

Grünordnerische Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB in Verbindung § 11 HENatG)**I) Erhaltung vorhandener Gehölzbestände** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- Erhalt von insgesamt drei Laubgehölzheckenzügen oder –gruppen
- Erhalt des kleinflächig ausgebildeten Eichen-Hainbuchenwaldes im zentralen Norden des Gebietes

II) Erhaltung von Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Nr. 20 BauGB)

Entfällt für die vorliegende Planung

III) Maß und Art der Bäume und Sträucher auf den privaten Freiflächen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Freiflächen sind als Pflanzgut ausschließlich einheimische, standortgerechte Arten einzusetzen. Dies gilt auch für die Bestandsumwandlung bestehender Gehölzflächen.

Im folgenden wird zunächst eine Auswahlliste standortgerechter Bäume und Sträucher für die **Freiflächengestaltung** angegeben:

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Ess-Kastanie
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus spp.	Weißdorn-Arten
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Nachstehend erfolgt eine Auflistung standortgerechter Bäume und Sträucher für die **Bestandsumwandlung von Waldflächen**:

Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus spp.	Weißdorn-Arten
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Qualitätsanforderungen an das eingesetzte Pflanzgut:

Straucharten: Str 2xv; Mindestgröße 100-125 cm; keine Containerware

Rosa-Arten: Str 2xv; Mindestgröße 60-100 cm

Baumarten: Hei 2xv; Mindestgröße 125-150 cm

Baumarten, solitär: H 3xv; Mindeststammumfang 14-16 cm

Pflanzhinweise:

Die Strauchgehölzarten sind möglichst gruppenweise (3-5 Individuen) zu pflanzen;

Die Pflanzdichte beträgt bei Hochstraucharten 1 Stück/2m², bei Niederstraucharten 1 Stück/m²

Die Pflanzung sollte als Frühjahrspflanzung erfolgen.

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 (*Leitungs- und Baumschutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, DIN 1998, DIN 18920, kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen etc.*)

IV) § 87 (1) Nr. 3 HBO: Einfriedungen

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 Chamaecyparissecken, sowie Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugern zu gewährleisten.

Der Einsatz von Mauern ist in Bereichen notwendiger Böschungssicherungsmaßnahmen zulässig und gegenüber Befestigungen mit Gabionen vorzuziehen; einzusetzen sind hier ausnahmslos Natursteinmauern (ggf. entsprechend verblendet) mit naturraumtypischen Gesteinsarten; in allen Fällen sollte bei Zäunen, die auf die Mauern aufgebracht werden, zumindest abschnittsweise, ebenfalls ein ausreichender Bodenabstand gewahrt werden.

V) § 87 (1) Nr. 5 HBO: Befestigung der Freiflächen

Zugang und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugen-Pflaster, Öko-Pflaster) zu befestigen.

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

Das Kompensationskonzept sieht als aktive Maßnahmen neben der Umwandlung von Heckenzügen und Waldflächen die Extensivierung einer großflächigen Streu-



obstwiese vor. Der Investor für die geplante Ferienanlage ist gleichzeitig auch Eigentümer der Ausgleichsfläche.

Die Extensivierung ist gemäß der nachfolgenden Maßnahmenbeschreibung umzusetzen:

Einzelmaßnahme: Extensivierung einer Streuobstfläche

<u>Bezeichnung:</u>	Gemeinde Rimbach, Ortsteil Albersbach, Flurstück 104 (Flur 2)
<u>Größe:</u>	4.080 m ²
<u>Zuordnung:</u>	kompensiert den überwiegenden Teil des naturschutzfachlich notwendigen Ausgleichsbedarfes im Plangebiet selbst
<u>Bestand:</u>	intensiv genutzte Streuobstwiese
<u>Entwicklungsziel:</u>	Schaffung eines unter artenschutzfachlichen Aspekten gepflegten Gehölzbestandes in Verbindung einer extensiv genutzten, artenreichen Glatthaferwiese
<u>Maßnahme:</u>	für die Unternutzung ist nur eine zweischürige Mahd mit Mähguträumung zugelassen; auf der Fläche kann allenfalls eine Grunddüngung durchgeführt werden; der Einsatz von Pestiziden ist sowohl für den Obstgehölzbestand, als auch für das Grünland verboten; für den Gehölzbestand gilt insbesondere: nur Erhaltungsschnitt zulässig; Baumhöhlen oder größere Astlöcher sind zu erhalten; abgängige Bäume sind auf der Fläche zu belassen, jedoch durch Nachpflanzungen zu ersetzen; auf die Entfernung von Flechten, Algen und Moose von der Baumrinde ist zu verzichten

VII) Spezielle Artenschutzmaßnahmen

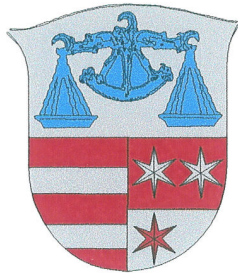
Zur Unterstützung von Vorkommen gefährdeter Arten in der Gebietsnachbarschaft, bzw. zur Verbesserung der zooökologisch wirksamen Standortbedingungen, werden hier Maßnahmen aufgeführt, die über die allgemeinen gestalterischen Maßnahmen bei der Entwicklung der Ausgleichskonzeption hinausgehen:

- Einsatz von Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T-Lampe) zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Totalverlusten bei der lokalen Entomofauna (*verschobenes Spektrum der emittierten Lichtstrahlung, Teilabschirmung zur freien Landschaft*).
- bei den Gehölzpflanzungen sind **unbehandelte Pflanzpfähle** (wichtige Nistsubstratquelle für diverse Hautflüglerarten) zu verwenden

Dr. Jürgen Winkler
Steinbühl 11, 64668 Rimbach
Rimbach, den 15. März 2008

Dr. Jürgen Winkler

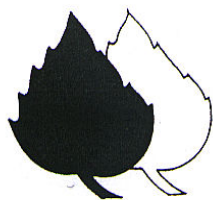
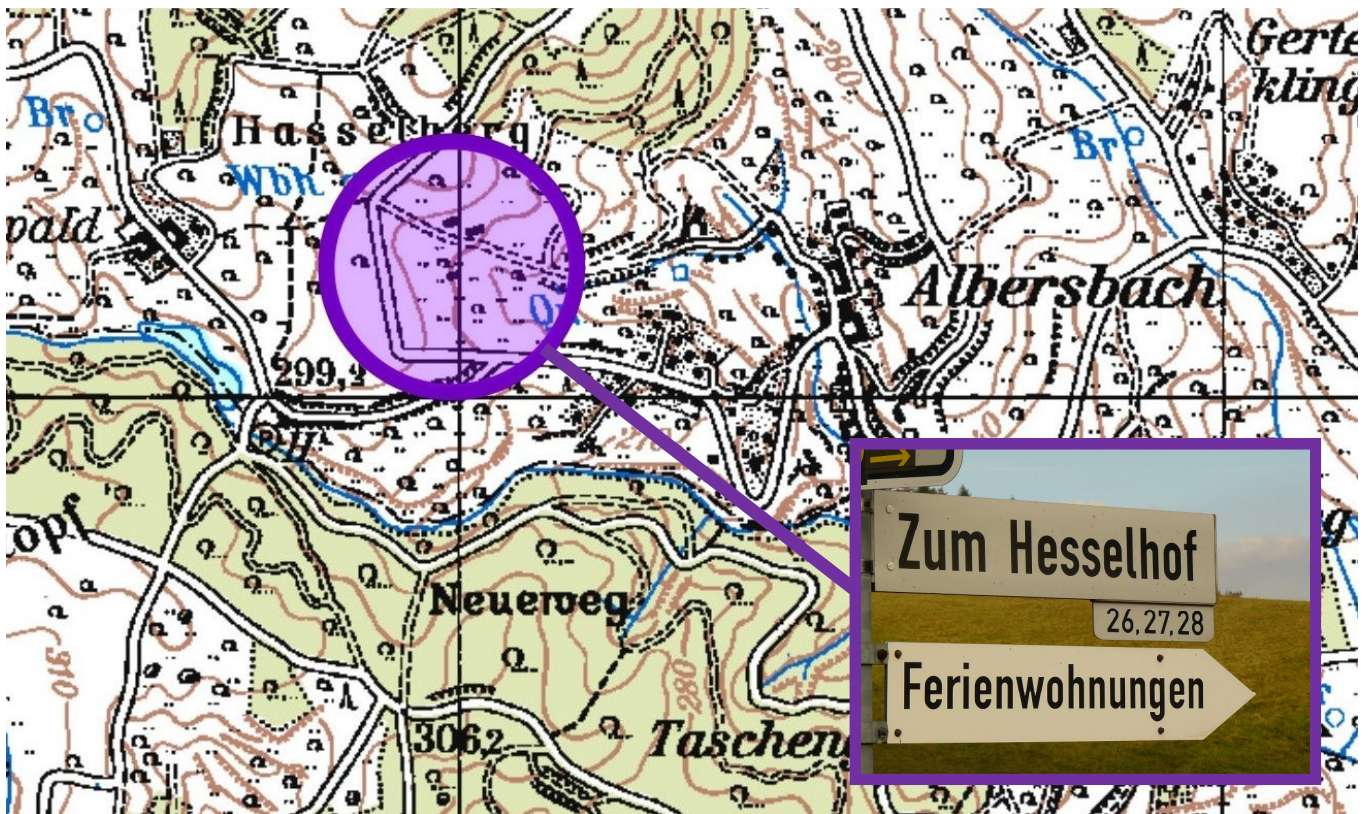




Außenbereichssatzung ,Zum Hesselberg‘

Gemeinde Rimbach – OT Albersbach

Satzung mit Umweltbericht



Büro für Umweltplanung

Dr. Jürgen Winkler
Sabine Graumann-Schlicht

Steinbühl 11
64668 Rimbach
Tel: 06253/7379 - Fax: 06253/85821

März 2008

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	6
I.1.4 Planungsvorgaben	6
I.1.5 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	7
I.2 Festsetzungen der Außenbereichssatzung	8
I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	8
I.2.2 Bauweise und Höhe der baulichen Anlagen	9
I.2.3 Stellplätze	10
I.2.4 sonstige Festsetzungen	10
I.3 Infrastruktur	12
I.4 Boden	14
I.5 Wasser	15
I.6 Natur, Landschaft und Landschaftspflege	16

Teil II: Umweltbericht	17
II.1 Einleitung	17
II.1.1 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	17
II.1.2 Berücksichtigung bestehender planerischer Festsetzungen	17
II.1.3 Untersuchungsmethodik	18
II.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestand- Teile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	19
II.2.1 Lage	19
II.2.2 Naturräumliche Gegebenheiten	19
II.2.3 Schutzgut Boden	20
II.2.4 Schutzgut Klima	21
II.2.5 Schutzgut Wasser	21
II.2.6 Schutzgut Arten und Biotop	22
II.2.7 Schutzgut Landschaft	23
II.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	24
II.2.9 Schutzgut Mensch	24
II.2.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	24
II.3 Schutzgutbezogene Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens und der umweltrelevanten Maßnahmen	25
II.3.1 Schutzgut Boden	25
II.3.2 Schutzgut Klima	26
II.3.3 Schutzgut Wasser	26
II.3.4 Schutzgut Arten und Biotop	27
II.3.5 Schutzgut Landschaft	27
II.3.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	28
II.3.7 Schutzgut Mensch	28
II.3.8 Prognose für die Entwicklung des Umweltzustandes	28
II.3.9 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	29
II.3.10 Monitoring	32
II.3.11 Zusammenfassung	32
Anhang	33

Teil I - Städtebauliche Konzeption

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Im Bereich des Weilers Hesselhof werden Teile der dort vorhandenen Bebauung seit Längerem als Ferienwohnungen genutzt. Für die beiden entsprechenden Gebäude wurden 1979 und 1980 Baugenehmigungen erteilt. Diese Baugenehmigungen erlaubten dort *gewerbliche Nutzung (Werkstattaufstockung)* und den *Neubau von Garagen mit Lagerraum*. Nach dem Bau wurden diese Gebäudekomplexe als Ferienwohnungen bewirtschaftet. Der aktuelle Zustand und die baulichen Ausgestaltungen der bestehenden Gebäude sind nicht mehr zeitgemäß und somit auch nicht mehr im Sinne der bisherigen Bewirtschaftung vermarktbar. Ein privater Investor ist bereit die ursprüngliche Idee der Nutzung als **Sondergebiet der Erholung** aufzugreifen und weiterzuführen. Ziel ist es in diesem reizvollen Landschaftsraum der Gemeinde Rimbach hochwertige Ferienwohnungen zu schaffen und somit den Fremdenverkehrswert der Gemeinde zu fördern und zu stärken. Dies erscheint umso mehr geboten, da die Übernachtungsmöglichkeiten in der Gemeinde Rimbach aktuell nur sehr beschränkt sind und perspektivisch ein Kapazitätsausbau – gerade auch vor dem Hintergrund der Geopark-Entwicklung - wünschenswert ist.

Für die Realisierung der Zielsetzung ist es notwendig, zum einen gewisse Umbau- und Modernisierungsarbeiten an den bestehenden Baukörpern durchzuführen, zum anderen sollte das Potential des beplanten Areals zur Steigerung der Freizeitaktivitäten und der Gesamtattraktivität der Ferienwohnungsanlage ausgenutzt werden. Daher erscheinen zusätzlich zu den Umbau- und Modernisierungsarbeiten auch noch der Bau von drei kleinen Blockhütten und perspektivisch die Renovierung und Modernisierung des bestehenden Schwimmbades als sinnvoll. Die vorhandenen, fast waldartigen Gehölzbestände sollen weitestgehend erhalten und ggf. in das vor Ort nutzbare Freizeitangebot eingebunden werden.

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.

- | | |
|--------------------------|--|
| 27. August 2007 | Beschluss zur Aufstellung der Außenbereichssatzung ‚Zum Hesselberg‘, Gemeinde Rimbach, OT Albersbach und Beschlussfassung über die Durchführung der formalen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB |
| 03. Dezember 2007 | ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses |
| 19. Dezember 2007 | ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Satzungsentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unter Angabe des Auslegungszeitraumes und -ortes |
| 21. Dezember 2007 | Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Anschreiben gleichen Datums |
| 02. Januar 2008 | (bis einschließlich 01. Februar 2008) öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfes mit Begründung nach § 3 (2) BauGB |
| 02. Februar 2008 | Stichtag der eingeräumten Abgabefrist für die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange |
| 22. Februar 2008 | Stichtag der eingeräumten Abgabefrist für die Stellungnahmen im Rahmen der ergänzten Beteiligung 2er Fachbehörden |
| 12. März 2008 | Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung nach vorangegangener Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB |
| 20./21. März 2008 | Rechtskraft durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB |

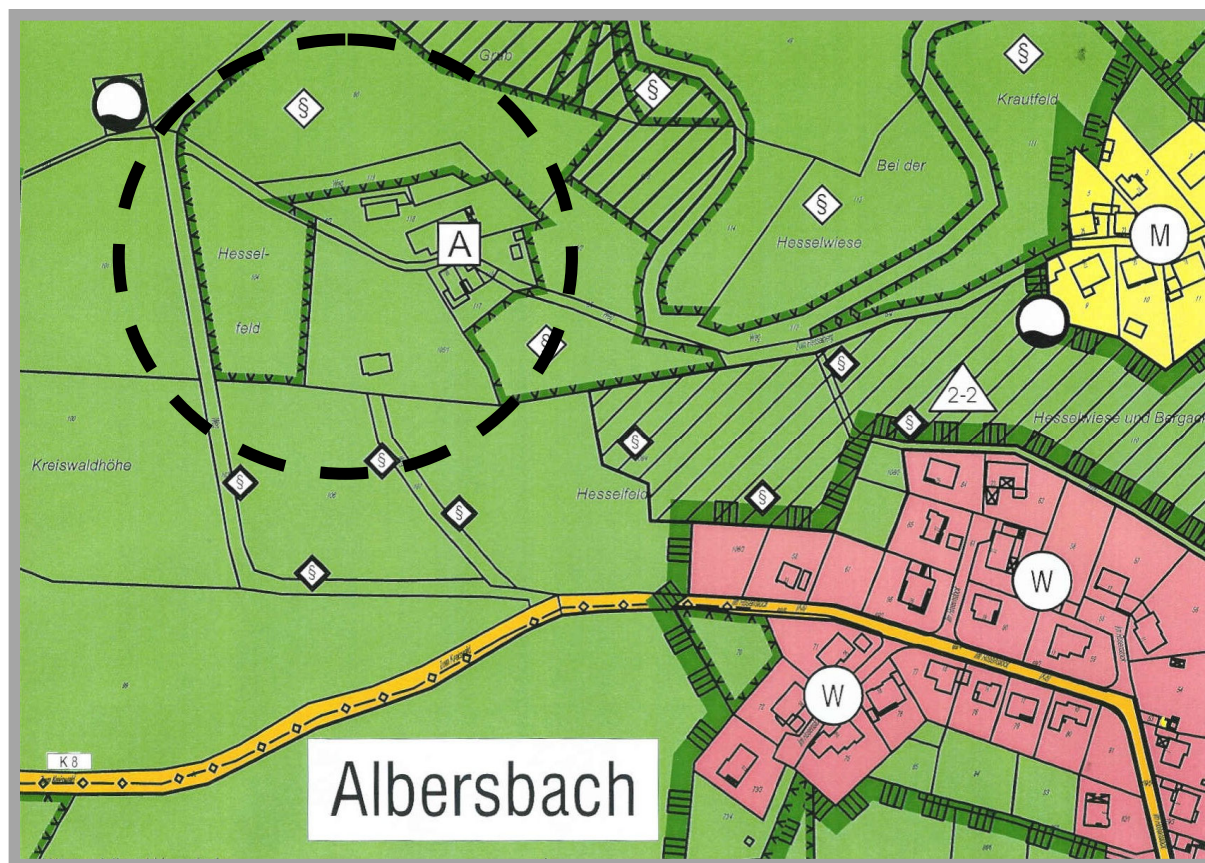
I.1.3 Geltungsbereich der Satzung

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 6/3, 104, 105/1, 115, 116, 117, 118 und 119 der Flur 2 in der Gemarkung Albersbach. Die insgesamt überplante Fläche beträgt rund 1,45 ha.

Die naturschutzfachliche Kompensation erfolgt durch Entwicklungsmaßnahmen auf dem Flurstück 104 im unmittelbaren Anschluss an das eigentliche Vorhabensgebiet.

I.1.4 Planungsvorgaben

In der aktuell rechtskräftigen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (FNP) ist das Plangebiet als ‚*Grünfläche mit Einschrieb Bebauung im Außenbereich*‘ dargestellt (vgl. nachstehenden Auszug aus dem FNP der Gemeinde Rimbach).

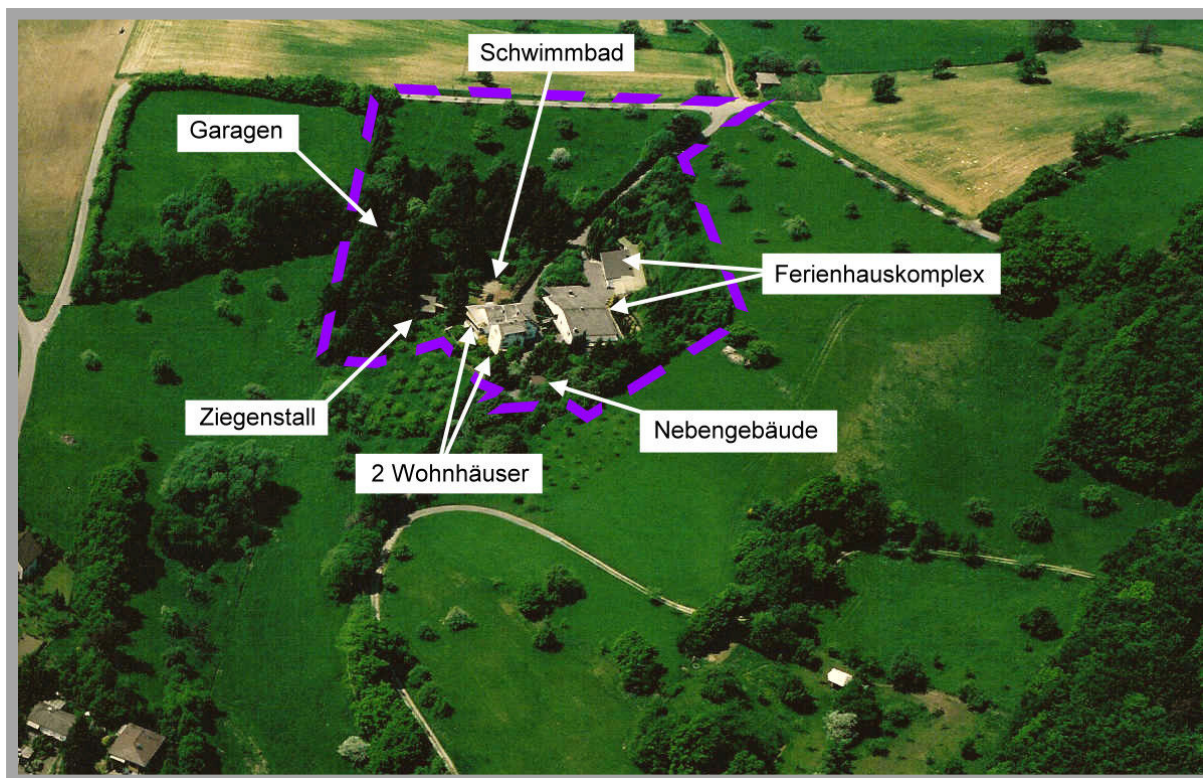


Der Landschaftsplanentwurf der Gemeinde Rimbach macht für den Planbereich keine – dem Vorhaben entgegenstehende - Aussagen und ist hier mit den Zielvorgaben des FNP abgestimmt.

I.1.5 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Plangebiet liegt außerhalb der bebauten Ortslage. Die Entfernung zum aktuell ausgebildeten Siedlungsrand von Albersbach beträgt in Richtung Osten 230 m, in Richtung Südosten immerhin noch 150 m. Der Weiler Kreiswald befindet sich etwa 240 m westlich des Geltungsbereiches. Für die Bemessung der Entfernungsangaben wurde jeweils der nächste Punkt des Geltungsbereiches zum Zielbereich ausgewählt.

Das Vorhabensgebiet selbst verfügt über eine lockere und verstreute Bebauung, wobei die beiden Ferienhaus/Ferienwohnungenkomplexe und die beiden Wohnhäuser das zentrale Element bilden. Weiterhin finden sich noch Nebengebäude, die den Ferienwohnungen aber auch der früheren landwirtschaftlichen Nutzung zuzuordnen sind. Zu nennen sind hier beispielhaft ein Garagenblock, ein alter Ziegenstall, ein Schwimmbad (Rundbecken), sowie zwei kleinere Nebengebäude. Eine ehemalige Scheune wurde zwischenzeitlich abgerissen. Die Bebauungssituation ist in dem nachfolgenden Luftbildausschnitt optisch illustriert.



Flächendimension der vorhandenen Gebäude:

Wohnhaus Nr. 26	:	90 m ²	Garagenblock	:	110 m ²
Wohnhaus Nr. 28	:	140 m ²	Ziegenstall	:	90 m ²
Ferienhaus Nr. 27a	:	395 m ²	Schwimmbad	:	80 m ²
Ferienhaus Nr. 27b	:	180 m ²	2 Nebengebäude	:	40 m ² (15+25)
Gesamtfläche	:	1.125 m²			

I.2 Festsetzungen der Außenbereichssatzung

I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Flächennutzung des überplanten Bereiches wird in Entsprechung der FNP-Darstellungen **im gesamten Bereich** als ‚**Sondergebiet (SO) Erholung**‘ festgesetzt, für die bestehenden Wohnhäuser Nr. 26 und 28 erfolgt als Einschrieb ‚**Wohnnutzung im Außenbereich (Bestand)**‘. Die gemäß § 4 (3) BauNVO hier ausnahmsweise zulässigen Nutzungen *nicht störendes Gewerbe, Tankstellen* und *Verwaltungsanlagen* werden im Satzungsgebiet ausgeschlossen, da sie mit der Eigenart des beplanten Gebietes nicht vereinbar sind.

Da es sich hier im Wesentlichen nur um kleinflächige Vergrößerungen oder Begradiungen bestehender baulicher Anlagen handelt wird auf die Festsetzung einer GRZ oder GFZ verzichtet. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden für die einzelnen Teilbereiche unmittelbar und detailliert geregelt.

Im Einzelnen wird festgesetzt:

- Kennung A: **Sondergebiet Erholung** - in einem südlich der vorhandenen Erschließungsstraße gelegenen Baufenster (in einem Abstand von 3 m parallel zu dieser verlaufend), ist der Bau von drei Blockhäusern zulässig; die Blockhäuser sind in eingeschossiger Bauweise zu errichten, die Dimension wird mit 5 m x 8 m festgelegt, was einer Grundfläche von 40 m²/Haus oder 120 m² insgesamt entspricht. Da es sich hierbei um Fertighausmodelle verschiedener Anbieter handeln kann, sind Abweichungen von bis zu 10% der Dimensionen vertretbar.
- Kennung B: **Sondergebiet Erholung** – das vorhandene Schwimmbad soll optional am derzeitigen Standort erhalten werden; ein Erhalt/Umbau ist nur unter Einhaltung der für eine öffentliche Nutzung zu berücksichtigenden Rahmenbedingungen möglich (technische Ausstattung wie Wasseraufbereitung, Filteranlagen etc., Umkleidemöglichkeiten/Duschkmöglichkeiten/Toilettenanlagen für Männer und Frauen); als ausreichend erscheint dabei eine Beckengröße von 5 m x 10 m; inclusive der notwendigen Nebenanlagen ist von einem baulichen Flächenbedarf von 100 m² auszugehen.
- Kennung C: **Sondergebiet Erholung** – die beiden bestehenden Ferienhaus- bzw. Ferienwohnungskomplexe sollen im Rahmen einer notwendigen Sanierung geringflächig vergrößert werden; neben Arrondierungen der äußeren Gebäudeliniien (Gebäude 27, bis zu 5 Einheiten), ist allein an dem nördlichen – mit 27a bezeichneten – Gebäude ein Anbau von 9,0 m Länge vorgesehen um die innere Sanierung und zeitgemäße Umgestaltung der Wohnungen (bis zu 6 Einheiten) realisieren zu können; die festgelegten Baugrenzen greifen die vorhandenen Gebäudeliniien auf; der mögliche Flächenzuwachs ist mit < 25% der beiden jetzigen Gebäudeflächen vertretbar.

Kennung D: **Wohnnutzung im Außenbereich**– hier erfolgt vor allem die baurechtliche Sicherung der bestehenden Gebäude, wobei geringflächige Arrondierungen der bestehenden Baukörper zugelassen werden; der mögliche Flächenzuwachs ist mit < 20% der jetzigen Gebäudefläche vertretbar.

Kennung E: **Sondergebiet Erholung** – der vorhandene Ziegenstall mit einer Grundfläche von 90 m² ist stark sanierungsbedürftig bis baufällig (vgl. dazu auch die anliegende Fotodokumentation); es ist vorgesehen, das Gebäude in das touristische Nutzungskonzept zu integrieren und Möglichkeiten für Reiturlauber mit eigenen Pferden zu schaffen, zumal das Gebiet an einen überregionalen Reitwanderweg angrenzt (der im Osten anschließende Wiesenbereich steht ebenfalls für eine Nutzung als Auslauf, Paddock oder Weide zur Verfügung); unter Berücksichtigung der Vorgaben für die Boxengröße bei Pferdehaltung und der damit verknüpften Notwendigkeit der Futtervorhaltung, ist ein flächengleicher, funktional angepasster Umbau des bisherigen Stallgebäudes im Zuge der Gebäudesicherung und –sanierung notwendig.

Innerhalb der Fläche für Freizeitnutzungen sind Gartenschutzhütten, oder vergleichbare Bauten, bis zu einer Gesamtgrundfläche von 100 m² möglich, wobei die Grundfläche eines Einzelobjektes 30 m² nicht überschreiten darf.

1.2.2 Bauweise und Höhe der baulichen Anlagen

Als Bauweise wird der bestehende Bestand als Grundlage festgesetzt. An diesem Bestand dürfen nur An- oder Umbauten vorgenommen werden.

Ausgenommen hiervon ist der Teilbereich mit der Kennung A; hier ist der Neubau von bis zu drei Blockhäusern möglich. Die Blockhäuser können als Fertighausmodell erstellt werden; denkbar ist auch eine flächengleiche Massivbauweise mit vollflächiger Verblendung in Blockhaus-Optik.

Das Schwimmbad kann entweder als Freibad oder als Hallenbad konzipiert werden; denkbar ist auch die Umsetzung als Naturschwimmbad.

Die maximal zulässige Höhe der Gebäude soll sich am vorhandenen Bestand, sowie an den topographischen Gegebenheiten orientieren. Die Bauhöhen in den Bereichen der Kennung D und E ist verbindlich an die herrschende Bestandssituation gebunden; Abweichungen hiervon sind nicht möglich. Für die neu zu errichtenden Blockhäuser (Kennung A) und für die umzubauenden Ferienhäuser (Kennung C) werden Festsetzungen bezüglich der maximal zulässigen First- und Traufwandhöhen getroffen; als Bezugspunkt hierfür gilt aufgrund der schwierigen topographischen Situation die *Oberkante der Bodenplatte* (vgl. dazu auch den anliegenden Gebäudeschnitt und die Karte ‚Entwurf‘). Während für das Gebäude 27 a eine Aufhöhung der bisherigen Firsthöhe auf 6,45 m zugelassen wird um eine sinnvolle Nutzung der oberen Geschossfläche zu ermöglichen, wird für das Gebäude 27 die bestehende Firsthöhe von 9,05 m festgeschrieben. Als Ausnahme wird allerdings ausdrücklich festgesetzt, dass bei der Realisierung eines begrünten Daches (Pulldach oder vergleichbare

Konstruktion) wegen des notwendigerweise höheren Dachaufbaues eine Gesamthöhe von 9,35 m erreicht werden darf.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird in den Teilbereichen der Kennungen A, B und E auf eins begrenzt, in den Bereichen der Kennungen C und D sind zwei Vollgeschosse möglich. Aufgrund der Höhenfestsetzungen ist auch das Dachgeschoss ausbaubar, wobei dann kein zusätzliches Vollgeschoss gemäß HBO entstehen darf.

I.2.3 Stellplätze

Jeder der geplanten Ferienwohnungen wird ein Stell- oder Garagenplatz zugeordnet. Im Bereich der geplanten Blockhäuser erfolgt die Zuordnung im direkten Anschluss an die jeweiligen Häuser (ein Stellplatz/Blockhaus). Für die beiden Hauptgebäude werden sieben Stellplätze im Freiflächenbereich nördlich des Gebäudes 27 und mindestens fünf Garagenplätze im Gebäude 27a hergestellt. Ein weiterer, ebenfalls diesem Komplex zuzuordnender Stellplatz entsteht im Nordwesten der Parzelle 119, an der vorhandenen Erschließungsstraße. Dieser Stellplatz wird funktional an den hier geplanten, rollstuhlgängigen Fußweg angegliedert. Für maximal 11 Ferienwohnungen stehen daher 13 Parkmöglichkeiten zur Verfügung, so dass ein Potential von zwei Besucherparkplätzen bleibt. Weitere 5 Stellplätze für Besucher sind im Süden des Satzungsgebietes im Bereich des aktuell vorhandenen Garagenkomplexes vorgesehen.

Es werden 16 Stellplätze und mindestens fünf Garagenparkplätze geschaffen.

I.2.4 sonstige Festsetzungen

Die vorhandenen Wohnhäuser (Kennung D) genießen in ihrer derzeitigen Form Bestandsschutz; aufgrund der hier herrschenden räumlichen Situation sind hier keine Änderungen der Firstrichtungen sinnvoll. Für die Gebäude 27 und 27a (Kennung C) wird als Dachform ein Satteldach oder ein Pultdach festgesetzt; bei der Realisierung eines Satteldaches soll der First der Längsachse des Gebäudes entsprechen. 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; alternativ sind Dachbegrünungen möglich. Spiegelnde und glänzende Dachmaterialien, vor allem die Verwendung glasierter Ziegel, werden zur Minderung unerwünschter Fernwirkungseffekte ausgeschlossen. Grundsätzlich sollte auch bei den Gebäuden 27 und 27a der Bau von Gründächern angestrebt werden.

Für die Gestaltung der Außenfassaden sollen in Entsprechung der teilweise vorhandenen Fernwirkung vornehmlich naturraumtypische Materialien eingesetzt werden.

Zur Sicherung der touristischen Attraktivität des Standortes bleiben große Teile der Freiflächen für ein begleitendes Freizeitangebot nutzbar; möglich sind hier Einrichtungen wie Grillplatz, Ruhe- und Aussichtszonen (mit Bänken und Schutzhütte), Spielgeräte o.ä.; eine Sonderstellung nehmen dabei die Waldareale der Parzelle 105/1 ein, für die eine Nutzung als ‚Abenteuerwald mit Klettermöglichkeiten‘ möglich ist. Die Nutzung der genannten Einrichtungen ist den Feriengästen vorbehalten. Da



es sich bei einem erheblichen Teil des Satzungsgebietes um eine Form des Beherbergungsbetriebes handelt ist nach § 2 des Gaststättengesetzes eine Bewirtung der Hausgäste mit zubereiteten Speisen und Getränken möglich.

Ein Ausbau bzw. eine Verbreiterung des öffentlichen Zufahrtsweges ist im Rahmen der vorliegenden Satzung nicht vorgesehen; dies gilt insbesondere für den Bereich zwischen den Flurstücken 116 und 115.

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



I.3 Infrastruktur

Erschließung

Die Erschließung ist über die vorhandene Straße – Zum Hesselberg – gewährleistet. Auch wenn aus diesem Grund keine neue Erschließungsstraße notwendig ist, ist vorgesehen, eine zweite, private Erschließungsmöglichkeit zu schaffen. Damit wäre es zum einen möglich, den Zielverkehr von dem bestehenden Wirtschaftsweg fernzuhalten, wodurch eine weitgehende Entlastung dieses auch häufig von Spaziergängern genutzten Verkehrsweges, erreicht werden könnte, zum anderen kann dadurch eine optimierte, direktere Verteilung der Verkehrsbewegungen im Gebiet erfolgen. Nicht außer Acht zu lassen ist in diesem Zusammenhang die hohe visuelle Attraktivität der bestehenden, privaten, alleeartigen Zufahrt zum geplanten Freizeitkomplex, als wichtiges einer künftigen touristischen Vermarktung; weiterhin ist vorgesehen, in diesem peripheren Bereich bis zu fünf Besucherparkplätze einzurichten. Während der angesprochene Privatweg südlich des Geltungsbereiches bereits aktuell nutzbar ist, muss innerhalb des Geltungsbereiches die vorhandene Wegführung noch weiter ausgebaut werden. In diesem Zuge erfolgt auch der geplante Abriss des hier vorhandenen Garagenkomplexes.

Ver- und Entsorgung

Die öffentliche Erschließung des Satzungsgebietes ist gegeben. Die **Müllentsorgung** erfolgt für alle Gebäude innerhalb des Plangebietes über diese Anbindung. Dieser öffentlichen Erschließungsstraße kommt auch die Funktion eines **Rettungsweges** (Notarzt, Krankenwagen, Krankentransport u.ä.) und eines **Angriffsweges** (Feuerwehr) zu. Die **Energieversorgung** und die Bereitstellung von **Telekommunikationseinrichtungen** wird durch den Status-quo abgedeckt. Die **Trinkwasserversorgung** ist bereits durch die derzeit vorhandene Versorgungsleitung gesichert; zusätzlich ist von der Gemeinde Rimbach für 2008 der Bau einer neuen Trinkwasserleitung zwischen dem nordwestlichen Ortsrand und dem Hochbehälter Albersbach vorgesehen; die geplante Linienführung folgt im Satzungsgebiet zwingend der öffentlichen Erschließungsstraße. Die **Abwasserentsorgung** erfolgt aktuell noch durch offene Sickergruben. Durch die Satzung wird zukünftig eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung geregelt. Im Rahmen der bereits angesprochenen Neuverlegung einer Trinkwasserleitung durch die Gemeinde Rimbach, plant der Abwasserverband 'Oberes Weschnitztal' zeitnah (2008) eine Abwasserleitung bis zu dem Weiler Kreiswald zu verlegen. Der Gebäudebestand und die möglichen Erweiterungen im Satzungsgebiet sind zwingend an diese öffentliche Abwasserleitung anzuschließen um eine geordnete Abwasserentsorgung für das Plangebiet zu sichern.

- Abwasserentsorgung* : Anschluss an das öffentliche Kanalsystem des 'Abwasserverbandes 'Oberes Weschnitztal'
- Brandschutz* : bereits aktuell vollflächig gewährleistet; Angriffsweg über öffentliche Erschließung; Löschwasserversorgung gemäß den Anforderungen des DVGW Arbeitsblattes Nr. 405 (96 m³/h für 2h; Fließüberdruck mindestens 1,5 bar) wird durch die neue Trinkwasserleitung gewährleistet; die Planung der neuen Leitung erfolgte in Abstimmung mit dem Ortsbrandinspektor; ergänzend wird im Nahbereich der Bebauung ein Überflurhydrant installiert; zu-



	sätzlicher Löschwasservorrat im Rückhaltebecken Kreiswald; eine Erhöhung des Löschwasserdangebotes ist perspektivisch durch die Anlage eines Löschwasserteiches möglich
<i>Energieversorgung</i>	: bereits aktuell vollflächig gewährleistet
<i>Müllentsorgung</i>	: bereits aktuell vollflächig gewährleistet
<i>Öffentliche Zufahrt</i>	: bereits aktuell vollflächig gewährleistet; ein Ausbau/Verbreiterung des Zufahrtsweges ist im Rahmen der vorliegenden Satzung nicht vorgesehen; dies gilt insbesondere für den Bereich zwischen den Flurstücken 116 und 115; verkehrliche Entlastung durch den Bau einer privaten Zufahrt
<i>Rettungsweg</i>	: bereits aktuell vollflächig gewährleistet; Sicherstellung der erforderlichen Höhen und Breiten im gesamten öffentlichen Verkehrsraum
<i>Telekommunikation</i>	: bereits aktuell vollflächig gewährleistet
<i>Trinkwasserversorgung</i>	: bereits aktuell vollflächig gewährleistet; Situationsverbesserung ist darüber hinaus bereits 2008 durch den Bau einer neuen Leitung zu erwarten



I.4 Boden

Belastungssituation

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

Bodenordnende Maßnahmen

Eine Baulandumlegung nach BauGB ist nicht vorgesehen. Bis auf das Flurstück 116 und das Flurstück 115, sowie der Wegeparzelle (6/3 – öffentliches Eigentum) befinden sich alle Flächen im Besitz eines Investors. Zur baurechtlichen Vereinfachung wird vorgeschlagen, die derzeit unregelmäßig verlaufende Grenzlinie zwischen den Flurstücken 118 und 115 neu zu bestimmen; anzustreben ist hier eine flächengleiche Verlegung die eine Abstandszone von 3 m zum Gebäude 27 schafft.

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

I.5 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

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

I.6 Natur, Landschaft und Landschaftspflege

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

Zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffswirkungen des Vorhabens auf seine Umwelt enthält bereits die Außenbereichssatzung grünordnerische Festsetzungen. Die detaillierte Erläuterung und Darstellung dieser Maßnahmen und Festsetzungen erfolgt im anliegenden Umweltbericht (Teil II der Entwurfsbegründung).

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

Teil II - Umweltbericht

II.1 Einleitung

Obwohl die Aufstellung der Außenbereichssatzung ‚Zum Hesselberg‘ der Gemeinde Rimbach – OT Albersbach gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird, erfolgt begleitend eine Umweltprüfung zur Ermittlung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes. Dadurch ist es möglich bereits in diesem Verfahrensstand einen Gesamtüberblick über die zu erwartenden Eingriffswirkungen zu erlangen und ein schlüssiges Gesamtkonzept für die naturschutzfachliche Kompensation zu entwickeln und festzusetzen. Das umweltrelevante Abwägungsmaterial wurde daher im nachfolgenden Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zusammengestellt.

II.1.1 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Auf die Prüfung von Planungsalternativen im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung auf der Basis des Flächennutzungsplanes musste in diesem Fall verzichtet werden, da hier vor allem bauplanungsrechtlich ordnende Vorgaben für eine Bestandssituation angestrebt wurden.

II.1.2 Berücksichtigung bestehender planerischer Festsetzungen

- Der rechtskräftige FNP weist den für die Bebauung vorgesehenen Bereich als ‚Grünfläche mit Einschrieb Bebauung‘ aus.
- dto. folgt der abgestimmte Entwurf des Landschaftsplanes für das Plangebiet dieser Ausweisung
- 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.
- Der Planbereich liegt vollflächig im ‚Landschaftsschutzgebiet (LSG Bergstraße-Odenwald)‘ gemäß § 24 HENatG
- Das Plangebiet umfasst einen ausgedehnten Streuobstbestand, der formal gemäß § 31 HENatG als *geschützter Biotop* zu klassifizieren ist; hier ist jedoch anzumerken, dass große Bestandsanteile aus Jungbeständen (jünger 5 Jahre) bestehen die noch nicht die schützenswerten Bestandsfunktionen übernehmen.
- 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 innerhalb der WSZ III für die Brunnengalerie ‚Albersbacher Tal‘ der Gemeinde Rimbach
- Im Plangebiet sind keine ausgewiesenen und 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 September 2007) 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
- Verbal-argumentative Bewertung der Eingriffs- und Maßnahmenwirkung auf die betroffenen Schutzgüter
- Rechnerische Bilanzierung gemäß der hessischen Kompensationsverordnung (KV, Stand: 01. September 2005)

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

II.2.1 Lage

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine etwa 1,45 ha große Fläche in der Gemeinde Rimbach, Gemarkung Albersbach. Das Planungsgebiet befindet in Flur 2 und umfasst die Flurstücke Nr. 6/3, 104, 105/1, 115, 116, 117, 118 und 119. Der Geltungsbereich wurde bewusst so gewählt, dass der zu erbringende naturschutzfachliche Ausgleich in unmittelbarer räumlicher Nähe und funktionaler Verbindung zum Eingriffsgebiet umgesetzt werden kann. Dadurch werden in höchstem Maße die Anforderungen der Naturschutzgesetzgebung erfüllt.

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Ortslage Albersbach in Gegenlage zu dem bestehenden Siedlungsband entlang der Straße ‚Im Rosenstock‘. Das überplante Gebiet liegt am westlichen Ende eines kleinen Seitentälchens, das parallel zu dem hier in Ost-West-Richtung verlaufenden Tal des Albersbaches liegt. Topographisch ist das Plangebiet nach Norden, Westen und Süden durch die umlaufenden Hangbereiche einer typischen Talraumendlage abgeschirmt, während es sich gen Osten öffnet. Der Abstand zum existenten Ortsrand von Albersbach beträgt im Süden/Südosten 150 m, und im Osten 240 m. Das Plangebiet bewegt sich zwischen einem Höhenniveau von 300 m ü. NN bis etwa 320 m ü. NN im äußersten Westen des Plangebietes.

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

II.2.3 Schutzgut *Boden*

Geologische Situation

Bestimmende geologische Formation des für die Bebauung vorgesehenen Gebietes ist zum einen der **Hornblendegranit** im Bereich der Kuppen- und Hanglage, zum anderen werden 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

Das Planungsgebiet weist – durch die bestehende Bebauung – in weiten Bereichen schon anthropogen überformte, bzw. überschüttete und nicht mehr natürlich anstehende Böden auf. Im Bereich der Streuobstfläche und in weiten Bereichen der waldartig überstellten Gebiete sind wohl noch die ursprünglichen Formationen vorhanden, wenngleich auch hier durch die frühere Bewirtschaftung eine deutliche Reduktion der Bodengesellschaften vorhanden sein dürfte. Entsprechend den standortbedingten Unterschieden haben sich im Plangebiet verschiedene Bodenformengesellschaften entwickelt. Aus dem lößlehmarmen Ausgangssubstrat Hornblendegranit hat sich auf der Hügelkuppe und ihren Flanken 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 den Talsenken 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‘ und wurde im vorliegenden Fall ehemals als Gartenfläche genutzt.

Altlasten

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich keine Hinweise auf einen Altstandort einer Altablagerung oder einer 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 wird hier zum Klimabezirk Westlicher Odenwald gestellt. Die Kennzeichen dieses Klimabezirkes sind milde Winter und warme Sommer, sowie stark schwankende Niederschlagssummen je nach Lage in Luv und Lee.

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

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

Bewertung für das Schutzgut Klima

Die im Plangebiet vorhandenen Streuobst- und Gehölzflächen sind als kalt- und frischluftproduzierende Flächen einzustufen. Diese Funktion wirkt ausgleichend und abkühlend auf die kleinklimatischen Verhältnisse der Umgebung, und hier insbesondere auf die Siedlungsareale von Albersbach, die an den nach Osten geöffneten Talraum angrenzen. Die autochthone Kalt- und Frischluftproduktion im Gebiet selbst ist allerdings aufgrund der geringen Flächengröße äußerst gering und für die Gesamtversorgung von Albersbach nicht erheblich.

II.2.5 Schutzgut *Wasser*

Grundwasser

Die bereits beschriebene Geländemorphologie bzw. die Kleinräumigkeit des Einzugsgebietes führt dazu, dass im Plangebiet selbst keine nennenswerten und/oder nutzbaren Grundwasservorkommen ausgebildet sind. Das Gebiet ist jedoch Teil des Trinkwasserschutzbereiches der *Brunnengalerie ‚Albersbacher Tal‘*. Zudem befindet sich in südwestlicher Nachbarschaft die stillgelegte Wassergewinnungsanlage der Gemeinde Rimbach *Quelle ‚Hesselberg (Am Hasselberg)‘*.

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.

II.2.6 Schutzgut Arten und Biotope

Biotope

Die strukturelle Kartierung erfolgte im September 2007. Die Biotoptypenklassifizierung folgt der neuen hessischen KV. Die Bestandssituation ist der anliegenden Karte zu entnehmen. Die anliegende Fotodokumentation (Abb. 1-3) ermöglicht zudem einen besseren visuellen Eindruck der Plandarstellung.

Das Nutzungsbild im Plangebiet wird nahezu vollständig durch verschiedene Gehölzbiotope geprägt. Zu unterscheiden sind Waldtypen unterschiedlichster Ausprägung (Biotoptyp-Nummer 01.121, 01.229, 01.222; 01.222 wurde wegen des hohen Nadelholzanteils um 8 BWP abgewertet), Laubgehölz- und Nadelgehölzhecken (Biotoptyp-Nummer 04.210, 04.220 vglb.; wegen Bewuchsdichte jedoch flächiger Ansatz), sowie Ziergehölzbestände (Biotoptyp-Nummer 02.100; wegen Artenspektrum abgewertet um 10 BWP). Prägend ist zudem ein großflächiger, verwilderter Gartenbereich im Osten des Plangebietes (Biotoptyp-Nummer 11.222 vglb.). Der Westen des Plangebietes wird durch eine großflächige Streuobstwiese bestimmt (Biotoptyp-Nummer 03.110). Der Obstbaumbestand umfasst sowohl ältere Bäume, tlw. schon mit Höhlenbildung, in der Mehrzahl jedoch junge Obstbaumpflanzungen mit einem Bestandsalter von etwa 5 Jahren. Weiterhin sind noch Strukturtypen des anthropogenen Umfeldes wie Straße (Biotoptyp-Nummer 10.510), Gebäude (Biotoptyp-Nummer 10.710) oder Schotter- und Pflasterflächen (Biotoptyp-Nummer 10.520, 10.530) zu finden. Zu nennen ist auch noch ein unbewachsener Waldweg (Biotoptyp-Nummer 10.620; wegen fehlendem Bewuchs um 10 BWP abgewertet) der den Garagenkomplex im Süden mit der Straße im Norden verbindet.

Fauna und Flora

Die im Gebiet vorhandenen Biotoptypen sind alle durch eine stark ausgeprägte Artenarmut gekennzeichnet. Allein die Wiesengesellschaft der Streuobstfläche zeigt noch Ansätze einer typischen Glatthaferwiese, die als gutes Potential für eine – durch die geplante extensivere Bewirtschaftung angestrebte – im Naturschutzsinne positiven Vegetationsentwicklung anzusehen ist. Die Gehölzflora wird eindeutig von hier nicht standortgerechten Nadelgehölzarten und vielen – nicht heimischen und standortfremden – Ziergehölzarten überprägt.

Aufgrund des geplanten kleinräumigen und immer nur randlich wirksamen Eingriffs in die herrschende Biotopsituation wurde auf die systematische Erfassung der lokalen Fauna verzichtet. Die bei den Begehungen beobachteten, jedoch nicht systematisch erfassten, faunistischen Vertreter gelten alle als verbreitet und häufig.

Seltene oder geschützte Tier- und Pflanzenarten konnten im Plangebiet nicht beobachtet werden.

Bewertung für das Schutzgut Arten und Biotope

Biotopeausstattung

Das im Plangebiet vorhandene Biotopinventar muss mit Ausnahme des Streuobstbestandes und des kleinflächig ausgebildeten Eichen-Hainbuchenwaldes – aufgrund seiner strukturellen Ausbildung und teilweise starken anthropogenen Überprägung in seiner ökologischen Bedeutung als nachgeordnet bewertet werden.

Funktionales Gefüge

Das Gebiet besitzt aufgrund seines Gehölzreichtums – trotz der vorhandenen anthropogenen Vorbelastung eine Bedeutung für den lokalen Biotopverbund. Vor allem Austauschbeziehungen der Avifauna sind zwischen den Waldgebieten um den Hesselberg und südlich des Albersbaches, aber auch zwischen den ausgedehnten Streuobstflächen um den Weiler Kreiswald ausgebildet.

Flora

Das floristische Inventar des Planungsraumes weist keine Besonderheiten auf. Seltene oder geschützte Arten fehlen.

Fauna

Das faunistische Inventar des Planungsraumes lässt aufgrund der oben genannten strukturellen Ausbildung – vor allem der Gehölzflächen keine Besonderheiten erwarten. Als Ausnahme ist hier allerdings wiederum der Streuobstbestand zu nennen, der vor allem wegen des vorhandenen Höhlenangebotes als potentiell Bruthabitat für höhlenbrütende Vogelarten – auch Steinkauz – oder als Schlafplatz für Fledermäuse einzustufen ist. Es liegen jedoch keine Angaben über Vorkommen seltener oder geschützter Arten vor (Landschaftsplan u.a.).

Arten der Roten-Liste

Arten der Roten-Liste waren nicht nachweisbar, bzw. sind für das Gebiet unbekannt.

Arten mit Schutzstatus nach BNatSchG oder BArtSchV

Derartige Arten waren nicht nachweisbar, bzw. sind für das Gebiet nicht bekannt.

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

Derartige Arten waren nicht nachweisbar, bzw. sind für das Gebiet nicht bekannt.

II.2.7 Schutzgut *Landschaft*

Der Planungsraum befindet sich im relativen Nahbereich zwischen dem Siedlungsrand von Albersbach und freier Landschaft. Er liegt im Bereich des Talendes eines parallel zum Albersbachtal verlaufenden, nach Osten geöffneten Seitentälchens. Der betroffene Landschaftsraum ist topographisch stark bewegt und von einem hohen Gehölz- und Grünlandreichtum gekennzeichnet.

Eine Nutzung des Plangebietes selbst für die stille Naherholung – auch für die Einwohner Albersbachs ist nicht gegeben, allerdings werden die an der Plangebietsperipherie verlaufenden Straßen und Wege stark von Spaziergängern frequentiert.

Bewertung für das Schutzgut Landschaft

Die Lage des Planungsgebietes in der hier herrschenden Talraum-Endlage, bedingt eine weitgehende Abgeschlossenheit gegenüber der freien Landschaft im Norden und Westen. Im Süden ist die bestehende Bebauung im Nahbereich von der Straße zum Kreiswald einsehbar, eine Fernwirkung besteht jedoch nicht. Allein in Richtung Osten (geöffneter Talraum) ist eine deutliche Fernwirkung vorhanden; gleichzeitig besteht durch die vorhandenen Gebäude eine erhebliche Vorbelastung.

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 kleinräumige Ausdehnung und die bestehende Vorbelastung durch die vorhandenen gebäudesubstanz im Plangebiet, sowie der ausreichende Abstand der geplanten Nutzungszone an die planungsrechtlich festgelegten Siedlungsgrenzen von Albersbach, bedingt eine nachgeordnete Bedeutung des Vorhabens für das Schutzgut Mensch.

II.2.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

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

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

II.3.1 Schutzgut *Boden*

Auswirkungen

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

Maßnahmen

- Die öffentliche Erschließung des Baugebietes erfolgt über die vorhandene Straße, wodurch zusätzliche Bodenverluste durch Überbauung (neue Erschließungsstrasse) vermieden werden
- Die geplante private Erschließungsstrasse folgt einem bestehenden Waldweg und nimmt zudem bisher versiegelte Bereiche (Garagenkomplex) in Anspruch, so dass auch hier die Bodenverluste minimiert werden konnten
- Die Versiegelungen (Biotopwerte 3 bis 7) für die Vorhabensnutzung sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken; eine Flächeninanspruchnahme gegenüber dem Status-quo darf 800 m² nicht übersteigen
- Im Gebiet vorhandene Bodenablagerungen sind zu beseitigen und die ursprüngliche Bodenoberfläche ist wiederherzustellen
- 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 Versieglungsgrades zur Erhöhung der Wasserdurchlässigkeit durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei befestigten Flächen wie Stellplätze, Wege u.ä. (bspw. Rasenpflaster o.ä.)
- Bei allen Baumaßnahmen die einen Eingriff in das Schutzgut Boden erfordern ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten; werden diese festgestellt ist umgehend die Abteilung Umwelt (Dez. 41.5) des RP Darmstadt zu verständigen.
- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden ist dies gemäß § 20 HDSchG unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

II.3.2 Schutzgut *Klima*

Auswirkungen

Grundsätzlich sind die nachfolgenden klimarelevanten Auswirkungen zu erwarten.

- Erhöhte Erwärmung durch Flächenversiegelung
- Flächenverlust für die Kaltluftentstehung

Aufgrund der Kleinräumigkeit des Gebietes und insbesondere der Kleinflächigkeit der geplanten zusätzlichen Versiegelungen für Bebauung (< 100 m²) sind die beschriebenen Eingriffswirkungen zu vernachlässigen; vor allem die Bedeutung als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet und die Funktionalität der angrenzenden Kalt- und Frischluftabflussbahn bleibt unbeeinträchtigt bestehen.

Maßnahmen

- Spezielle, über die vorgesehenen Gehölzentwicklungsmaßnahmen (vgl. unten), hinausgehende Klimaschutzmaßnahmen sind nicht notwendig

II.3.3 Schutzgut *Wasser*

Auswirkungen

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

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

Aufgrund der obengenannten Kleinräumigkeit und einer geplanten Neuversiegelung (Biotopwerte 3 bis 7) von < 800 m² sind die beschriebenen Eingriffswirkungen zu vernachlässigen; dies umso mehr, da das Gebiet nur eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung besitzt. Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Maßnahmen

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

II.3.4 Schutzgut *Arten und Biotope*

Auswirkungen

- Umittelbarer Verlust von Fichtenwaldflächen (etwa 200 m²)
- Umittelbarer Verlust von randlich gelegenen Mischwaldflächen (etwa 150 m²)
- Umittelbarer Verlust von zwei Nadelgehölzhecken (etwa 170 m²)
- Periphere Beschneidung der vorhandenen Streuobstfläche, bei der die Rodung von maximal fünf jungen Obstbäumen notwendig wird

Die aktuelle Bestandssituation weist – mit Ausnahme des Streuobstbestandes und des kleinflächig ausgebildeten Eichen-Hainbuchenwaldes - nur Lebensraumtypen auf, denen eine geringe, maximal mittlere ökologische Bedeutung beizumessen ist. Der betroffene Teil des Streuobstbestandes kann in seiner derzeitigen Ausprägung die schützenswerten Funktionen dieses Biotoptypes noch nicht übernehmen; eine echte Schutzwürdigkeit nach § 31 HENatG ist daher nicht gegeben. Durch die für den verbleibenden Bestand vorgesehenen Maßnahmen kann dagegen eine deutliche Steigerung der ökologischen Wertigkeit gegenüber dem Status-quo erreicht werden.

Maßnahmen

- Extensivierung einer Streuobstwiese (4.080 m²); vgl. dazu auch die spezifizierenden inhaltlichen Vorgaben in den Grünordnerischen Festsetzungen (Kapitel VI).
- Beschränkung der unmittelbaren Flächeninanspruchnahme für die baulichen Anlagen auf < 800 m² (inclusive Nebenanlagen)
- Schutz und Erhalt von Laubgehölzhecken (insgesamt 130 m²)
- Umwandlung von Ziergehölz- und Nadelgehölzhecken in Laubgehölzhecken (insgesamt 135 m²)
- Langfristige Umwandlung von Fichtenwaldarealen in laubwalddominierte Mischwälder (insgesamt 1.520 m²)

II.3.5 Schutzgut *Landschaft*

Auswirkungen

In Anbetracht der erheblichen Vorbelastungen des Talraumes durch die vorhandenen Gebäude kommt es durch die geplante kleinräumige Ausdehnung zu keinen nennenswerten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft. Dies gilt auch für den Standort der geplanten Blockhausreihe, da dieses Areal durch die Umgebungsstrukturen hervorragend sichtsverschattet ist. Eine zusätzliche Fernwirkung tritt – begünstigt durch die besondere topographische Situation - nicht ein. Entlastungen des Landschaftsbildes sind sogar durch eine angepasste Bauausführung zu erwarten. Die verbleibende Auswirkung auf das Schutzgut ist die *Lage des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet (LSG) ‚Bergstraße-Odenwald‘*. Da jedoch keine großräumigen Eingriffe geplant sind und das strukturelle Umfeld im Sinne der LSG-Zielsetzung entwickelt wird, sind diesbezüglich keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Maßnahmen

- weitgehender Erhalt der – qualitativ veränderten - Gehölzstrukturen
- landschafts- und naturraumgerechter Umbau der Gebäudekomplexe
- Einsatz von Dachbegrünung in Teilbereichen

II.3.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

II.3.7 Schutzgut Mensch

Durch die 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.

II.3.8 Prognose für die Entwicklung des Umweltzustandes

Status-quo-Prognose

Die nahezu fehlende aktuelle Flächennutzung wird zu einer un gelenkten Sukzession der Gehölz- und Gartenflächen führen, an deren Ende eine große, von Nadelgehölzen - als derzeit dominante Struktur – geprägte Waldfläche steht. Die Gebäude werden weiter verfallen und der Sanierungsaufwand mit fortschreitender Zeit deutlich zunehmen, bis an Stelle von Sanierungen nur noch Neubauten möglich sind. Allein die Streuobstfläche wird weiter einer intensiven Mähwiesennutzung unterliegen und der vorhandene Obstbaumbestand als Fortführung der bisherigen Nutzung unter dem Aspekt der Fruchtertragsoptimierung unterhalten werden.

Planfall

Die durch die vorliegende Bauleitplanung initiierte Gebietsentwicklung wirkt sich vor allem auf das Schutzgut Biotope und Arten aus. Allerdings entstehen hier nur in geringem Umfang tatsächliche Biotopverluste, vielmehr kommt es zu einer großflächigen Biotopumgestaltung, die sich positiv auf die ökologische Wertigkeit des Gesamtstandortes auswirkt. Hinzu kommen noch Standortaufwertungen durch die geplante Ausgleichsfläche. Anzumerken ist dabei, dass sich selbst diese geringen Biotopverluste nur auf gering- bis maximal mittelwertige – 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 genannten Umwandlungen und Maßnahmenkonzeptionen eine ökologisch positive Entwicklung auf Teilflächen des Plangebietes einzuleiten

II.3.9 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

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

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

Gesamtbilanz		
Biotopwerte	BESTAND (vorher)	PLANUNG (nachher)
Flächenwirksame Strukturen		
Vorhabensfläche	350.165 BWP	405.160 BWP
Flächenneutrale Strukturen		
Vorhabensfläche	930 BWP	930 BWP
Summe /Übertrag	351.095 BWP	406.090 BWP
Biotopwertdifferenz		- 54.995 BWP



Flächenwirksame Strukturen				BESTAND
Typ-Nr.	Bezeichnung	BWP/qm	Fläche (m²) (vorher)	Biotopwert (vorher)
Vorhabensbereich				
01.121	Eichen-Hainbuchenwald	56	310	17.360
01.122	Mischwald mit hohem Nadelholzanteil (daher abgewertet um 8 BWP)	33 (41-8)	1.585	52.305
01.229	Fichtenbestände	24	2.100	50.400
02.100	Ziergehölzhecken (wegen Artenspektrum abgewertet um 10 BWP)	26 (36-10)	740	19.240
03.110	Streuobstwiese, intensiv bewirtschaftet	32	4.280	136.960
04.210*	Laubgehölzhecke	33	130	4.290
04.220*	Nadelgehölzhecke	28	220	6.160
10.530	Straßenfläche	3	760	2.280
10.520	Pflaster	3	220	660
10.530	Schotter	6	665	3.990
10.620	Unbewachsener Waldweg (wegen fehlendem Bewuchs abgew. um 10 BWP)	11 (21-10)	445	4.895
10.710	Bebauung	3	1.125	3.375
11.222 vglb.	Gartenfläche, verwildert	25	1.930	48.250
Summe Vorhabensbereich			14.510	350.165
Flächenneutrale Strukturen				BESTAND
Typ-Nr.	Bezeichnung	BWP/qm	Überschirmte Fläche (vorher)	Biotopwert (vorher)
Vorhabensbereich				
04.110	Obstbaum - Halbstamm	31	30 (3x10 m²)	930
Summe Vorhabensbereich			30 m²	930

* strukturell vergleichbar (Baumhecke), wegen Dichte jedoch flächiger Ansatz





Flächenwirksame Strukturen				PLANUNG
Typ-Nr.	Bezeichnung	BWP/qm	Fläche (m²) (nachher)	Biotopwert (nachher)
Vorhabensbereich				
01.121	Eichen-Hainbuchenwald	56	310	17.360
01.122	Mischwald mit hohem Nadelholzanteil (daher abgewertet um 8 BWP)	33 (41-8)	1.300	42.900
01.127 vglb.	Umwandlung in Mischwald	33	1.520	50.160
02.400	Umwandlung in Laubgehölzhecke	27	135	3.645
03.130	Streuobstwiese, extensiv bewirtschaftet	50	4.080	204.000
04.210*	Laubgehölzhecke	33	130	4.290
10.530	Straßenfläche	3	760	2.280
10.520	Pflaster	3	790	2.370
10.530	Schotter	6	460	2.760
10.540	Befestigte und begrünte Flächen	7	200	1.400
10.710	Bebauung	3	1.315	3.945
10.720	Bebauung mit Dachbegrünung	19	90	1.710
11.221	Fläche für Freizeitnutzung	14	1.560	21.840
11.222 vglb.	Gartenfläche, verwildert	25	690	17.250
11.222 vglb.	Gehölz- und strukturreiche Grünfläche	25	1.170	29.250
Summe Vorhabensbereich			14.510	405.160
Flächenneutrale Strukturen				PLANUNG
Typ-Nr.	Bezeichnung	BWP/qm	Überschirmte Fläche (nachher)	Biotopwert (nachher)
Vorhabensbereich				
04.110	Obstbaum - Halbstamm	31	30 (3x10 m²)	930
Summe Vorhabensbereich			30 m²	930



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 eine bestehende, lockere Streusiedlung im Außenbereich planungsrechtlich geordnet werden, wobei geringflächige Erweiterungen und Umbauten ermöglicht werden. Ziel ist es in diesem reizvollen Landschaftsraum der Gemeinde Rimbach ein derzeit brachliegendes Potential zu reaktivieren, hochwertige Ferienwohnungen zu schaffen und somit den Fremdenverkehrswert der Gemeinde zu fördern und zu stärken.

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 15. März 2008



Dr. Jürgen Winkler



ANHANG





ANHANG

Fotodokumentation

Kartenteil

- Übersichtslageplan (Maßstab 1 : 5.000)
- Entwurf (Maßstab 1 : 1.000)
- Gebäudeschnitt Nr. 27 und 27a (Maßstab 1 : 100)
- Bestandssituation (Maßstab 1 : 1.000)
- Maßnahmenplan (Maßstab 1 : 1.000)





Fotodokumentation



Abbildung 1:

Blick von Süden auf den Planbereich; bei den Gebäuden im Vordergrund handelt es sich um die bestehenden Wohnhäuser Nr. 26 und 28; dahinter ist der bestehende Ferienwohnungskomplex (Haus Nr. 279 erkennbar).

**Abbildung 2:**

Blick auf den nördlichen Rand der Streuobstwiese; maximal fünf der jungen, erst vor wenigen Jahren gepflanzten Obstbäume müssen für den Bau der geplanten Blockhäuser entfernt werden; die Nadelgehölzreihe am linken Bildrand kennzeichnet relativ genau den geplanten Standort; die Laubgehölzhecke ganz links am Bildrand kann vollständig erhalten werden.

**Abbildung 3:**

Alter Ziegenstall im Südosten des Plangebietes; der Bildeinschub dokumentiert den akuten Sanierungsbedarf





Kartenteil

