058-00) und die bestehende 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Helmesberg / Steinertsklingen“ (in Kraft getreten am 11.09.2009, Ordnungsschlüssel: 006-31-19-3050-004-058-01) in den entsprechenden Teilbereichen überplant und ersetzt.

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Helmesberg / Steinertsklingen“ (unmaßstäblich)

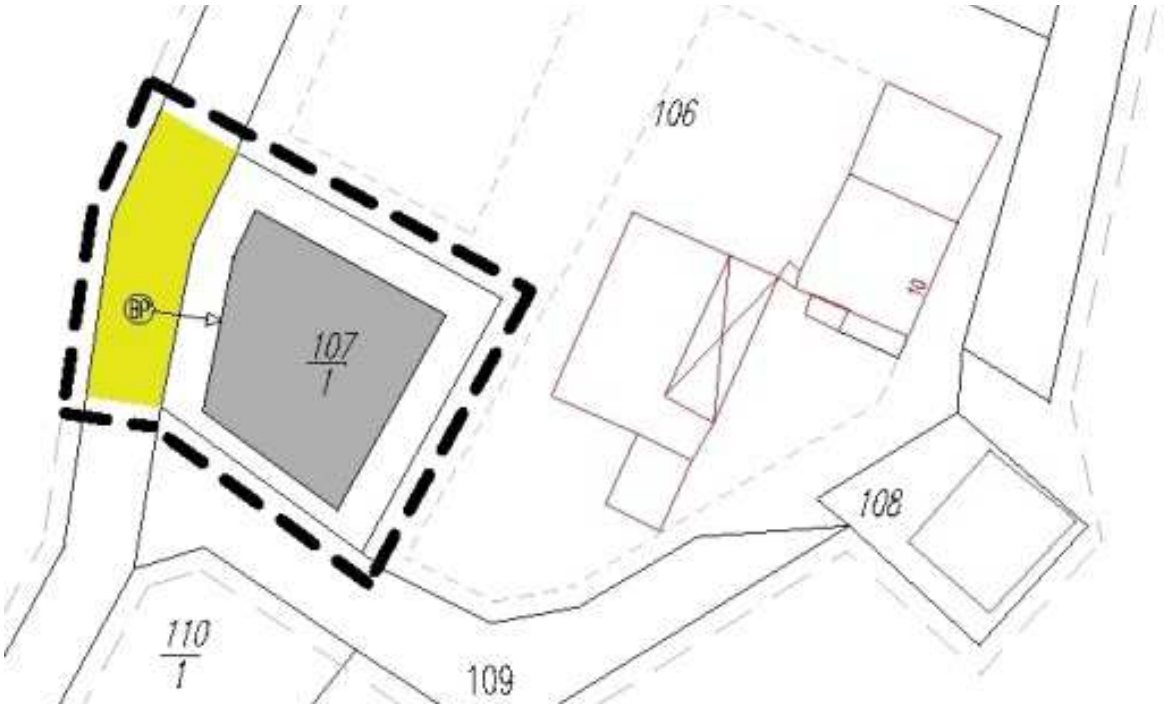


Abbildung 5: Ausschnitt aus der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Helmesberg / Steinertsklingen“ (unmaßstäblich)

Die Gemeinde Rimbach unterstützt die Innenentwicklung der Ortsteile durch Bauleitplanung, wo immer dies möglich ist. Auch die Ortskernbelebung wird mit verschiedenen Maßnahmen der Gemeinde unterstützt. Dennoch muss zur Deckung der entsprechenden Nachfrage auch in angemessenem Umfang Neubauland entwickelt werden. Eine entsprechende Nachfrage an Bauland besteht.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserzone III für die Brunnen 1 - 3 Alberbacher Tal (Verordnung vom 03.06.1994). Die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten. Insbesondere wird auf das Verbot § 4 Nr. 24 hingewiesen. Danach sind Bohrungen, Erdaufschlüsse und sonstige Bodeneingriffe mit wesentlicher Minderung der Grundwasserüberdeckung verboten, sofern nicht fachbehördlich festgestellt worden ist, dass eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nicht zu besorgen ist. Sofern eine Unterkellerung der Gebäude vorgesehen ist, ist im Vorfeld zu klären, ob im Plangebiet eine ausreichende Grundwasserüberdeckung vorhanden ist. Mit der Schutzgebietsverordnung sind bei der vorgesehenen wohnbaulichen Nutzung üblicherweise keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Bauherren verbunden.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht betroffen. Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet (Fauna und Flora) sind nicht bekannt.

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand des Rimbacher Ortsteiles Albersbach. Bei den für die geplante Bebauung vorgesehenen Flächen handelt es sich um intensiv genutzte Wiesen- und Weideflächen.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an ein bestehendes Siedlungsgebiet mit überwiegender Einzelhausbebauung an. Die Gebäude in der Umgebung sind vornehmlich in zweigeschossiger Bauweise errichtet. Die bauliche Dichte ist gering und liegt deutlich unterhalb der Obergrenzen nach § 17 BauNVO. Damit sich die geplanten Gebäude an die vorhandene Bebauung anpassen, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 für die zusätzlichen Bauplätze festgesetzt.

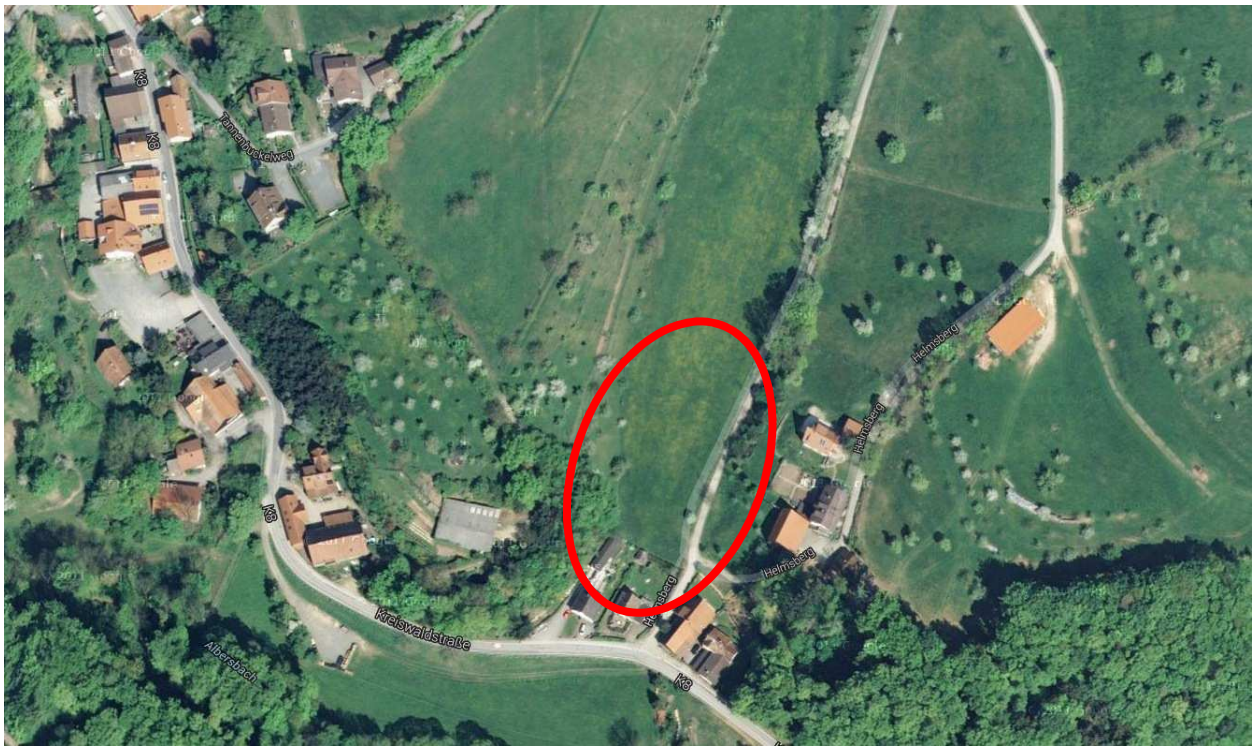


Abbildung 6: Luftbild des Plangebietes und der näheren Umgebung (unmaßstäblich)

I.1.5 Erschließungsanlagen

Das Plangebiet ist durch die Straße „Helmsberg“ erschlossen. Der geringfügige zusätzliche Verkehr durch die Erweiterung des Baugebietes ist als unwesentlich zu beurteilen und kann ohne zusätzliche Maßnahmen vom bestehenden Straßenverkehrsnetz aufgenommen werden.

Die in der Bebauungsplanänderung und -erweiterung festgesetzte Straßenverkehrsfläche hat auch nach bisherigem Bebauungsplan Erschließungsfunktion für die Grundstücke östlich der Straße „Helmsberg“. Die Änderung der Festsetzung von „Wirtschaftsweg“ zur „öffentlichen Straßenverkehrsfläche“ ist daher folgerichtig. Der südliche Teil des Wirtschaftsweges wurde bereits in der 1. Änderung des Bebauungsplanes als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Ob die Straße „Helmsberg“ über den heutigen Zustand hinaus ausgebaut werden soll, ist zu gegebener Zeit zu entscheiden. Zunächst ist kein weiterer Ausbau vorgesehen.

Die Neubebauung ist an die öffentlichen Wasserversorgungsanlagen sowie die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen. Daher ist die in dem landwirtschaftlichen Weg („Helmsberg“) bereits vorhandene Trennkanalisation zur Herstellung der Hausanschlüsse für die Neubebauung zu erweitern.

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

I.1.6 Landwirtschaftliche Belange

Die mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung und -erweiterung bedingte Inanspruchnahme von Grünland ist vor dem Hintergrund der rückläufigen Milchviehwirtschaft im Odenwald akzeptabel. Ackerfläche, die ungleich höher zu gewichten wäre, wird nicht in Anspruch genommen. Grünland zur Produktion von Heu ist im Gemeindegebiet nach Kenntnisstand der Gemeinde Rimbach ausreichend vorhanden. Es besteht in Teilbereichen des Gemeindegebietes eher die Gefahr der Verbuschung von Grünlandflächen durch aufgegebene Nutzung. Ein besonderer Wert der in Anspruch genommenen Wiesenfläche für die Landwirtschaft im

Allgemeinen ist nicht zu erkennen. Der konkret betroffene Grundstückseigentümer und Bewirtschafter wünscht die Nutzungsänderung ausdrücklich.

Aus Gemeindesicht erschließt sich nicht, unter welchen Kriterien die im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen als 1A-Flächen festgestellten Bereiche im Regionalplan in die Flächendarstellung von Vorbehaltsflächen und Vorranggebieten für die Landwirtschaft übernommen wurden. Tatsächlich handelt es sich vorliegend um eine landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche, die sich innerhalb der für die Inanspruchnahme als Siedlungsfläche gemäß Regionalplan zugelassenen Vorbehaltsflächen befindet. Die gemäß Fachplan höchste Bedeutung der Fläche für die Landwirtschaft kann allenfalls das landwirtschaftliche Potential der Fläche betreffen, nicht aber deren tatsächliche eher untergeordnete Grünlandnutzung, die im Odenwald weder selten noch eingeschränkt verfügbar ist. Im Gegenteil ist bereits heute absehbar, dass zunehmend Landwirtschaftsflächen, gerade Grünflächen, durch Aufgabe von Betriebsstellen brachfallen und ungelenkt aus der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung fallen. Auch aufgrund des Bestrebens des Flächeneigentümers zur baulichen Nutzung anstelle der seitherigen Wiesennutzung ist belegt, dass die Fläche aus Sicht der örtlichen Landwirtschaft verzichtbar ist. Die differenzierte Beurteilung der Fachstelle für Landwirtschaft des Kreises Bergstraße im Rahmen der Beteiligung am Bauleitplanverfahren, wonach Bedenken aufgrund der Kleinflächigkeit der Planung und der damit erzielbaren Abrundungswirkung zurückgestellt werden, wird ausdrücklich begrüßt und in der Einschätzung durch die Gemeinde geteilt.

Aufgrund der Verfahrenswahl nach § 13a BauGB werden keine zusätzlichen Ausgleichsflächen erforderlich, was hier positiv hinsichtlich der Belange der Landwirtschaft zu werten ist.

I.1.7 Wasserwirtschaftliche Belange

I.1.7.1 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung wird über das öffentliche Trinkwassernetz und die Förderanlagen der Gemeinde Rimbach gewährleistet. Die geplanten Vorhaben sind an das Trinkwassernetz anzuschließen.

Der Trinkwasserverbrauch wird durch die Bebauungsplanänderung und -erweiterung nur geringfügig zunehmen und ist durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen der Gemeinde Rimbach abgedeckt.

I.1.7.2 Löschwasser

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Der Löschwasserbedarf entspricht dem im angrenzenden Siedlungsgebiet und kann über das Wasserleitungsnetz sichergestellt werden.

I.1.7.3 Wasserqualität

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

I.1.7.4 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserzone III für die Brunnen 1 - 3 Alberbacher Tal (Verordnung vom 03.06.1994). Die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten. Insbesondere wird auf das Verbot § 4 Nr. 24 hingewiesen. Danach sind Bohrungen, Erdaufschlüsse und sonstige Bodeneingriffe mit wesentlicher Minderung der Grundwasserüberdeckung verboten, sofern nicht fachbehördlich festgestellt worden ist, dass eine Verunreinigung

des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nicht zu besorgen ist. Sofern eine Unterkellerung der Gebäude vorgesehen ist, ist im Vorfeld zu klären, ob im Plangebiet eine ausreichende Grundwasserüberdeckung vorhanden ist. Mit der Schutzgebietsverordnung sind bei der vorgesehenen wohnbaulichen Nutzung üblicherweise keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Bauherren verbunden.

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind nicht betroffen.

I.1.7.5 Bodenversiegelung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die zulässige Bodenversiegelung wird durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes erhöht. Zur Minimierung der Bodenversieglung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 eine geringe bauliche Dichte festgesetzt.

Auf privaten Baugrundstücken anfallendes, nicht verwendetes und nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von befestigten Flächen, von Dachflächen oder aus dem Überlauf von Zisternen ist zur Vermeidung von Beeinträchtigungen bei der Grundwasserneubildung innerhalb der Baugrundstücke zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ anzulegen. Ein Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage kann nur als Ausnahme zugelassen werden unter der Voraussetzung, dass eine Versickerung aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nach den anerkannten Regeln der Technik oder aufgrund wasserrechtlicher Bestimmungen nicht möglich ist. Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen. Auskunft erteilt die Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße.

Aus Sicht der Gemeinde Rimbach ist damit der Aspekt der Bodenversiegelung angemessen berücksichtigt, weshalb von weiteren Maßnahmen zur Reduzierung des Versiegelungsgrades abgesehen werden kann.

I.1.7.6 Abwasser

Innerhalb der Straße „Helmsberg“ sind bereits Kanalleitungen zur ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung verlegt. Die Bestandsbebauung entlang der Straße ist hieran angeschlossen. Für die ergänzende Neubebauung sind Hausanschlüsse neu herzustellen. Die Abwasserentsorgung ist sichergestellt. Die Zunahme des Abwasseranfalls durch die Planung ist vernachlässigbar.

Das im Planbereich anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern. Aufgrund der Größe der Baugrundstücke und der geringen zulässigen Versiegelung sollte eine Versickerung (z.B. über Rigolen) selbst bei nicht optimalen Bodenverhältnissen möglich sein. Die Planung und Nachweise zur Grundstücksentwässerung sind durch die Grundstückseigentümer bzw. Bauherren zu erbringen. Ein Anschluss an die Kanalisation kann nur als Ausnahme zugelassen werden, sofern die Versickerung technisch nicht möglich oder wasserrechtlich nicht genehmigungsfähig ist.

I.1.7.7 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Plangebietes und der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer.

I.1.8 Altlasten sowie Boden- und Grundwasserschutz

Das Plangebiet umfasst eine Siedlungsentwicklung als Abschluss der vorhandenen Bebauung. Eine Gefährdung des Grundwassers wird bei der Realisierung der angestrebten Nutzung sowie bei der anschließenden Nutzung selbst ausgeschlossen bzw. soweit wie möglich minimiert.

Der Gemeinde Rimbach liegen keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und/oder Grundwasserschäden im Plangebiet und dessen Umgebung vor. Aufgrund

der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung ist nicht von relevanten Verunreinigungen auszugehen.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

I.1.9 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und -erweiterung sind keine Kulturdenkmäler nach § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt.

Auch Bodenfunde aus dem Plangebiet sind nicht bekannt. Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

I.1.10 Energiewende und Klimaschutz

Die Belange des Klimaschutzes werden durch die Bundesgesetzgebung, insbesondere durch die Energieeinsparverordnung (EnEV), in gerechter Abwägung zu den Belangen der Wirtschaftlichkeit berücksichtigt. Es bedarf im Sinne der Energieeinsparung keiner weitergehenden Regelungen auf der Ebene des Bebauungsplanes. Aufgrund der geringen Anzahl von Gebäuden sind auch Anlagen zur zentralen Erzeugung von Wärme nicht zweckmäßig. Besondere Risiken für das Gebiet durch die Folgen des Klimawandels sind nicht erkennbar.

I.2 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung und -erweiterung

Nachfolgend werden die wesentlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung und -erweiterung erläutert und begründet, sofern dies nicht bereits an anderer Stelle der Begründung erfolgt.

I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird in den entsprechend zeichnerisch gekennzeichneten Flächen als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund der mit ihnen möglicherweise einhergehenden erhöhten Verkehrsbelastungen und Emissionen ausgeschlossen.

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Zur Gewährleistung einer umfangreichen Eingrünung der Bebauung wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6 deutlich unterhalb der zulässigen Höchstwerte nach § 17 BauNVO begrenzt. Aufgrund der Umgebungsbebauung kann eine zweigeschossige Bauweise (zwei Vollgeschosse) zugelassen werden.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen soll sich an der Topografie des anstehenden Geländes sowie der benachbarten Bebauung orientieren. Aus diesem Grund werden zusätzlich Festsetzungen bezüglich der maximal zulässigen Traufwandhöhe (TWH) und

Firsthöhe (FH) getroffen, die sich auf die vorhandene Straßenhöhe beziehen. Entsprechend der Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden 7,50 m für die maximale Traufwandhöhe und 10,50 m für die maximale Firsthöhe festgesetzt.

I.2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Für das Baugebiet wird eine Bebauung nur mit Einzelhäusern als Sonderform der offenen Bauweise festgesetzt. Die somit unzulässigen Doppel- und Reihenhäuser sind als verdichtete Bauform im Plangebiet nicht gewünscht. Die maximale Baukörperlänge wird für die Einzelhäuser auf 20 m begrenzt, um eine kleinteilige aufgelockerte Bebauung zu gewährleisten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Hierdurch ist die Lage der Gebäude ausreichend bestimmt, ohne dass zu starke Einschränkungen der individuellen Gebäudeplanung (wie etwa bei Baulinien) erfolgen.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude festgelegt. Diese Festsetzung entspricht dem Charakter der umliegenden Bebauung und soll die Errichtung von Mehrfamilienhäusern und das von ihnen ausgehende erhöhte Verkehrsaufkommen ausschließen.

I.2.3 Sonstige Festsetzungen sowie Empfehlungen und Hinweise zum Planvollzug

Die zulässige Dachneigung wird nicht auf einen festen Wert, sondern auf einen Bereich bis maximal 40° festgesetzt. Für Dachflächen sind ausschließlich ortsbildtypische Pult-, Sattel- und Walmdächer zulässig. Die Dachmaterialien sollen als Gestaltungsmerkmal des Gebietes aus roten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen gewählt werden, wobei aus Umweltaspekten auch begrünte Dächer zulässig sind.

Zur Einbindung der geplanten Bebauung in die angrenzende freie Landschaft wird entlang der Nord- und Westgrenze eine Bepflanzung mit Gehölzen festgesetzt.

Um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugern (z.B. Igel) zu gewährleisten, sind Mauern (mit Ausnahme von Trockenmauern) als Abgrenzungen der Grundstücke unzulässig und bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

Für das Plangebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rimbach. Die Stellplätze und Garagen sind in den bauaufsichtlichen Verfahren auf den Grundstücken nachzuweisen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren auch ein Freiflächenplan (siehe auch Bauvorlagenerlass) einzureichen ist, in dem die zur Vermeidung/Minimierung von Eingriffen getroffenen grünordnerischen Festsetzungen übernommen und konkretisiert werden.

I.3 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Bodenordnung ist nicht vorgesehen. Die Durchführung des vereinfachten Umlegungsverfahrens soll zu gegebener Zeit erfolgen.

II. Belange von Natur und Landschaft

Im Verfahren nach § 13a BauGB werden Eingriffe in Natur und Landschaft so gestellt, als wären sie vor der Planung bereits zulässig oder erfolgt. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Dennoch sind die Umweltbelange angemessen in der Abwägung zu berücksichtigen, was u.a. auch durch geeignete Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffe erfolgt.

Je angefangene 250 m² Baugrundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Plangebietes und Einbindung in die Landschaft mindestens ein standortgerechter Laubbaum aus einer festgelegten Artenliste anzupflanzen. Unzulässig ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln. Alle Pflanzungen müssen extensiv unterhalten und gepflegt werden.

Allgemein ist in Anlehnung an das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) das Abschneiden oder auf den Stock setzen von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüschen und anderen Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig. Jederzeit zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Die Verbotstatbestände des BNatSchG in Bezug auf den Artenschutz sind auch bei Form- und Pflegeschnitten zu beachten.

Innerhalb des gesamten Plangeltungsbereiches sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampe) oder LED-Leuchten zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Insektenfauna zulässig.

Der Gemeinde Rimbach liegen keine konkreten Informationen oder Anhaltspunkte über geschützte Arten im Plangebiet vor. Aufgrund der im Bereich der geplanten Baugrundstücke bisherigen intensiven Nutzung als Wiesen- und Weidenflächen ist nicht mit entsprechenden Vorkommen zu rechnen. Daher wird auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung im Bebauungsplanverfahren verzichtet.

Es ist nicht zu erwarten, dass die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wegen eines Verstoßes gegen die Bestimmungen des § 44 BNatSchG vollzugsunfähig ist. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind jedoch bei der Umsetzung des Bauvorhabens zu berücksichtigen.

III. Planverfahren und Abwägung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rimbach hat in ihrer Sitzung am 19.11.2013 die Aufstellung zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Helmesberg / Steinertsklingen“ in Rimbach-Albersbach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 25.11.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Da es sich um eine kleinflächige Siedlungserweiterung als Maßnahme der Innenentwicklung zur Abrundung der bestehenden Bebauung handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen sind erfüllt. Im Rahmen dieses Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereiches sind erheblich weniger als die in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m² Grundfläche bebaubar. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete etc.) vor. Die in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch der Aspekt der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

Die für das Verfahren nach § 13a BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB.

Die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 04.12.2013 bis einschließlich 10.01.2014, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 25.11.2013 hingewiesen wurde.

Die von der Planung möglicherweise betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 28.11.2013 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 10.01.2014 gegeben.

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigender Belange untereinander und gegeneinander beschloss die Gemeindevertretung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der vorgebrachten Einwendungen und Hinweise. Dies führte lediglich zur Klarstellung bereits vorhandener Festsetzungen sowie zur Ergänzung eines Hinweises zum Erfordernis zur Einreichung eines Freiflächenplanes im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren bzw. zur Konkretisierung bereits bestehender Hinweise zur Lage des Plangebietes in einem Wasserschutzgebiet. In der Begründung wurde zudem ergänzend auf die Erschließungssituation des Plangebietes und die landwirtschaftlichen Belange eingegangen.

Die Bebauungsplanänderung und -erweiterung konnte daraufhin in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Rimbach am 23.09.2014 im Übrigen unverändert als Satzung beschlossen werden.

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Helmesberg / Steinertsklingen“ in Rimbach-Albersbach, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung, trat durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.