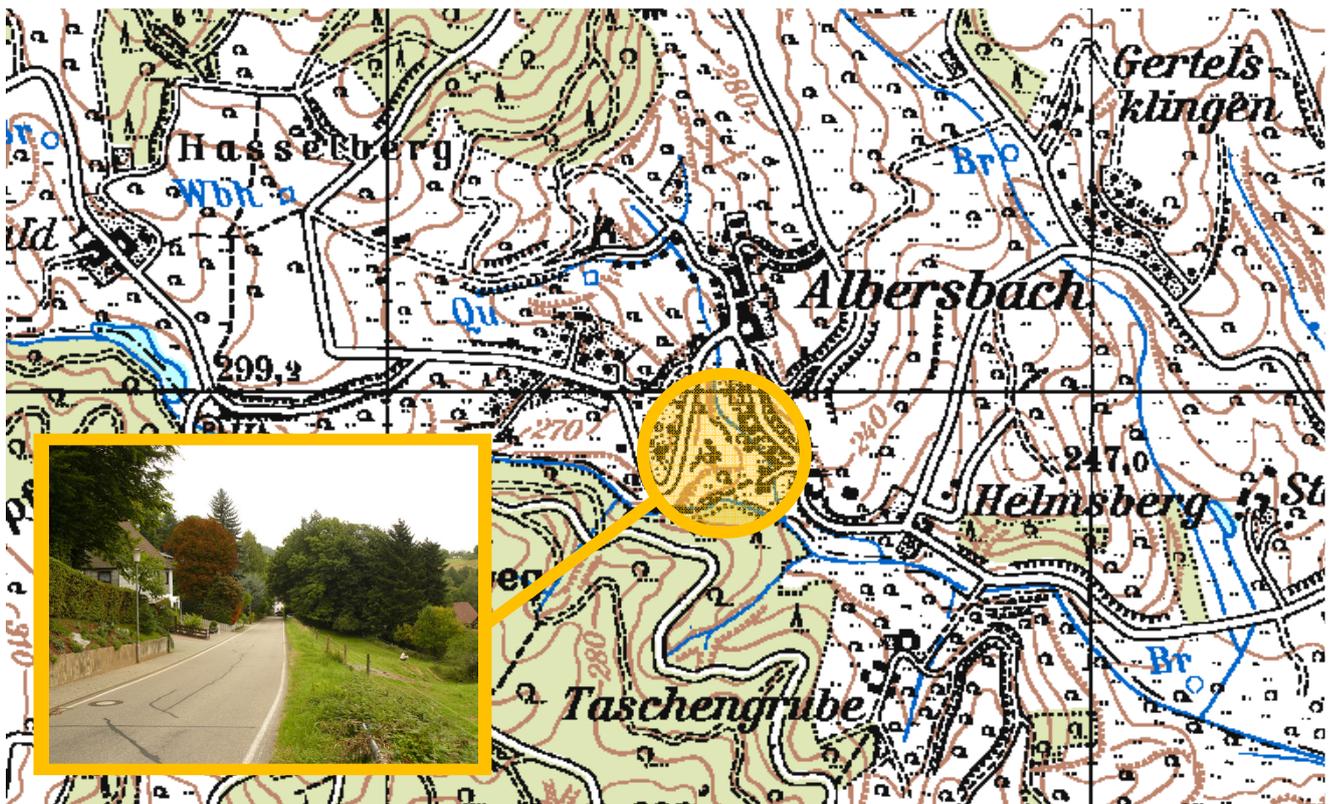


Gemeinde Rimbach – OT Albersbach

Bebauungsplan ,Obere Kreiswaldstraße‘

Textliche Festsetzungen



Büro für Umweltplanung

Dr. Jürgen Winkler
Sabine Graumann-Schlicht

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

Februar 2010

Textliche Festsetzungen

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereichs identisch mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplans ‚Obere Kreiswaldstraße‘ 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 ‚**Allgemeines Wohngebiet (WA)**‘ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- Die gemäß § 4 (3) BauNVO hier ausnahmsweise zulässigen Nutzungen *nicht störendes Gewerbe, Tankstellen, Gartenbaubetriebe* und *Verwaltungsanlagen* werden bezüglich ihrer Zulässigkeit ausgeschlossen.

§ 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 ein Vollgeschoss begrenzt.
- Die maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen wird auf 7,00 m, die maximale Traufwandhöhe auf 3,50 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 (Kreiswaldstraße) 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 Abs. 1 Nr. 10 und Nr. 20 BauGB: Erhaltung von Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft:

- Die laut Plan als ‚zu erhalten‘ zeichnerisch bestimmten Biotop- bzw. Gehölzflächen 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.
- Bei den erhaltenswerten, flächigen Gehölzbeständen handelt es sich um einen Heckenzug im Südwesten der geplanten Wohnbaufläche sowie um die lockeren Obstbaumgruppen in der östlichen Gebietsnachbarschaft.

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

- Für die Bepflanzung der privaten Freiflächen 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





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>	Jelängerjelier
<i>Parthen. tricuspid.'Veitchii'</i>	Wilder Wein
<i>Polygonum aubertii</i>	Schlingknöterich

als traditionelle dorftypische Elemente außerdem:
Echter Wein, Spalierobst





Qualitätsanforderungen an das eingesetzte Pflanzgut und Pflanzhinweise

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

- 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.

§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB: Flächen für Wald:

Der Ufergehölzsaum entlang des Albersbaches im Süden des Flurstücks 39/5 ist als Wald anzusprechen hier handelt es sich um Erlen und um Waldrandarten des angrenzenden Gemeindewald Mörtenbach. Gleiches gilt für den Gehölzbereich in der Südwestecke des Plangebietes. Er ist mit Waldbäumen bestockt, entfaltet Schutzwirkungen (Bodenschutz am Steilhang) und besitzt ein eigenes Waldklima (auch in Verbindung mit dem Gemeindewald Mörtenbach).

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

Der naturschutzfachlich notwendige Ausgleich wird im direkten Anschluss an das Eingriffsgebiet hergestellt. Die festgesetzte Maßnahmenkonzeption wird nachstehend für die beiden Einzelmaßnahmen differenziert dargestellt und erläutert.

Die mit der Ausgleichspflicht verbundenen Regelungen, insbesondere zur Verbindlichkeit der Umsetzung und zur fachgerechten Pflege und Dauer wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde Rimbach und dem Grundstückseigentümer geregelt.

Maßnahme 1

Bezeichnung: Linsenloch, Flurstück 39/5 tlw., Flur 2 - Gemarkung Albersbach

Größe: 250 m²

Distanz: unmittelbarer räumlicher Anschluss an das Eingriffsgebiet

Bestand: Weide, intensiv

Entwicklungsziel: **Schaffung einer hochstrauchgeprägten Gehölzfläche** die Waldrandfunktionen für die angrenzende, feldgehölzartige Baumhecke übernimmt und zudem die unmittelbar eintretenden, unvermeidbaren Gehölzverluste quantitativ und funktional ersetzt.

Maßnahmen: Pflanzung von Hochstraucharten, mit einer randlichen Einmischung von Niedersträuchern; die Artauswahl ist an den vorstehenden Listen zu orientieren, Bestandsbildner sollen Roter Hartriegel, Hasel, Liguster, Schlehe und Weißdorn-Arten sein.





Maßnahme 2

<u>Bezeichnung:</u>	Linsenloch, Flurstück 39/5 tlw., Flur 2 - Gemarkung Albersbach
<u>Größe:</u>	2.300 m ²
<u>Distanz:</u>	unmittelbarer räumlicher Anschluss an das Eingriffsgebiet
<u>Bestand:</u>	Weide, intensiv
<u>Entwicklungsziel:</u>	Entwicklung einer mageren, vom Standortpotential als thermisch begünstigt einzustufenden Grünlandbrache
<u>Maßnahmen:</u>	Vollständige Aufgabe der Grünlandnutzung und brachfallen lassen des Hangebereiches; keine Neu- oder Nachpflanzung von Gehölzen; aufgekommene Strauchvegetation sollte in 5- oder 10-Jahres-Perioden entfernt werden um die thermischen Akzente der Vegetationsausbildung zu erhalten. Obwohl die Entwicklung einer Wiesenbrachegesellschaft nur wenige Jahre beansprucht – die Kompensationsverordnung nennt hier unkonkret <i>„mehrere Schnitte (Nutzungsphasen) müssen unterbleiben</i> – wurde der Zielwert von 39 um 5 auf 34 BWP/m ² abgewertet um eine realistische, nachvollziehbare Maßnahmenbewertung zu ermöglichen.





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 Kleinsäugetieren 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.
- Im Plan zeichnerisch festgesetzte Bäume sowie vorhandener Bewuchs kann beim Nachweis mit eingerechnet werden.





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 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.





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; ‚Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen‘ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen; kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen etc.*).

Eine Überbauung der Kabeltrasse – bspw. durch Carports und Garagen – ist nicht möglich.

Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist mindestens drei Wochen vor Baubeginn mitzuteilen.

Empfehlung für die Verwendung bestimmter Brennstoffe als Heizenergieträger:

Zur Vermeidung von schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) wird ausdrücklich auf den Einsatz alternativer Energieformen hingewiesen. Insbesondere der Einsatz von Solar- oder Photovoltaikanlagen bzw. die Nutzung der Geothermie sind am Standort empfehlenswert.

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. Es wird daher empfohlen, vor Planung- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung auch in Bezug auf mögliche Grundwasserstände zu beauftragen. Es ist davon auszugehen, dass ggf. Hang- und Schichtenwasser oberflächennah ansteht.

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.

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





Forstliche Empfehlungen:

Durch die Entnahme einzelner Hainbuchen ist der Erhalt der randständigen Eichen zu sichern und der Waldrand landschaftstypisch zu gestalten.

Schutz der Gebäude vor Schäden durch Baumsturz:

Es wird empfohlen bei allen Neubau- und Umbaumaßnahmen sowie bei der Aufstellung von ‚fliegenden Bauten‘ innerhalb einer Abstandszone von 30 m bis zu dem nördlich an das Plangebiet angrenzende Wäldchen (Teil des Flurstücks 40) sicherzustellen, dass die Statik des Gebäudes ausreichend Schutz gegen einen Baumsturz bietet.

Empfehlungen zur ökologischen Aufwertung von Bauvorhaben:

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

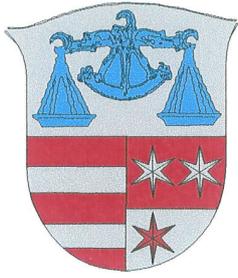
- keine Auftausalze und Herbizide einzusetzen,
- naturraumtypische Baumaterialien zu verwenden und auf tropische Hölzer an Fenstern und Türen zu verzichten,
- Pflanzung von Weidenarten zur Verbesserung der Frühtracht (Wildbienen),
- Pflanzung des ‚Schmetterlingsstrauches‘ *Buddleja davidii* im Rahmen 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),
- 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 10. November 2010

Dr. Jürgen Winkler

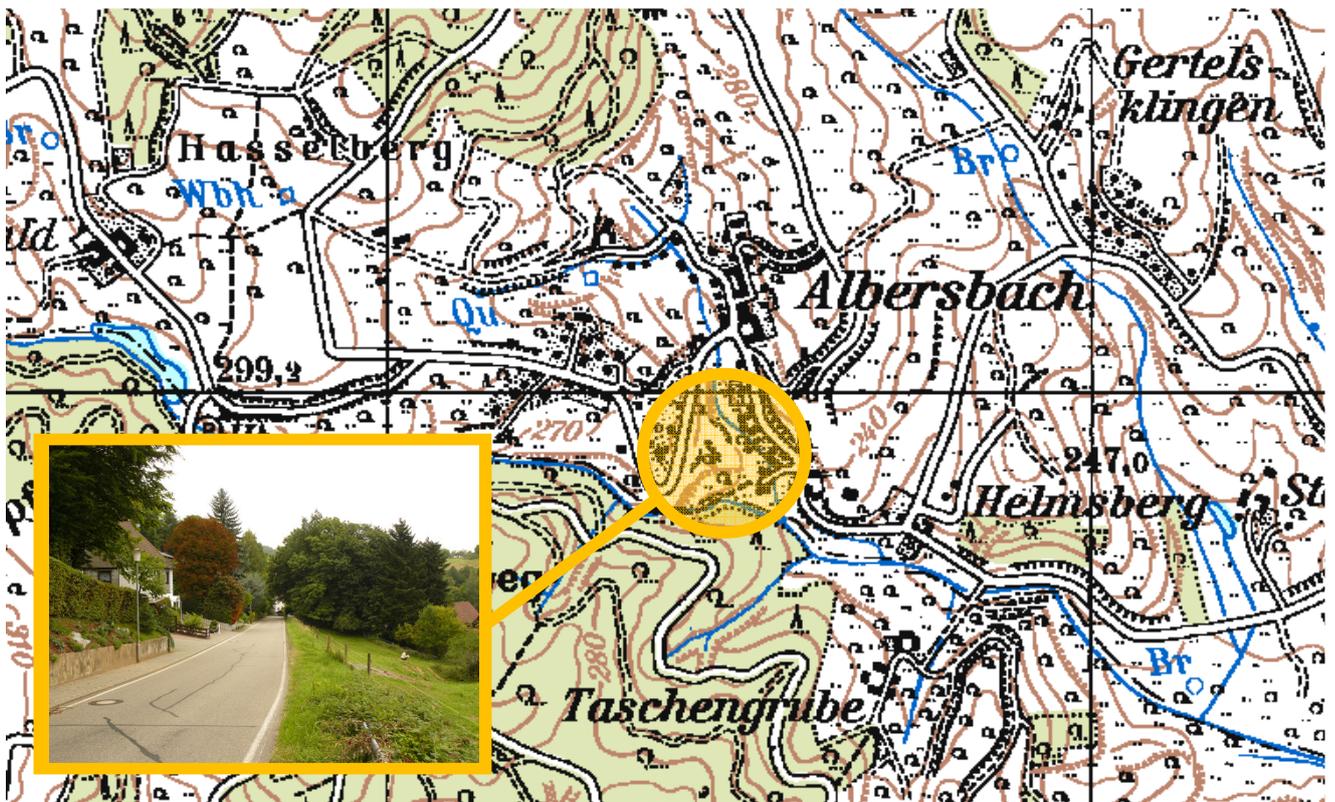




Gemeinde Rimbach – OT Albersbach

Bebauungsplan ,Obere Kreiswaldstraße‘

Begründung mit Umweltbericht



Büro für Umweltplanung

Dr. Jürgen Winkler
Sabine Graumann-Schlicht

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

November 2010



Planstand

Satzung mit Umweltbericht

Bearbeitung

Dr. Jürgen Winkler
Sabine Graumann-Schlicht

Projektleitung

Dr. Jürgen Winkler





Inhaltsverzeichnis

Teil I: Städtebauliche Konzeption	4
I.1 Grundlagen	4
I.1.1 Anlass der Planung	4
I.1.2 Verfahrenshistorie	5
I.1.3 Geltungsbereich der Satzung	7
I.1.4 Planungsvorgaben	8
I.1.5 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 und städtebauliche Empfehlungen	13
I.4 Infrastruktur	14
I.5 Boden	15
I.6 Wasser	15
I.7 Natur, Landschaft und Landschaftspflege	15

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage der geplanten Wohnbaufläche	6
Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Rimbach	7
Abbildung 3: Bauliches Umfeld im betroffenen Siedlungsareal von Albersbach	8
Abbildung 4: Planskizze zur Erläuterung der Bauhöhenbezüge und -festsetzungen	11





Teil I - Städtebauliche Konzeption

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

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

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

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





I.1.2 Verfahrenshistorie

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

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





-
- 28. Oktober 2009** **ortsübliche Bekanntmachung** der zuvor genannten Beschlüsse vom 06. Oktober 2009 unter Angabe des Auslegungszeitraumes und -ortes
- 16. November 2009** **Formale Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange** (Offenlage) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben gleichen Datums
- 16. November 2009** (bis einschließlich 16. Dezember 2009) **Formale Beteiligung der Öffentlichkeit** (Offenlage) nach § 3 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage der vorliegenden Planungskonzeption (Entwurf) für die Dauer von vier Wochen um den Ortsbürgern die Möglichkeit zur Unterrichtung und zur Einbringung ihrer Anregungen und Bedenken zu geben
- 18. Dezember 2009** **Stichtag der eingeräumten Abgabefrist** für die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange
- 03. März 2010** Nach der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen **Satzungsbeschluss** durch die Gemeindevertretung gemäß § 10 (1) BauGB
- 09. November 2010** Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB



I.1.3 Geltungsbereich der Satzung

Der Geltungsbereich umfasst das gesamte Flurstücke Nr. 39/5 der Flur 2 in der Gemarkung Albersbach. Für die geplante Siedlungsflächenerweiterung wird allerdings nur ein Teilbereich des Flurstückes in Anspruch genommen; der verbleibende Rest wird als Ausgleichsfläche gemäß § 14 HENatG festgesetzt, bzw. in Teilbereichen weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die insgesamt überplante Fläche beträgt rund 1,63 ha. Vergleiche dazu auch nachstehende Abbildung (nur Teilgebiet der geplanten Wohnbaufläche) bzw. den anliegenden Übersichtsplan.

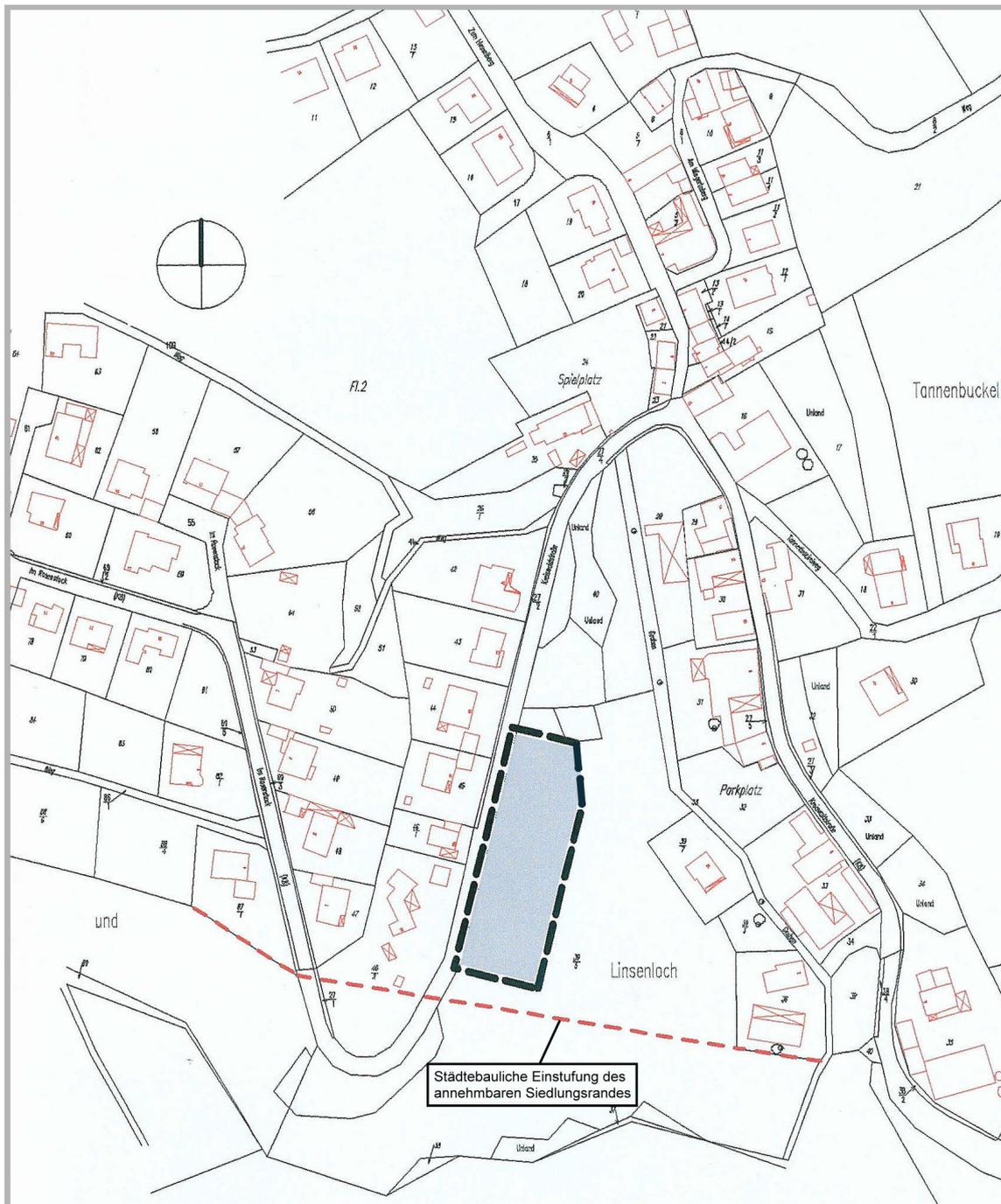


Abbildung 1: Lage des geplanten Wohnbaufläche

I.1.4 Planungsvorgaben

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

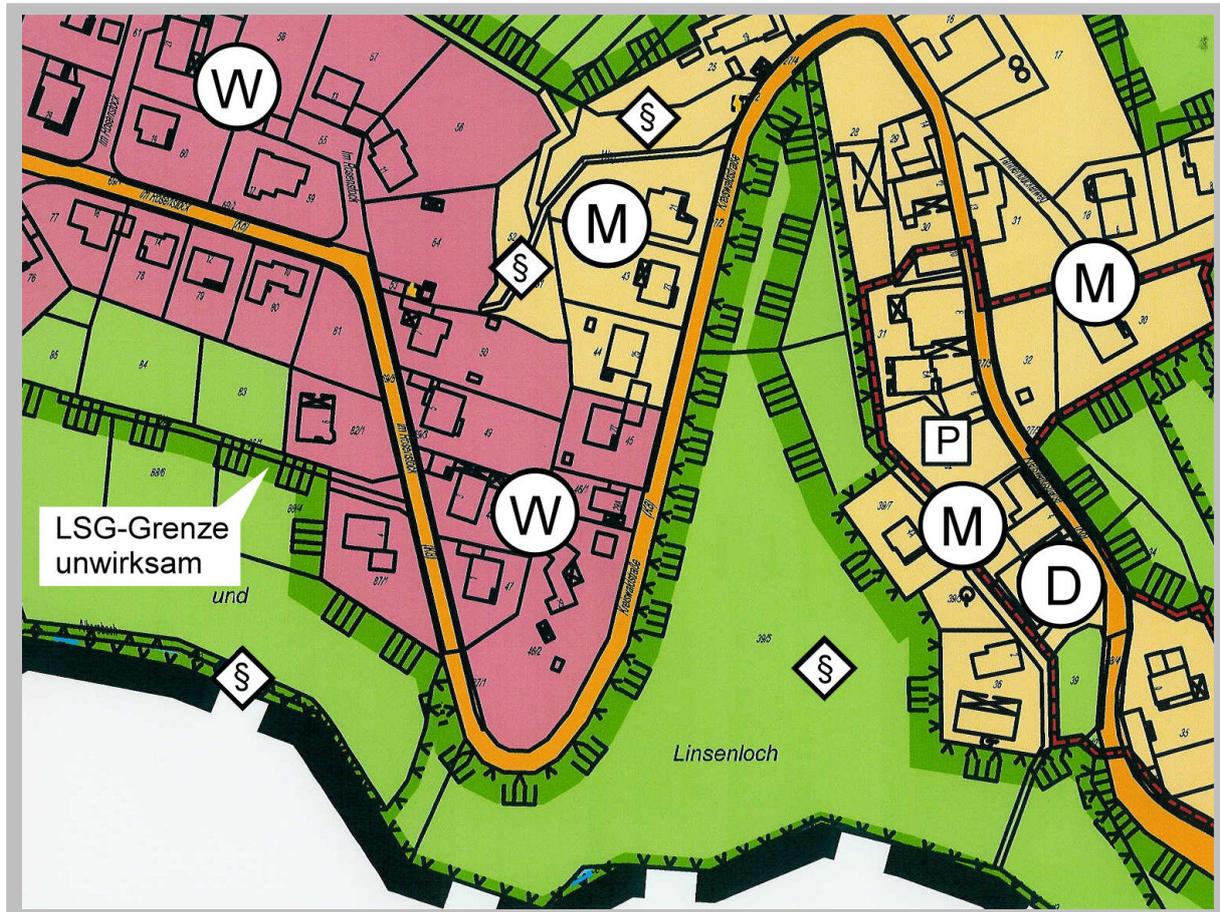


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Rimbach

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

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

I.1.5 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

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

Im Plangebiet selbst sind keinerlei Gebäude vorhanden; dies betrifft das gesamte Flurstück 39/5. Die Flächengröße beträgt 16.379,0 m², mit den eingetragenen Nutzungstypen *Laubwald* (1.090,0 m²), *Unland* (280,0 m²) und *Grünland* (15.009,0 m²). Die geplante Flächennutzung sieht eine maximale Gebäudefläche von **176 m²** vor (vgl. Kapitel I.3.1). Die östlich angrenzende Siedlungsfläche ist dem alten Ortskern von Albersbach zuzurechnen und wird durch eine verdichtete Bebauung (landwirtschaftliche Gehöfte etc.) geprägt. Im Westen grenzen dagegen mehrgeschossige Häuser mit Satteldächern aus neueren Baupochen an. Die Gebäudekubaturen der benachbarten Häuser (Nr. 21 bis 29) weisen eine mittlere überbaute Fläche (einschließlich Nebenanlagen) von **173,0 m²** auf wobei Spitzenwerte von 202 (Nr. 25), 203 (Nr. 21) oder 240 m² (Nr. 29) erreicht werden. Die mittlere Längenausdehnung dieser Gebäude wurde mit **15,5 m** ermittelt, bei einem Maximum von 24,0 m (Nr. 29).



Abbildung 3: Bauliches Umfeld im betroffenen Siedlungsareal von Albersbach

I.2 Städtebauliche Konzeption der neuen Wohnbaufläche

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

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

Die dargestellten Inhalte des rechtskräftigen Flächennutzungsplans sind vorbereitend insoweit zu ändern und anzupassen, dass für den nachfolgenden konkretisierende Bauleitplanungsschritt – hier der Bebauungsplan - innerhalb des vorgesehenen Geltungsbereichs die Darstellung als ‚*Wohnbaufläche*‘ im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr.1 BauNVO erfolgt. Der entsprechende Plan ist den Unterlagen des Parallelverfahrens zur FNP-Änderung beigelegt.

Der dann mit der Darstellung des Flächennutzungsplans abzustimmende Bebauungsplan setzt für die Art der baulichen Nutzung entsprechend ‚*Allgemeines Wohngebiet (WA)*‘ im Sinne des § 4 BauNVO fest.

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

I.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

I.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für eine Nutzung als Wohnbaufläche ist ein Teilbereich des Flurstücks 39/5 als straßenparalleler Streifen vorgesehen (vgl. dazu bspw. auch Abbildung 1 oder die anliegende Planung). Dieser Teilgeltungsbereich hat eine Länge von 84,0 m. Bei einer Tiefe von 28,0 m wird somit eine Fläche von 2.300 m² eingeschlossen.

Art der baulichen Nutzung

Für diesen Teilgeltungsbereich wird als Art der baulichen Nutzung **„Allgemeines Wohngebiet (WA)“** im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Die gemäß § 4 (3) BauNVO hier ausnahmsweise zulässigen Nutzungen *nicht störendes Gewerbe, Tankstellen, Gartenbaubetriebe* und *Verwaltungsanlagen* werden bezüglich ihrer Zulässigkeit ausgeschlossen, da sie mit der Eigenart des beplanten Gebietes, wie auch mit der städtebaulichen Zielsetzung, 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.

Für die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung vorgesehene Wohnbaufläche wird eine **GRZ von 0,3** festgesetzt. Die Gesamtfläche von 2.300 qm wird in drei Baugrundstücke mit jeweils 588 m² Grundfläche und ein Baugrundstück mit 536 m² aufgeteilt (straßenseitige Länge 21,0 m, Grundstückstiefe 28,0 m). In Entsprechung der festgesetzten GRZ beträgt die überbaubare Fläche 176 m² bzw. 161 m² (gerundet) pro Baugrundstück. Die räumliche Lokalisierung der möglichen Baukörper ist zudem durch die Ausweisung eines, mit einer Baugrenze markierten, verbindlichen Baufensters festgelegt bzw. bereichsweise eingegrenzt.

In Entsprechung der bereits unter Kapitel I.2 beschriebenen, besonderen topographischen Situation und baulichen Umgebungsstruktur, wird die Zulässigkeit nur **eines Vollgeschosses** festgesetzt. Die **GFZ** bekommt den Wert **0,4** zugeordnet, um die Nutzung des Dachgeschosses als Wohnfläche zu ermöglichen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung ordnen sich alle im unteren Bereich des Rahmens ein, den der § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete vorsieht. 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 herangezogen. Demzufolge wird festgesetzt, dass ausschließlich eine Einzelhausbebauung 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 im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch Festsetzungen maximaler Firsthöhen (FH) und maximaler 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. Aufgrund der topographischen Situation und des strukturellen Bestandes wird für den Plangebietsbereich die Fahrbahnmitte der Kreiswaldstraße im mittigen Bereich des jeweiligen Baugrundstückes als Bezugspunkt definiert und im Planteil gekennzeichnet. Als bauplanungsrechtlich festgelegte Höchstmaße wurden für die **Traufwandhöhe 3,5 m** und für die **Firsthöhe 7,0 m** bestimmt. Vergleiche dazu auch die nachstehende Planskizze.

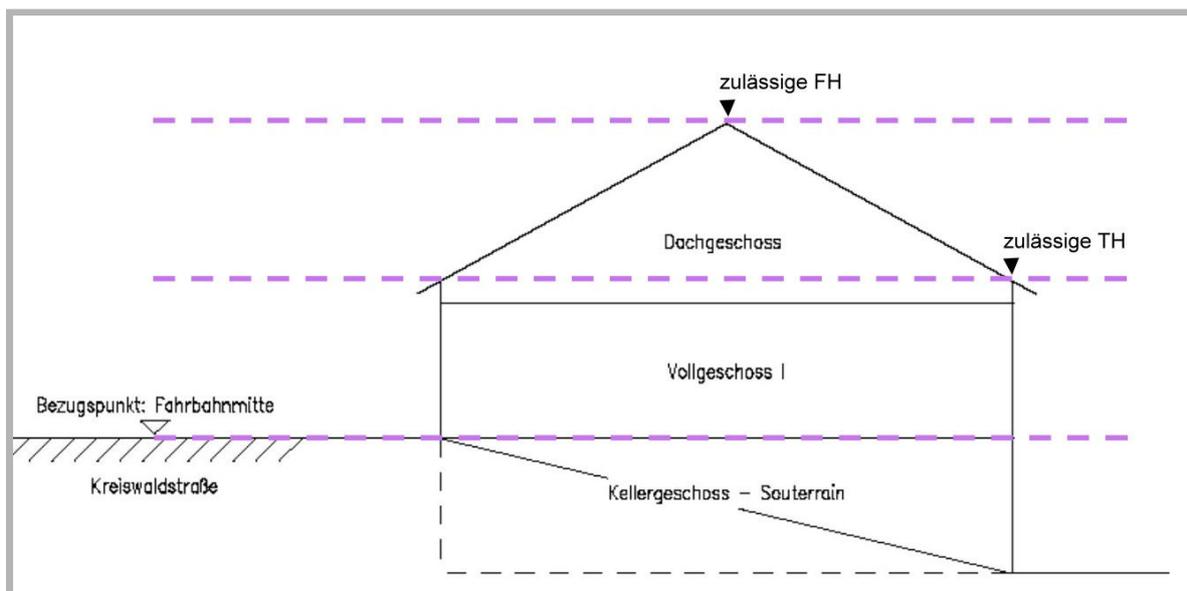


Abbildung 4: Planskizze zur Erläuterung der Bauhöhenbezüge und -festsetzungen

I.3.3 Stellplätze und Garagen

Auf die Ausweisung und räumliche Einordnung von Stellplätzen und Garagen kann bei dem vorliegenden Bebauungsplan verzichtet werden, da die topographische Situation, sowie die allein mögliche Ausnutzung der vorhandenen Erschließung (hier: Kreiswaldstraße) 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, östlichen 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 in Parallelrichtung zur Kreiswaldstraße wird empfohlen.

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 aufgrund der vorhandenen Exposition vornehmlich naturraumtypische Materialien eingesetzt werden.

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

Ein Teil der Gehölzbestände auf dem Flurstück 39/5 wird unter Berücksichtigung forstrechtlicher Belange als Wald gemäß § 9 (1) Nr. 18b BauGB festgesetzt.

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

I.4 Infrastruktur

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

- Abwasserentsorgung* : Anschluss an das öffentliche Kanalsystem des ‚Abwasserverbandes ‚Oberes Weschnitztal‘; der Anschluss ist entweder direkt an den Kanal in der westlich angrenzenden Kreiswaldstraße möglich (ggf. Hebeanlagen notwendig); alternativ ist eine Anbindung an den im Talgrund verlaufenden Kanalabschnitt zu prüfen (Grunddienstbarkeit erforderlich); die Entsorgung umfasst sowohl Schmutz- als auch nicht zurückgehaltenes Niederschlagswasser (vgl. Textliche Festsetzungen – Teil D); bei der Regenwasserbewirtschaftung ist § 1a WHG und die §§ 41 und 42 (3) HWG zu berücksichtigen
- Brandschutz* : bereits aktuell vollflächig gewährleistet, da für das höher liegende Siedlungsareal ‚Im Rosenstock‘ ausreichender Brandschutz besteht und die Entnahmemöglichkeiten in der Kreiswaldstraße direkt vorhanden sind (Hydranten); eine Versorgung von 48 m³ für 2h bei einem Fließüberdruck von 2 bar (DVGW Arbeitsblatt Nr. 405) besteht.
- Energieversorgung* : die entsprechenden Versorgungsleitungen (Strom) sind bereits in der Kreiswaldstraße vorhanden, wodurch auf ganzer Strecke der geplanten Wohnbaufläche schon Anschlussmöglichkeiten bestehen; Erdgasleitungen fehlen im Siedlungsgebiet von Albersbach vollständig
- Müllentsorgung* : da für die westlich des Plangebietes vorhandene Wohnbebauung bereits aktuell die Müllentsorgung durchgeführt wird und das Plangebiet an einer Durchfahrtsstraße liegt, ist die Müllentsorgung bereits jetzt gewährleistet und perspektivisch ohne zusätzlichen Aufwand möglich
- Öffentliche Zufahrt* : bereits durch die Kreiswaldstraße gewährleistet
- Rettungsweg* : durch die auf ganzer Länge entlang der geplanten Wohnbaufläche verlaufenden Kreiswaldstraße bereits vollflächig vorhanden
- Telekommunikation* : die entsprechenden Versorgungsleitungen sind bereits in der Kreiswaldstraße vorhanden (vgl. Energieversorgung), wodurch auf ganzer Strecke der geplanten Wohnbaufläche Anschlussmöglichkeiten bestehen
- Trinkwasserversorgung* : die entsprechenden Versorgungsleitungen sind bereits in der Kreiswaldstraße vorhanden (vgl. oben) wodurch auf ganzer Strecke der geplanten Wohnbaufläche Anschlussmöglichkeiten bestehen



I.5 Boden

Belastungssituation

Für das Plangebiet sind der Gemeinde Rimbach keine Altstandorte oder Altablagerungen bekannt.

Bodenordnende Maßnahmen

Eine Baulandumlegung nach BauGB ist nicht vorgesehen. Alle Flächen befinden sich im Besitz eines Eigentümers.

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

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 innerhalb der WSZ III des ausgewiesenen Wasserschutzgebietes der Brunnengalerie ‚Albersbacher Tal‘. Baulich sind allerdings keine Eingriffe geplant, die den hier herrschenden Grundwasserhorizont anschneiden. Die Bestimmungen und Verbote der Trinkwasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

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

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) Rechnung getragen. Fachliche Ergänzungen finden sich zudem in der Anlage 1 - *Gutachterliche Aussagen zur Gebietsfauna und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag* - deren Bewertungen und Hinweise Eingang in die vorliegende Planung (Teil I und Teil II) fanden.

Zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffswirkungen des Vorhabens auf seine Umwelt werden im Rahmen des Bebauungsplanes vielfältige grü- nordnerische Festsetzungen getroffen (vgl. Teil B der textlichen Festsetzungen), wie auch die bestehende Hangkante als natürliche Grenze der Siedlungsflächeninanspruchnahme berücksichtigt wurde. Die detaillierte Erläuterung und Darstellung dieser Maßnahmen und Festsetzungen erfolgt im anliegenden Umweltbericht (Teil II).

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).





Erstellt:

Dr. Jürgen Winkler
Steinbühl 11, 64668 Rimbach

Rimbach, den 10. November 2010

Dr. Jürgen Winkler





Teil II: Umweltbericht	3
II.1 Einleitung	3
II.1.1 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	3
II.1.2 Berücksichtigung bestehender planerischer Festsetzungen	3
II.1.3 Untersuchungsmethodik	4
II.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	5
II.2.1 Lage	5
II.2.2 Naturräumliche Gegebenheiten	5
II.2.3 Schutzgut Boden	6
II.2.4 Schutzgut Klima	7
II.2.5 Schutzgut Wasser	8
II.2.6 Schutzgut Arten und Biotope	9
II.2.7 Schutzgut Landschaft	13
II.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	14
II.2.9 Schutzgut Mensch	14
II.2.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	14
II.3 Schutzgutbezogene Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens und der umweltrelevanten Maßnahmen	15
II.3.1 Schutzgut Boden	15
II.3.2 Schutzgut Klima	16
II.3.3 Schutzgut Wasser	16
II.3.4 Schutzgut Arten und Biotope	17
II.3.5 Schutzgut Landschaft	18
II.3.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	18
II.3.7 Schutzgut Mensch	18
II.3.8 Prognose für die Entwicklung des Umweltzustandes	19
II.3.9 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	20
II.3.10 Monitoring	23
II.3.11 Zusammenfassung	23
Anhang	24
Anlage 1: Gutachterliche Aussagen zur Gebietsfauna und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	





ANHANG

Gutachten und Datenerhebungen	26
Botanische Beurteilung der Botanischen Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) durch Herrn Fritz Richter	27
Floristische Erhebungen im August 2008 (Frau Graumann-Schlicht, BfU) .	30
Fotodokumentation	32

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 5: Kaltluftabfluss im Plangebiet	7
Abbildung 6: Übersicht über die Wasserschutzzonen.....	8
Abbildung 7: Einsehbarkeit des Gebietes	13



Teil II - Umweltbericht

II.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs.4 BauGB wird für den Bebauungsplan ‚Obere Kreiswaldstraße‘ einschließlich der gebietsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes 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 ‚*Fläche für die Landwirtschaft*‘ mit überlagernder Signatur für ‚*geschützte Biotope*‘ aus; aufgrund der aktuell gültigen Rechtslage und der Flächenentwicklung ist diese Einschätzung im dargestellten Umfang nicht mehr stimmig; hier wird auf die anliegende Darstellung der Bestandssituation verwiesen.
- dto. folgt der abgestimmte Entwurf des Landschaftsplanes für das Plangebiet dieser Ausweisung; auch hier muss auf die fehlende Aktualität verwiesen werden
- Im Plangebiet sind keine Flächen vorhanden die als ‚*Geschützter Landschaftsbestandteil (GLB)*‘ gemäß § 27 HENatG ausgewiesen oder beantragt sind.
- 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 ‚*Naturschutzgebiete (NSG)*‘ gemäß § 21 HENatG ausgewiesen oder beantragt sind.
- Das Plangebiet umfasst einen lockeren Bestand gruppenweise zusammengetretener Obstbäume, eine formale Klassifizierung gemäß § 31 HENatG als *geschützter Biotop* ist unter fachlichen Gesichtspunkten nicht gegeben; vgl. dazu auch die im Anhang beigefügte *Botanische Beurteilung der Grünlandflächen durch die BVNH* (Herr Fritz Richter, 2005)
- 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
- Das Plangebiet liegt – wie die gesamte Siedlungsfläche von Albersbach - innerhalb der WSZ III für die Brunnengalerie ‚Albersbacher Tal‘ (Gemeinde Rimbach)
- Im Plangebiet sind keine rechtlich festgesetzten Retentionsräume vorhanden.
- Im Plangebiet sind keine Objekte oder Ensembles vorhanden, die dem Denkmalschutz unterliegen.



II.1.3 Untersuchungsmethodik

- Die aktuellen Biotop- und Nutzungstypen (Stand: August 2008) wurden vor Ort kartiert und in ihrer räumlichen Ausdehnung bzw. Orientierung mittels Luftbildauswertungen konkretisiert
- Floristische Kartierung der Grünlandflächen zur besseren vegetationskundlichen Einordnung erfolgten ebenfalls im Rahmen der zuvor genannten Kartierung
- Botanische Beurteilung der Grünlandflächen durch die BVNH (Herr Fritz Richter, 2005); das genannte Gutachten ist dem Anhang beigelegt
- Verbal-argumentative Bewertung der Eingriffs- und Maßnahmenwirkung auf die betroffenen Schutzgüter
- Rechnerische Bilanzierung gemäß der hessischen Kompensationsverordnung (KV, Stand: 01. September 2005)
- Auf Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zwischen Januar und Juni 2009 eine Erfassung ausgewählter, für das Plangebiet und seine Umgebungsgebiete relevanter faunistischer Taxa durchgeführt
- Die Kartierungsergebnisse wurden in einem Gutachten zusammengefasst und unter artenschutzrechtlichen Aspekten bewertet (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag = Artenschutzprüfung)





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 insgesamt etwa 1,63 ha große Fläche in der Gemeinde Rimbach, Gemarkung Albersbach. Das Planungsgebiet befindet in Flur 2 und umfasst allein das Flurstück Nr. 39/5. Der Geltungsbereich wurde bewusst so gewählt, dass der zu erbringende naturschutzfachliche Ausgleich in unmittelbarer räumlicher Nähe und funktionaler Verbindung zum eigentlichen Eingriffsgebiet – Schaffung von Wohnbaufläche - umgesetzt werden kann. Dadurch werden in höchstem Maße die Anforderungen der Naturschutzgesetzgebung erfüllt.

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Ortslage Albersbach, die faktisch aus zwei Siedlungsarealen besteht. Neben dem alten Ortskern mit einigen neueren Arrondierungen oder Ausweitungen existiert im Umfeld der Straße ‚Im Rosenstock‘ ein ausgedehnteres Neubaugebiet. Beide Siedlungsareale sind durch den oberen Bereich der Kreiswaldstraße miteinander verbunden. Die Kreiswaldstraße ist in diesem Zwischenabschnitt bereits hangseitig bebaut, wodurch die beiden Siedlungsteilflächen auch durch ein schmales, einzeiliges Bebauungsband miteinander verknüpft sind. In Gegenlage zu diesem bestehenden Siedlungsband entlang der Straße ist nunmehr der zusätzliche Anbau von vier Einzelhäusern vorgesehen. Topographisch ist das Plangebiet nach Norden, Westen und Süden durch die umlaufenden, teilweise bebauten Hangbereiche abgeschirmt, während es sich gen Osten öffnet. Der in Anspruch zu nehmende Bereich der Hangflanke ist nach Osten geneigt, wobei im unmittelbaren Straßennahbereich eine plateauähnliche, nur schwach geneigte Zone ausgebildet ist (vgl. die Fotodokumentation, Bild 1 und 3). Die geplante Wohnbauflächenschaffung (0,23 ha) konzentriert sich dementsprechend auf dieses Areal.

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 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 fein verzweigte Gewässernetz verläuft in einer durch ein 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 zum einen der **Hornblendegranit** im Bereich der Kuppen- und Hanglage, zum anderen wird die Talsenke durch **Auelehme** geprägt. Der Hornblendegranit ist im Odenwald eine Hauptabart 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. Demgegenüber ist der Auelehm eine - in der Weschnitz-Senke weit verbreitete und bis in die Nebentäler hineinziehende - feinklastische Fraktion diluvialer Ablagerungen.

Boden

Entsprechend den standortbedingten Unterschieden haben sich im Plangebiet verschiedene Bodenformengesellschaften entwickelt. Aus dem lößleharmen Ausgangssubstrat Hornblendegranit hat sich auf der Hangflanke 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 Grünland- und Gehölzdeckung als ‚schwach‘ klassifiziert. Als Ausgangsgestein der Bodenbildung in der Talsenke bzw. am Hangfuß dient vorwiegend Schwemmmaterial, woraus sich - nur vereinzelt skeletthaltige - Bodenarten wie schwach lehmiger Schluff bis schluffig-toniger Lehm entwickeln konnten. Hier hat sich - im zentralen und östlichen Teil des Plangebietes - relativ großflächig ein *Kolluvisol* ausgebildet, wobei deutlich grundwasserbeeinflusste Böden in den Talräumen nicht entstanden sind. Das Ertragspotential des Kolluvisols gilt als ‚hoch‘ bis ‚sehr hoch‘.

Altlasten

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

Bewertung für das Schutzgut Boden

Das Planungsgebiet weist durch die vorhandene und auch durch die länger zurückliegende anthropogene Nutzung schon überformte, nicht mehr natürlich anstehende Böden auf (degradierte Bodengesellschaften), wie auch keine seltene Bodenformengesellschaft zu finden ist. Von Kontaminationen ist aufgrund der langjährigen Grünlandnutzung, der flächigen Gehölzdeckung 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 hier zum Klimabezirk Westlicher Odenwald. Dessen Kennzeichen sind milde Winter und warme Sommer, sowie je nach Lage stark schwankende Niederschlagssummen.

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 Windgeschwindigkeit auf den Kuppen hoch, in den Tallagen ist sie dagegen deutlich abgeschwächt.

Bewertung für das Schutzgut Klima

Die im Plangebiet vorhandenen Grünland- und Gehölzflächen sind als kalt- und frischluftproduzierende Flächen einzustufen. Diese Funktion wirkt ausgleichend und abkühlend auf die kleinklimatischen Verhältnisse der Umgebung. Die autochthone Kalt- und Frischluftproduktion im Gebiet selbst ist allerdings aufgrund der geringen Flächengröße äußerst gering und für die Gesamtversorgung von Albersbach nicht erheblich, zumal die topographische Situation insgesamt einen Kaltluftabfluss nach Südosten erzeugt, der nicht siedlungsflächenwirksam werden kann (vgl. Abb. 5). Eine theoretische Betroffenheit besteht allenfalls für die Gebäude Nr. 2 und Nr. 4a am östlichen Hangfuß, wobei hier durch die minimale Flächenreduktion keine erhebliche Veränderung der entstehenden Kaltluft- und Frischluftmenge eintritt.

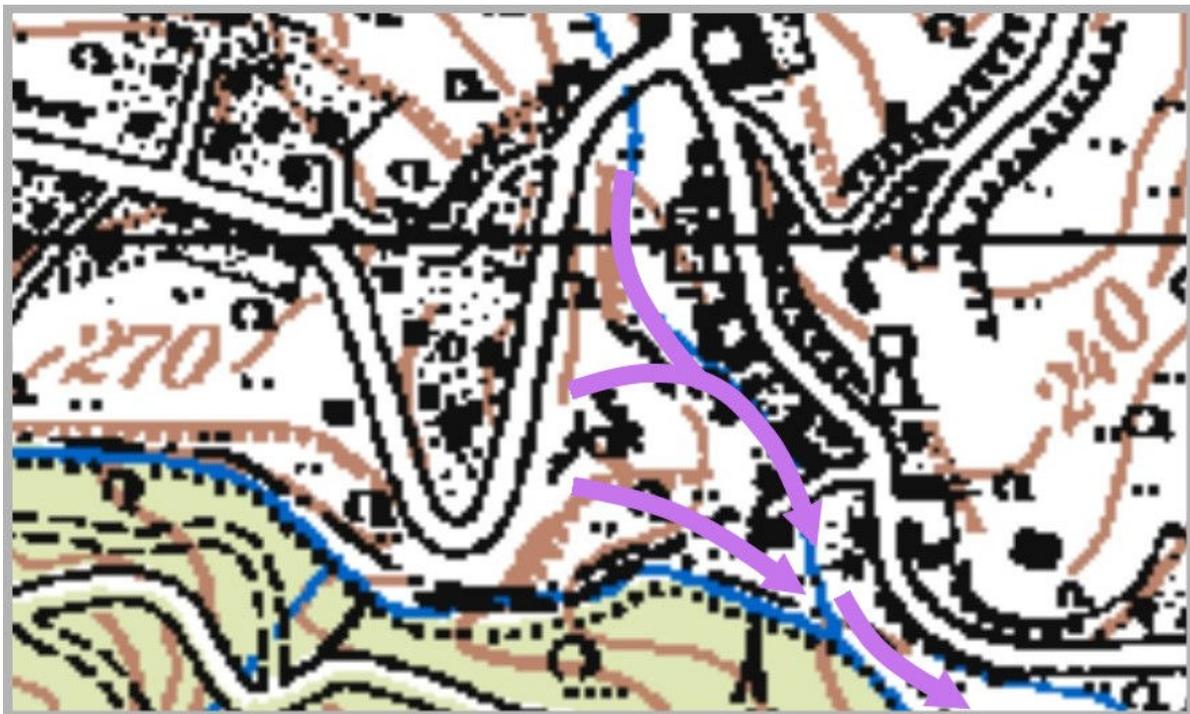


Abbildung 5: Kaltluftabfluss im Plangebiet

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 – wie die gesamte Ortslage von Albersbach - Teil des Trinkwasserschutzgebietes der *Brunnengalerie ‚Albersbacher Tal‘* (vgl. dazu Abb. 6).

Oberflächenwasser

Im Gebiet sind weder Still- noch Fließgewässer vorhanden. Das Plangebiet entwässert direkt in einen periodisch wasserführenden Vorfluter. Dieses Gewässer mündet dann – nach Querung der Ortslage – in den Oberlauf des Albersbaches.

Bewertung für das Schutzgut Wasser

In Verbindung der geologischen mit der topographischen Situation ist von einer niedrigen Verschmutzungsempfindlichkeit für das Grundwasser auszugehen. Der Abteilung Umwelt des RP Darmstadt sind keine Grundwasserschäden in diesem Bereich bekannt. Für Oberflächengewässer besitzt das Gebiet keine Bedeutung.

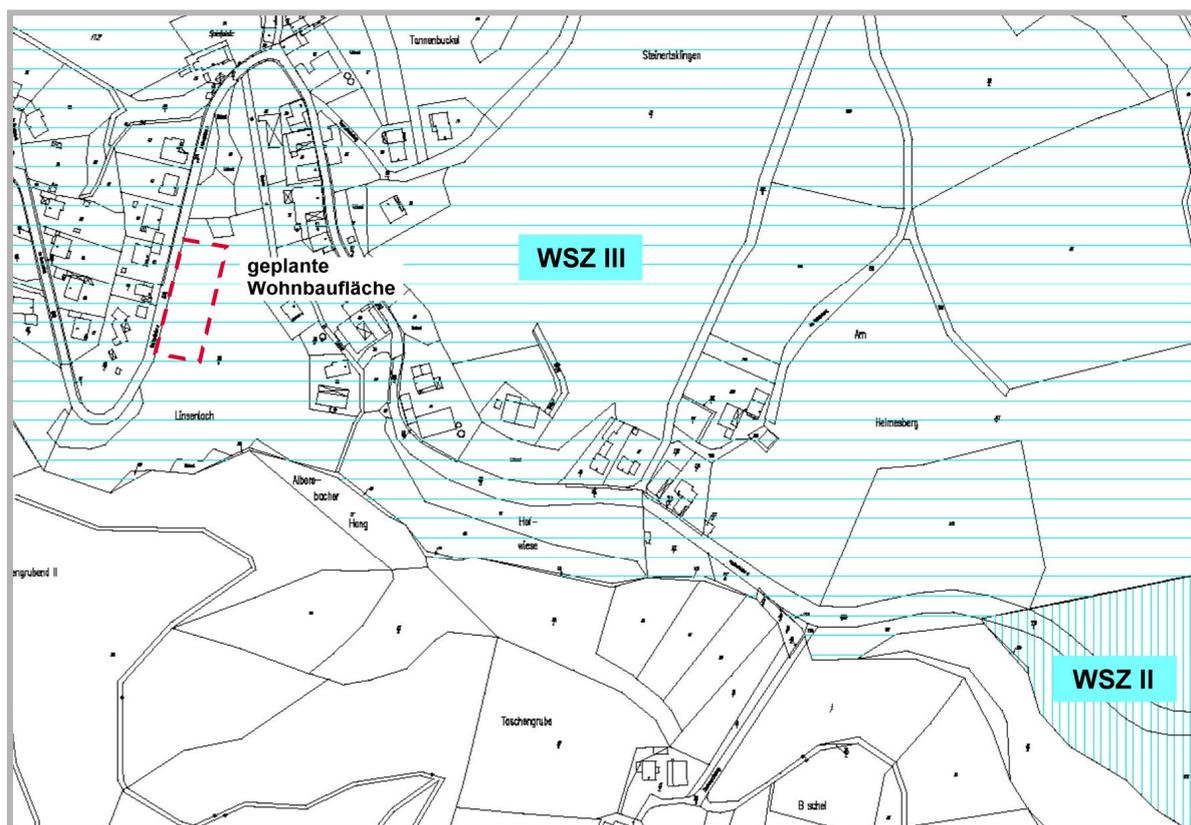


Abbildung 6: Übersicht über die Wasserschutzzonen

II.2.6 Schutzgut Arten und Biotope

Biotope

Die strukturelle Kartierung erfolgte im August 2008. Die Biotoptypenklassifizierung folgt der neuen hessischen KV. Die Bestandssituation ist der anliegenden Karte zu entnehmen. Die anliegende Fotodokumentation (Bild 1 bis 3) ermöglicht zudem einen besseren visuellen Umsetzungen der Plandarstellung. Bei der Beschreibung insbesondere der Biotopstruktur wird zwischen dem Bereich der geplanten Siedlungsfläche und der verbleibenden Restfläche des Flurstückes differenziert. Zum Teil ist dies auch bei der Betrachtung der floristischen und faunistischen Situation sinnvoll und wird dann ebenfalls – teilweise jedoch in den Text eingebunden – praktiziert.

Bei der untersuchten Gesamtfläche handelt es sich um einen ostexponierten Hang östlich der Kreiswaldstraße. Die Fläche ist im Westen durch die Straße und anschließende Bebauung und im Osten ebenfalls durch die vorhandene Bebauung begrenzt.

Geplante Siedlungsfläche

Das genannte Teilareal wird als Viehweide genutzt – früher als Rinderweide und seit einigen Jahren als Pferdeweide. Einzig an der östlichen Peripherie greifen Ausläufer von Strauchgruppen in dieses Flächenareal vor. In wenigen Fällen sind auch Obstbäume anzutreffen. Die Grünlandgesellschaft stellt sich relativ artenarm dar. Pflanzensoziologisch ist das Grünland als intensive Kulturweide, hier **Weidelgrasweide** (*Lolio-Cynosuretum*) ausgebildet. Diese Pflanzengesellschaft ist durch die jahrzehntelange Nutzung als Viehweide entstanden. Die Artenzusammensetzung weist außerdem eine Reihe von Störzeigern auf (in der anhängenden Artenliste die Arten der Wegränder und Schuttplätze), die auf eine starke Eutrophierung, Trittschäden etc. hinweisen. Die ökologische Wertigkeit des Grünlandes ist somit gering. Die aktuelle Untersuchung bestätigt somit eindrucksvoll die Botanische Beurteilung der BVNH aus dem Jahre 2005.

Restfläche

Die neben der geplanten Siedlungsfläche verbleibende Restfläche wird ebenfalls als Viehweide genutzt; auch hier hat die Pferdebeweidung die frühere Rinderweide abgelöst. Die Weidefläche ist mit einigen hochstämmigen Obstbäumen und vor allem im südlichen Bereich mit Strauch- und Baumgruppen überstellt, die im Süden fließend in einen Laubwald übergehen. Die bestandsbildenden Gehölzarten sind in der Artenliste dargestellt. Auch hier stellt sich die Grünlandgesellschaft relativ artenarm dar und ist pflanzensoziologisch ebenfalls als intensive Kulturweide (hier **Weidelgrasweide**, *Lolio-Cynosuretum*) anzusprechen. Ausbildung und Artenzusammensetzung sind mit den zuvor gemachten Ausführungen vollständig vergleichbar, so dass auch hier der ökologische Wert des Grünlandes gering ist.

Ökologisch interessant ist allerdings die enge Verzahnung von Grünland, Strauchgruppen, Einzelgehölzen, Baumgruppen, Obstbaum-Hochstämmen und die dadurch hervorgerufenen Randeffekte insbesondere im südlichen Bereich der Untersuchungsfläche.



Flora

Geplante Siedlungsfläche

Die bestandsbildenden Arten sind den anliegenden Artenlisten zu entnehmen. Selten oder geschützte Pflanzenarten konnten bei den floristischen Aufnahmen weder in 2005 noch in 2008 beobachtet werden.

Restfläche

Die bestandsbildenden Arten sind den anliegenden Artenlisten zu entnehmen. Selten oder geschützte Pflanzenarten konnten bei den floristischen Aufnahmen weder in 2005 noch in 2008 beobachtet werden.

Fauna

Trotz der geplanten kleinräumigen Flächeninanspruchnahme, der aktuellen intensiven Flächennutzung im Bereich der geplanten Wohnbaufläche sowie deren struktureller Armut wurde zwischen Januar und Juni 2009 eine Erfassung biodeskriptorisch geeigneter Artengruppen durchgeführt. Relevante Hauptgruppen waren dabei ‚Fledermäuse‘, ‚Vögel‘ und ‚Reptilien‘ ergänzt durch gezielte Nachsuche nach Feuersalamander und Beobachtungen von Tagfaltern und Heuschrecken. Die Ergebnisse der Erfassung sind detailliert in der Anlage 1 - *Gutachterliche Aussagen zur Gebietsfauna und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag* dargestellt und bewertet. Zudem wurden verfügbare Datensammlungen, insbesondere der Landschaftsplanentwurf der Gemeinde Rimbach mit ausgewertet.

Bewertung für das Schutzgut Arten und Biotope

Biotopausstattung

Die im gesamten Plangebiet vorkommenden Obstbäume sind zerstreut und in lockeren Gruppen und dabei oft randständig verteilt. Ein funktionaler Zusammenhang/Zusammenhalt der eine Einstufung als ‚geschützter Biotoptyp‘ nach § 31 HE-NatG erlaubt, ist nicht gegeben. Zu einer ähnlichen Einschätzung kommt auch Herr Richter in seiner Botanischen Beurteilung in 2005, in der er schreibt ... *stehen zerstreut einige Apfelbäume, einige Sträucher und randständig finden sich mehrere Kirschbäume* ... Das im Bereich der geplanten Wohnbaufläche vorhandene Biotopinventar muss in seiner ökologischen Bedeutung als nachgeordnet bewertet werden.

Funktionales Gefüge

Durch ihre weitgehende Strukturarmut und Anlehnung an den vorhandenen Siedlungsrand kommt dem Teilbereich, der für eine Siedlungsflächenerweiterung vorgesehen ist, bezüglich der Funktionalität nur eine nachgeordnete Bedeutung zu. Das hangabwärts anschließende Areal besitzt aufgrund seines Gehölzreichtums – trotz der bereits aktuell vorhandenen anthropogenen Umfeldbelastung eine Bedeutung für den lokalen Biotopverbund. Vor allem Austauschbeziehungen der Avifauna sind zwischen dem Waldgebiet westlich der Taschengrube und dem östlichen Teil der Ortslage von Albersbach erkennbar. Auch eine enge Bindung jagender Zwergfledermäuse an diesen grenzlinienreichen Gehölzbestand an der östlichen/südöstlichen Gebietsperipherie ist gegeben.





Flora

Das floristische Inventar des Planungsraumes weist keine Besonderheiten auf. Seltene oder geschützte Arten fehlen (vgl. dazu die anhängende Botanische Beurteilung der BVNH aus 2005 sowie die ebenfalls anhängenden Florenliste der aktuellen Bestandsdokumentation).

Fauna (Artenspektrum)

Das faunistische Inventar der geplanten Wohnbaufläche zeigt aufgrund der oben genannten strukturellen Ausbildung keine Besonderheiten. Auch die angrenzenden lockeren Bestände an hochstämmigen Obstbäumen bieten diesbezüglich kein nennenswertes Potential. Eine Einzelbaumüberprüfung hinsichtlich vorhandener Baumhöhlen erbrachte keine Nachweise, so dass auch diesen Strukturen keine Bruthabitatbedeutung für höhlenbrütende Vogelarten oder eine Funktion als Schlafplatz für Fledermäuse zukommt. Nistgeräte für Vögel oder auch Fledermauskästen fehlen ebenfalls völlig. Weiterhin erfolgte eine Überprüfung der Bäume vorm Laubaustrieb bezüglich des Vorhandenseins von Baumfreibrüternestern, die ebenfalls ohne Nachweis blieb. Insgesamt kann auf der Basis der erhobenen Datenlage daher begründet davon ausgegangen werden, dass das Gebiet der geplanten Siedlungsflächenerweiterung für die lokale Fauna und hier insbesondere für die Fledermaus-, Vogel-, Reptilien, Amphibien- und Insektenfauna nur eine nachgeordnete Bedeutung als Lebensraum/Teillebensraum besitzt. Die angetroffenen Arten gelten als typisch für den untersuchten Landschaftsraum, wobei sie zum überwiegenden Teil als häufig und verbreitet gelten. Die Auswertung zugänglicher Unterlagen - kommunaler Landschaftsplan u.a. – ergab keine weiteren Hinweise über Vorkommen seltener oder geschützter Arten für den betroffenen Landschaftsraum.

Streng geschützte Arten nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Für den Gesamtuntersuchungsraum (Ausgleichsfläche und Siedlungsflächenerweiterung) liegen Nachweise zweier Fledermausarten (Zwergfledermaus, Große Bartfledermaus) und Nachweise für drei Vogelarten (Mäusebussard, Turmfalke, Grünspecht) vor. Die beiden Greifvogel-Arten nutzen das Untersuchungsgebiet nachweislich nur als Teil ihres ausgedehnten Nahrungsrevieres. Der Grünspecht war im südöstlichen Umfeld zu erhören und dürfte ebenfalls als gelegentlicher Nahrungsgast auftreten. Auch die beiden Fledermausarten waren nur bei ihren Jagdflügen im Untersuchungsgebiet zu beobachten und finden hier keine geeigneten Quartierstrukturen. Demensprechend besitzt das Untersuchungsgebiet für keine der genannten Arten eine gesteigerte Bedeutung bzw. Reproduktionshabitatfunktion.

Die im Bereich der Großgemeinde Rimbach ebenfalls immer wieder thematisierten Vorkommen des nach BNatSchG streng geschützten und stark gefährdeten Steinkauzes (*Athene noctua*), sind hier mit Sicherheit auszuschließen. Zwar ist die Art in ihrem Vorkommen an Streuobstbestände mit höhlenreichen Altbäumen gebunden, sie nähert sich dabei jedoch nie näher als etwa 500 m an Waldflächen an, da diese oft vom Waldkauz (*Strix aluco*) – dem direkten Fressfeind des Steinkauzes – besiedelt sind. Da der Waldabstand zu den im Plangebiet vorhandenen Obstbäumen nur etwa 100 m beträgt, liegt dieses nicht in einer vom Steinkauz besiedelbaren Zone. Hinzu kommt, dass alle Obstbäume auf ihr Höhlenangebot überprüft wurden und für den Steinkauz kein geeignetes Potential besteht.





Streng geschützte Arten nach Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

Die ermittelte Datenlage belegt unter dieser Rubrik nur das bereits oben beschriebene Vorkommen des Grünspechts einzuordnen. Es gilt dazu das oben Gesagte. Die Standortverhältnisse des Teilgeltungsbereiches, der für die Schaffung neuer Wohnbauflächen in Anspruch genommen werden soll, bieten zudem keine entsprechend geeigneten Vorkommensbedingungen für Arten dieser Kategorie.

Arten des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie

Die verfügbare Datenlage belegt keine Vorkommen von Arten dieser Kategorie. Die Standortverhältnisse des Teilgeltungsbereiches, der für die Schaffung neuer Wohnbauflächen in Anspruch genommen werden soll, bieten zudem keine entsprechend geeigneten Vorkommensbedingungen für Arten dieser Kategorie.

Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie

Im Untersuchungsraum waren mit Zwergfledermaus und Großer Bartfledermaus zwei Arten dieser Kategorie anzutreffen. Sie konnten im Untersuchungsgebiete bei ihren Jagdflügen beobachtet werden. Das Plangebiet stellt dabei nur einen kleinen Teil ihres Gesamtjagdhabitates dar. Nutzbare Quartiere sind für beide Arten weder im Plangebiet selbst, noch im Untersuchungsraum vorhanden.

Arten der Roten-Liste

Die faunistische Kartierung erbrachte den Nachweis für das Vorkommen von elf Arten die bundes- und/oder hessenweit in der Roten-Liste geführt werden. Hiervon den Arten der Roten-Liste wurden Grünspecht sowie die Zwerg- und Große Bartfledermaus schon in den vorstehenden Rubriken behandelt. Als weitere gefährdete Gastvogelarten – mit zum Teil seltenen oder sehr seltenen Auftreten im Untersuchungsgebiet konnten Mauersegler, Mehl- und Rauchschnalbe und Graureiher beobachtet werden. Als Brutvogelarten dieser Kategorie im Untersuchungsgebiet waren nur Haus- und Feldsperling vertreten, kommen im Bereich der geplanten Siedlungsflächenenerweiterung aufgrund fehlender Bruthabitatstrukturen jedoch nur als Nahrungsgäste vor. Weiterhin sind noch Feuersalamander, Blindschleiche und Ringelnatter zu nennen. Alle drei Arten kommen im Siedlungsumfeld vor und sind in Randlagen auch in Hausgärten anzutreffen. Sie nutzen dabei durchaus Gartenbegleitstrukturen (Komposthaufen) zur Reproduktion (Ringelnatter). Keine der hier genannten Arten wird durch das Vorhaben in seinem Reproduktionshabitat beeinträchtigt..

Artenschutzrechtliche Prüfung

Eine Prüfung, inwieweit das Vorhaben mit den Anforderungen des § 42 BNatSchG vereinbar ist erfolgte im Rahmen eines eigenständigen *Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages* (Teil der Anlage 1). Hierbei wurde geprüft, ob vorhabensbedingt Auswirkungen zu erwarten sind, die unter die dort genannten Verbotstatbestände fallen. Gegebenenfalls wäre dann für die relevanten Arten zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 43 (8) BNatSchG gegeben sind.

Die Artenschutzprüfung ergab, dass die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkpfade in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Vorkommens einer besonders und streng geschützten europarechtlich relevanten Art führen. Demzufolge ist für keine Art eine Ausnahme gemäß § 43 (8) BNatSchG erforderlich!



II.2.7 Schutzgut Landschaft

Der Planungsraum befindet sich im unmittelbaren Anschluss an den Siedlungsrand von Albersbach. Er ist in seiner Gesamtheit topographisch stark bewegt und von einem hohen Gehölz- und Grünlandreichtum gekennzeichnet, während die geplante Wohnbaufläche eher als strukturarme Ausnahme zu betrachten ist. Das Plangebiet wird dreiseitig mehr oder weniger von Siedlungsflächen umgeben und öffnet sich nur nach Süden zu einem bewaldeten Hangrücken. Im Norden der geplanten Wohnbaufläche ist ein feldgehölzartiger Baumbestand vorhanden (vgl. Bild 3 des Anhangs), während im unteren Hangbereich eine hochwüchsige Baumhecke die Sichtverschattung nach Osten verstärkt (vgl. Bild 2 des Anhangs). Die umgebenden Höhenzüge umschließen das Plangebiet fast kreisförmig (Sichtbarrieren) und öffnen sich nur kleinräumig im Südosten zur freien Landschaft. Allein zwischen dem äußersten Süden der geplanten Häuserreihe ist eine Fernblickverbindung mit Teilen des Trommhanges möglich (vgl. dazu die nachstehende Abbildung 7). Eine Nutzung des Plangebietes für die stille Naherholung – auch für die Einwohner Albersbachs – ist nicht gegeben, wie auch die Funktion als Aussichtspunkt eingeschränkt ist (vgl. oben) und zudem nicht genutzt wird. Freizeitnutzung findet im Plangebiet ebenfalls nicht statt.

Bewertung für das Schutzgut Landschaft

Die Lage des Plangebietes in der hier herrschenden Talraum-Endlage, bedingt eine weitgehende Abgeschlossenheit gegenüber der freien Landschaft. Allein im Osten ist eine kleinräumige Fernblickbeziehung vorhanden; zudem besteht durch die wesentlich exponierteren Gebäude westlich der Straße eine erhebliche Vorbelastung.

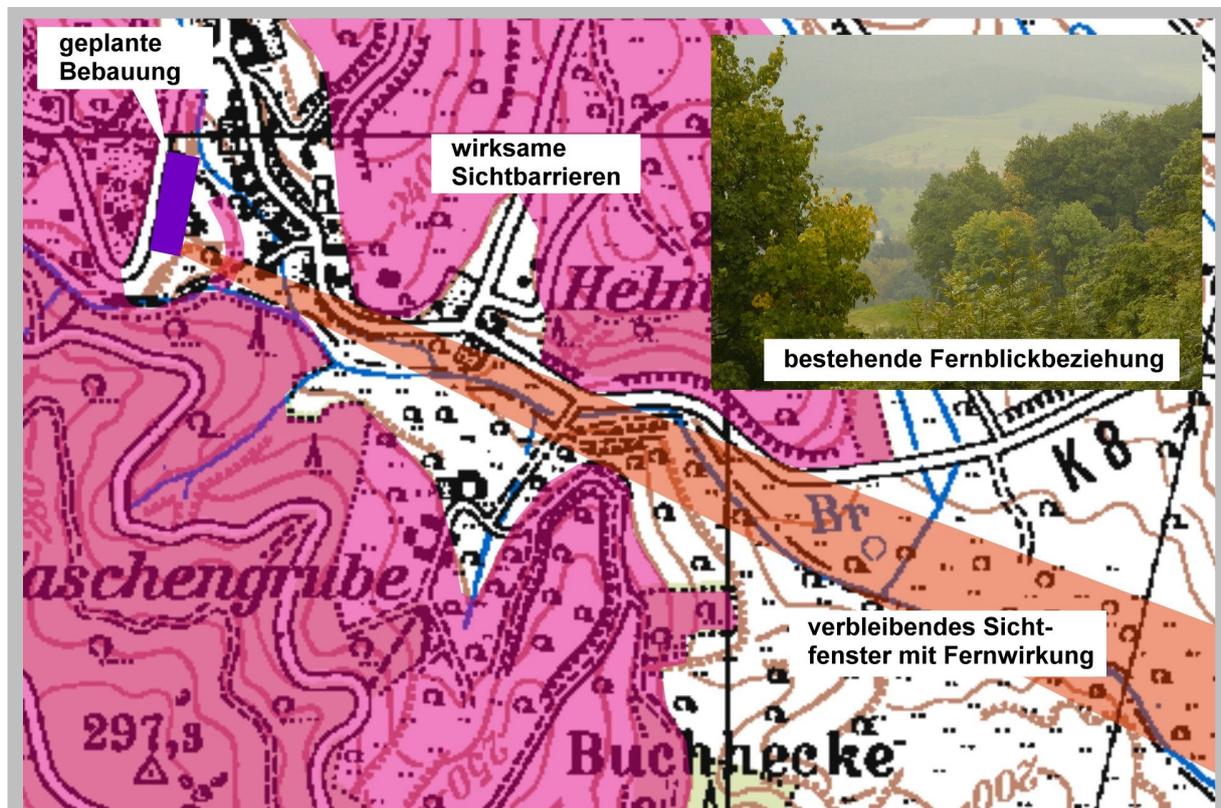


Abbildung 7: Einsehbarkeit des Gebietes



II.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im überplanten Raum 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 oben 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 Anlehnung bzw. Einbindung des Gebietes an die vorhandene Siedlungsfläche, die Nutzung vorhandener Erschließungsstrukturen sowie die nur kleinräumige Ausdehnung des Vorhabens bedingt eine nachgeordnete Bedeutung der Fläche 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 die vorhandene Straße, wodurch zusätzliche Bodenverluste durch Überbauung (neue Erschließungsstraße) 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 689 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.

Für das Schutzgut *Boden* entstehen vorhabensbedingt keine erheblichen Beeinträchtigungen.



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 689 m²) sind die beschriebenen Eingriffswirkungen zu vernachlässigen; vor allem die Bedeutung als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet und die Funktionalität der vorhandenen Kalt- und Frischluftabflussbahn bleibt nahezu unbeeinträchtigt bestehen.

Maßnahmen

- Es sind keine speziellen Klimaschutzmaßnahmen notwendig

Für das Schutzgut *Klima* entstehen vorhabensbedingt keine erheblichen Beeinträchtigungen.

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 689 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.
- Die Bestimmungen und Verbote der Trinkwasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.
- Bei der Regenwasserbewirtschaftung (Nutzung von Niederschlagswasser ist § 1a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und die §§ 41 und 42 (3) des Hessischen Wassergesetzes (HWG) zu berücksichtigen.

Für das Schutzgut *Wasser* entstehen vorhabensbedingt keine erheblichen Beeinträchtigungen.

II.3.4 Schutzgut *Arten und Biotope*

Auswirkungen

- Umittelbarer Verlust von intensiver Weidefläche (2.180 m²)
- Umittelbarer Verlust von 1 mittelalten, solitär stehenden Obstbaum
- Umittelbarer Verlust von 120 m² Gehölzfläche; dabei handelt es sich in allen Fällen um periphere Strukturen größerer Gehölzflächen; die Biotopfunktion dieser Gesamtflächen wird durch den Verlust nicht erheblich beeinträchtigt.

Die aktuelle Bestandssituation im Bereich der geplanten Wohnbaufläche weist – mit Ausnahme der wenigen betroffenen Obstbäume - nur Lebensraumtypen auf, denen eine geringe ökologische Bedeutung beizumessen ist. Das lockere Ensemble von Obstbäumen auf der Gesamtfläche des Geltungsbereiches kann in seiner derzeitigen Ausprägung die schützenswerten Funktionen eines Streuobstbestandes Biotoptypes nicht übernehmen; eine Schutzwürdigkeit nach § 31 HENatG ist daher nicht gegeben. Durch die für den verbleibenden Obstbaumbestand vorgesehenen Maßnahmen kann dagegen eine deutliche Steigerung der ökologischen Wertigkeit gegenüber dem Status-quo erreicht werden. Artenschutzrechtliche Belange werden ebenfalls nicht in erheblichem Maße berührt.

Maßnahmen

- Entwicklung von Wiesenbrachen im Bereich der derzeitigen intensiven Weidenutzung durch Pferde (2.300 m²); vgl. dazu auch die spezifizierenden inhaltlichen Vorgaben in den Grünordnerischen Festsetzungen (Teil B).
- Beschränkung der unmittelbaren Flächeninanspruchnahme für die baulichen Anlagen auf 689 m²
- Schutz und Erhalt von einem mittelalten Obstbaum im Bereich der geplanten Wohnbaufläche
- Schutz und Erhalt von einem jungen Obstbaum im Bereich der geplanten Wohnbaufläche
- Schutz und Erhalt von einem jungen Laubbaum im Bereich der geplanten Wohnbaufläche
- Pflanzung von insgesamt neun Laub- oder Obstbäumen
- Neuanlage einer Gehölzfläche zwischen Nordgrenze der geplanten Wohnbaufläche und dem hier angrenzenden, feldgehölzartigen Baumbestand; vgl. dazu auch die spezifizierenden inhaltlichen Vorgaben in den Grünordnerischen Festsetzungen (Teil B).

Für das Schutzgut *Arten und Biotope* entstehen vorhabensbedingt keine erheblichen Beeinträchtigungen.



II.3.5 Schutzgut *Landschaft*

Auswirkungen

In Anbetracht der erheblichen Vorbelastungen des Talraumes durch die westlich-hier hangaufwärts – der bestehenden Kreiswaldstraße vorhandenen Gebäude kommt es durch den geplanten talseitigen Anschluss von vier Einzelhäusern zu keinen nennenswerten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft. Eine zusätzliche Fernwirkung tritt – begünstigt durch die besondere topographische Situation (vgl. Kapitel II.2.7) - nicht ein. Die deutliche Begrenzung der Firsthöhe auf 7,00 m (Bezugspunkt Kreiswaldstraße) ist geeignet sowohl die Belastung des Landschaftsbildes zu mindern, als auch die befürchtete Sichtverschattung der hangaufwärts anschließenden Bebauung erheblich zu reduzieren.

Maßnahmen

- Die bestehende Hangkante wird als natürliche Grenze der Siedlungsflächeninanspruchnahme berücksichtigt; daher wird das nördliche Grundstück in seinem östlichen, nordöstlichen Bereich verkleinert und an dieser Grenzlinie orientiert (Rücknahme der NO-Ecke um 5,0 m)
- Nahezu vollständiger Erhalt der Gehölzstrukturen
- Erhebliche Begrenzung der Bauhöhen (Firsthöhe max. 7,0 m)

Für das Schutzgut *Landschaft* entstehen vorhabensbedingt keine erheblichen Beeinträchtigungen.

II.3.6 Schutzgut *Kultur- und Sachgüter*

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

Für das Schutzgut *Kultur- und Sachgüter* entstehen vorhabensbedingt keine erheblichen Beeinträchtigungen.

II.3.7 Schutzgut *Mensch*

Durch die äußerst kleinflächig geplante bauliche Entwicklung ist nicht von einer erheblichen Veränderung der Erholungswirksamkeit der Landschaft, der kleinklimatischen Verhältnisse, des Trinkwasserverbrauchs oder der lufthygienischen Situation auszugehen. Auch die Belastung durch Lärm für die betroffenen Anwohner der Siedlungsrandbereiche ist nicht als nennenswerte, bzw. erhebliche Beeinträchtigung der Wohnqualität der Anwohner in den Siedlungsrandarealen zu sehen. Die topographischen Gegebenheiten in Verbindung mit einer erheblichen Bauhöhenbegrenzung sind darüber hinaus geeignet, die bestehenden Fernsichtverbindungen des hangaufwärts vorhandenen Siedlungsbandes im Grundsatz zu erhalten.

Für das Schutzgut *Mensch* entstehen vorhabensbedingt keine erheblichen Beeinträchtigungen.





II.3.8 Prognose für die Entwicklung des Umweltzustandes

Status-quo-Prognose

Die aktuelle Flächennutzung als intensive Pferdeweide wird den bereits 2005 festgestellten Trend einer Vegetationsverarmung weiter begünstigen; bereits jetzt sind im oberen Hangbereich Areale erkennbar die deutliche Vegetationsschäden aufweisen. Ein Fortschreiten dieser Entwicklung führt zudem zu einer Erhöhung der aktuell noch eingeschränkten Erosionsgefahr. Auch der Bestand an hochstämmigen Obstbäumen wird weiter abnehmen, da auch bei der Kartierung in 2008 ein abgestorbener Birnbaum feststellbar war und nahezu alle Obstbäume über abgestorbene Äste und Astteile - zum Teil in erheblichem Umfang – verfügen. Neupflanzungen sind dagegen noch nicht erfolgt und sind in Anbetracht des hoch anstehenden Gebirgsstockes und der grusigen Bodenbeschaffenheit nicht unbedingt erwartbar. Insgesamt kann begründet davon ausgegangen werden, dass das ökologisch wirksame Standortpotential durch die andauernde Nutzungsart und den natürlichen Alterungsprozessen perspektivisch immer weiter abnimmt.

Planfall

Die durch die vorliegende Bauleitplanung initiierte Gebietsentwicklung wirkt sich vor allem auf das Schutzgut Biotope und Arten aus. Allerdings entstehen hier nur an der westlichen Gebietsperipherie tatsächliche Biotopverluste, deren Umfang 2.352 m² beträgt. Hinzu kommen jedoch Standortaufwertungen durch die unmittelbar anschließende Ausgleichsfläche. Anzumerken ist dabei, dass sich die genannten Biotopverluste nur auf geringwertige – im Naturraum nicht seltene - Strukturen erstrecken und die betroffenen Biozönosen von häufigen und verbreiteten Arten geprägt werden. Seltene, gefährdete oder geschützte Tier- und Pflanzenarten sind in ihrem lokalen Vorkommen nicht erheblich oder nachhaltig betroffen. Summarisch ist es im vorliegenden Fall sogar möglich durch die geplante Maßnahmenkonzeption eine ökologisch positive Entwicklung auf Teilflächen des Plangebietes einzuleiten.





II.3.9 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Flächenbilanzierung erfolgt nach der 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.

Da bereits zu Planungsbeginn eine potenziell entwickelbare Ausgleichsfläche in unmittelbarer räumlicher Nähe und in enger funktionaler Verzahnung mit dem Plangebiet und dessen Umgebungsbereichen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen wurde, kann die notwendige naturschutzfachliche Kompensation direkt im Plangebiet erfolgen.

Die nachfolgende Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung macht deutlich, dass das geplante Vorhaben auf dieser Basis unter naturschutz- und landschaftsschutzfachlichen Aspekten als **vollständig ausgeglichen** zu werten ist, bzw. rechnerisch sogar ein geringfügiger Wertüberschuss entsteht..

Anzumerken ist, dass nur die Flächen und Einzelstrukturen bilanziert wurden, die im Rahmen des Planverfahrens eine Veränderung ihrer Biotopwertigkeit oder strukturellen Ausbildung erfahren.

Gesamtbilanz		
Biotopwerte	BESTAND (vorher)	PLANUNG (nachher)
Flächenwirksame Strukturen		
Geplante Wohnbaufläche	51.192 BWP	25.173 BWP
Ausgleichsfläche	53.550 BWP	84.950 BWP
Private Grünfläche	78.792 BWP	78.792 BWP
Flächenneutrale Strukturen		
Geplante Wohnbaufläche	1.860 BWP	1.364 BWP
Ausgleichsfläche	0 BWP	0 BWP
Private Grünfläche	0 BWP	0 BWP
Summe /Übertrag	185.394BWP	190.279 BWP
Biotopwertdifferenz		- 4.885 BWP





Flächenwirksame Strukturen				BESTAND	
Typ-Nr.	Bezeichnung	BWP/qm	Fläche (m ²) (vorher)	Biotopwert (vorher)	
Geplante Wohnbaufläche					
02.100	Hecken, voll entwickelte Gebüsche	36	120	4.320	
06.200	Weiden, intensiv	21	2.180	45.780	
Summe Geplante Wohnbaufläche			2.300	50.100	
Ausgleichsfläche¹					
06.200	Weiden, intensiv	21	2.550	53.550	
Summe Ausgleichsfläche			2.550	53.550	
Private Grünfläche²					
06.200	Weiden, intensiv	21	3.752	78.792	
Summe Private Grünfläche			3.752	78.792	
Flächenneutrale Strukturen				BESTAND	
Typ-Nr.	Bezeichnung	BWP/qm	Überschirmte Fläche (vorher)	Biotopwert (vorher)	
Geplante Wohnbaufläche					
04.110	Obstbaum - mittelalt	31	50 (2x25 m ²)	1.550	
04.110	Obstbaum - jung	31	5 (1x5 m ²)	155	
04.110	Laubbaum - jung	31	5 (1x5 m ²)	155	
Summe Geplante Wohnbaufläche			60 m ²	1.860	
Ausgleichsfläche					
--	--	--	0 m ²	0	
Summe Ausgleichsfläche			0 m ²	0	
Private Grünfläche					
--	--	--	0 m ²	0	
Summe Private Grünfläche			0 m ²	0	

¹ Nur gehölzfreie Flächen² Nur gehölzfreie Flächen



Flächenwirksame Strukturen			PLANUNG	
Typ-Nr.	Bezeichnung	BWP/qm	Fläche (m ²) (nachher)	Biotopwert (nachher)
Geplante Wohnbaufläche				
10.710	Bebauung	3	705	2.115
11.221	Strukturarmer Ziergarten	14	1.647	23.058
Summe Geplante Wohnbaufläche			2.352	25.173
Ausgleichsfläche				
02.400	Hecken-/Gebüschpflanzung (einheimisch, standortgerecht)	27	250	6.750
09.130	Wiesenbrache (abgewertet um 5 BWP)	34 (39 - 5)	2.300	78.200
Summe Ausgleichsfläche			2.550	84.950
Private Grünfläche				
06.200	Weiden, intensiv	21	3.752	78.792
Summe Private Grünfläche			3.752	78.792
Flächenneutrale Strukturen			PLANUNG	
Typ-Nr.	Bezeichnung	BWP/qm	Überschirmte Fläche (nachher)	Biotopwert (nachher)
Geplante Wohnbaufläche				
04.110	Laub-/Obstbaum - Neupflanzung	31	9 (9x1 m ²)	279
04.110	Obstbaum - mittelalt	31	25 (1x25 m ²)	775
04.110	Obstbaum - jung	31	5 (1x5 m ²)	155
04.110	Laubbaum - jung	31	5 (1x5 m ²)	155
Summe Geplante Wohnbaufläche			44 m ²	1.364
Ausgleichsfläche				
--	--	--	0 m ²	0
Summe Ausgleichsfläche			0 m ²	0
Private Grünfläche				
--	--	--	0 m ²	0
Summe Private Grünfläche			0 m ²	0



II.3.10 Monitoring

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

II.3.11 Zusammenfassung

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

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

Aufgestellt:

Dr. Jürgen Winkler
Steinbühl 11, 64668 Rimbach

Rimbach, den 10. November 2010

Dr. Jürgen Winkler





ANHANG





ANHANG

Gutachten und Datenerhebungen

- Botanische Beurteilung der Botanischen Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) durch Herrn Fritz Richter
- Floristische Erhebungen im August 2008 (Frau Graumann-Schlicht, BfU)

Fotodokumentation

Kartenteil





Gutachten und Datenerhebungen





Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.



Anerkannter Naturschutzverband
nach § 29 Bundesnaturschutzgesetz

Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.
Geschäftsstelle: Wittelsbergerstr. 8a, 35043 Marburg

An Familie
Ursula und Rainer Schaab
Kreiswaldstr.4
64668 Rimbach

Bearbeiter und Absender dieses Schreibens:

Fritz Richter
Forststr.26
64668 Rimbach

Betr.: Ihr Schreiben vom 23. November 2004

Az.:

Datum: 12. Mai 2005

Sehr geehrte Frau Schaab,
sehr geehrter Herr Schaab,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 23.11.2004. In der Zwischenzeit hatten wir mit Ihnen einen ersten Ortstermin am 8.12.2004 wahrgenommen, an dem aber wegen der Jahreszeit lediglich die Örtlichkeit und die allgemeine Situation wahrgenommen werden konnte. Anlässlich unseres zweiten Ortstermines nach telefonischer Absprache am 22.04.2005 konnte von uns aufgrund der Vegetationsverhältnisse eine exakte artenspezifische und pflanzensoziologische Beurteilung vorgenommen werden.

Wir verstehen Ihren Wunsch auf eine zukünftige Bebauung ebenso wie die positive Beurteilung seitens der Gemeinde, da eine einseitige Bebauung der Straße bereits vorliegt. Unsere beigefügte Beurteilung der Fläche stellt jedoch lediglich einen Sachstand aus botanisch-ökologischer Sicht dar. Eine Entscheidung, ob auf dieser Basis einer Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet zugestimmt werden kann, obliegt der zuständigen Dienststelle beim Regierungspräsidium Darmstadt.

Mit freundlichen Grüßen

Fritz Richter
(Koordinator der BVNH für den RB Darmstadt)

Geschäftsstelle: Wittelsbergerstr.8a, 35043 Marburg-Moischt, Tel./Fax: 0 64 24 / 25 74

Internet: <http://www.uni-giessen.de/gf1002/bvnh/index.htm>

Bankverbindung: Nassauische Sparkasse (BLZ 510 500 15) Konto-Nr. 870 064 810

Kreissparkasse Schwalm-Eder (BLZ 520 521 54) Konto-Nr. 200 017 820



**Botanische Beurteilung**

Die Fläche mit der Flur-Nr.39 östlich der Kreiswaldstraße (K8) in der Gemarkung des Rimbacher Ortsteiles Albersbach, Flurbezeichnung „ Linsenloch „, wurde früher als Rinderweide benutzt. Heute ist sie seit etwa 10 Jahren von den Besitzern, Familie Schaab, Albersbach, Kreiswaldstraße 4, an Herrn Schmitt, Kreiswald verpachtet und dient als Pferdeweide. Die Fläche weist eine nicht unerhebliche Hangneigung auf und wird von einem kleinen Tälchen durchschnitten. Auf der Fläche stehen zerstreut einige Apfelbäume, einige Sträucher und randständig finden sich mehrere Kirschbäume sowie eine Kiefer. Aufgrund der jahrzehntelangen Beweidung durch Großvieh ist die Fläche extrem eutrophiert. Sie muß aus der Sicht der Pflanzensoziologie als „ Intensive Kulturweide“ (Lolio-Cynosuretum, Weidelgrasweide) eingestuft werden (E.Knapp: Grünlandvegetation und Standort, 1.Aufl., S.184 ff.). Dies entspricht auch der Darstellung im Standardwerk von Heinz Ellenberg „ Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen“ ,4.Aufl. S.779 ff.). Diese Einstufung wird durch die auftretenden Differential- und Charakterarten sowie die Begleitflora bewiesen. Genannt seien:

Lolium perenne	Deutsches Weidelgras
Cynosurus cristatus	Kammgras
Phleum pratense	Wiesen-Lieschgras
Holcus lanatus	Wolliges Honiggras
Dactylis glomeratus	Knäuelgras
Poa pratensis	Wiesenrispe
Poa trivialis	Gewöhnliche Rispe
Poa annua	Einjährige Rispe
Festuca pratensis	Wiesenschwingel
Rumex obtusifolius	Stumpfbältriger Ampfer
Taraxacum officinale	Gewöhnlicher Löwenzahn
Leontodon hispidus	Rauher Herbstlöwenzahn
Leontodon autumnalis	Gewöhnlicher Herbstlöwenzahn
Anthriscus sylvestris	Wiesenkerbel
Trifolium repens	Weißklee
Trifolium pratense	Wiesenklee
Cerastium holosteoides	Gemeines Hornkraut
Ranunculus repens	Kriechender Hahnenfuß
Ranunculus acris	Scharfer Hahnenfuß
Plantago lanceolata	Spitzwegerich
Cirsium arvense	Acker-Kratzdistel
Urtica dioica	Gemeine Brennessel
Lamium album	Weißes Taubnessel
Lamium purpureum	Purpur-Taubnessel
Lamium maculatum	Gefleckte Taubnessel
Aegopodium podagraria	Zaun-Giersch
Bellis perennis	Gänseblümchen
Rubus spec.	Brombeere
Stellaria media	Vogelmiere
Hypochoeris radicata	Gemeines Ferkelkraut

Randständig finden sich in relativ geringer Zahl auf der Fläche:

Cardamine pratensis	Wiesen-Schaumkraut
---------------------	--------------------





Arabidopsis thaliana	Acker-Schmalwand
Achillea millefolium	Schafgarbe

An einigen Stellen finden sich noch die drei folgenden häufigen Arten:

Galium album	Wiesen-Labkraut
Barbarea vulgaris	Gewöhnliches Barbarakraut
Glechoma hederacea	Gundermann

Am Osthang der Böschung des Tälchens in etwas trockenerer Lage wachsen kleinflächig die folgenden Arten:

Euphorbia cyparissias	Zypressen-Wolfsmilch
Geranium molle	Weicher Storchschnabel
Veronica chamaedrys	Gamander-Ehrenpreis
Anthoxanthum odoratum	Ruchgras

In der artenarmen Fläche finden sich keine geschützten Arten, auch nicht in den Randbereichen. Die Fläche ist so stark eutrophiert, dass es nach Einstellung der Beweidung nach unseren Erfahrungen eines Zeitraumes von 10-20 Jahren bedarf, ehe eine signifikante Ausmagerung erkennbar wird. Unbenommen davon besitzt sie einen für das Odenwälder Grünland typischen Landschaftscharakter.

Rimbach, den 12.Mai 2005

Fritz Richter



**Floristische Erhebungen im August 2008 (Frau Graumann-Schlicht, BfU)****A. Gehölze:**

Acer pseudacorus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus fruticosus agg.	Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

B. Grünlandarten :

Anthriscus sylvestris	Wiesenkerbel
Bellis perennis	Gänseblümchen
Centaurea jacea	Wiesen-Flockenblume
Cerastium holosteoides	Gemeines Hornkraut
Chrysanthemum leucanthemum	Margarite
Cynosurus cristatus	Kammgras
Dactylis glomerata	Wiesen-Knäuelgras
Festuca rubra	Rot-Schwingel
Galium album	Wiesen-Labkraut
Glechoma hederacea	Gundermann
Holcus lanatus	Wolliges Honiggras
Hypericum perforatum	Tüpfel-Johanniskraut
Hypocheris radicata	Gemeines Ferkelkraut
Leontodon autumnalis	Herbst-Löwenzahn
Linaria vulgaris	Gewöhnliches Leinkraut
Lolium perenne	Deutsches Weidelgras
Phleum pratense	Wiesen-Lieschgras
Pimpinella major	Große Bibernelle
Plantago lanceolata	Spitz-Wegerich
Poa annua	Einjähriges Rispengras
Poa pratensis	Wiesen-Rispengras
Poa trivialis	Gewöhnliches Rispengras
Prunella vulgaris	Braunelle
Ranunculus acris	Scharfer Hahnenfuß
Ranunculus repens	Kriechender Hahnenfuß
Rumex acetosella	Kleiner Sauerampfer
Rumex obtusifolius	Stumpfbblätteriger Ampfer
Taraxacum officinale	Gewöhnlicher Löwenzahn
Trifolium pratense	Rot-Klee
Trifolium repens	Weiß-Klee
Vicia sepium	Zaun-Wicke





C. Arten der Wegränder und Schuttplätze:

Aegopodium podagraria	Giersch
Atriplex patula	Spreizende Melde
Barbarea vulgaris	Gewöhnliches Barbarakraut
Cirsium arvense	Acker- Kratzdistel
Conyza canadensis	Kanadisches Berufkraut
Galeopsis tetrahit	Stechender Hohlzahn
Lamium album	Weißer Taubnessel
Lamium maculatum	Gefleckte Taubnessel
Lamium purpureum	Purpur-Taubnessel
Plantago major	Breit-Wegerich
Polygonum aviculare	Vogel-Knöterich
Setaria viridis	Grüne Borstenhirse
Stellaria media	Vogel-Miere
Tanacetum vulgare	Rainfarn
Urtica dioica	Brennnessel
Veronica hederifolia	Efeu-Ehrenpreis





Fotodokumentation



Bild 1:

Blick von Südosten auf den Planbereich; bei den Gebäuden handelt es sich um die bestehenden Wohnhäuser Nr. 23 bis 29a westlich bzw. hangaufwärts der hier bereits einzellig bebauten Kreiswaldstraße.

**Bild 2:**

Blick auf einen Teil der gruppenweise zusammentretenden Obstbaumbestände im östlichen Anschluss an den geplanten Siedlungsbereich; allein der Apfelbaum am linken Bildrand liegt innerhalb des vorgesehenen Baufensters; Bildeinschub: bereits abgestorbener Birnbaum im Plangebiet

**Bild 3:**

Blick auf das vorgesehene Plangebiet; der Weidezaun in der linken Bildhälfte kennzeichnet in etwa die Grenze der Straßenparzelle; deutlich wird die aktuelle, intensive Flächennutzung durch Beweidung, wobei teilweise schon Vegetationsschäden erkennbar sind; auch die topographische Situation im eigentlichen, für die Bebauung vorgesehenen Areal ist gut erkennbar.





Kartenteil

Karte 1: Bebauungsplan - Übersichtslageplan (Maßstab 1 : 5.000)

Karte 2: Bebauungsplan - Entwurf (Maßstab 1 : 1.000)

Karte 3: Bebauungsplan - Schnittspur Ost-West (Maßstab 1 : 200)

Karte 4: Bebauungsplan - Bestandssituation (Maßstab 1 : 1.000)

Karte 5: Bebauungsplan - Maßnahmenplan (Maßstab 1 : 1.000)

