



**Zusammenfassende Erklärung zur gem. § 10 (4) BauGB zur
Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet Holzberg/Alumnat und
Waldstraße/Brunnengasse sowie Aufstellung des Bebauungsplanes „1. Änderung
Ortszentrum“ in der Gemeinde Rimbach**

Mit Inkrafttreten des EAG Bau am 20.07.2004 sind zahlreiche Änderungen des BauGB, verbindlich geworden – so ist dem Bebauungsplan eine Zusammenfassende Erklärung beizufügen, in welcher dargestellt wird, wie die Umweltbelange, die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung/Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt worden und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Durch die vorliegende Bauleitplanung wurde der rechtskräftige Bebauungsplan, dessen Festsetzungen in Teilen sehr restriktiv gehalten sind, entsprechend den, in der Genehmigungspraxis gesammelten Erfahrungen, aufgelockert. Im Zuge der Bebauungsplanänderung wurde durch die Aufgabe bestehender Nutzungen und die gewünschte Umwandlung in Wohnbauflächen sowie eine behutsame weitere Nachverdichtung die bereichsweise Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, welche parallel durchgeführt wurde.

Hinsichtlich der zu berücksichtigten Umweltbelange ist daher beachtlich, dass es sich weitgehend um eine Planung im Bestand handelt, welche randlich örtliche Grünzüge und den Uferbereich der Weschnitz berührt. Bestehende, schützenswerte Strukturen, wie die Weschnitz wurden durch zusätzliche Untersuchungen gewürdigt.

Da in Rimbach auch der innerörtliche Laufabschnitt der Weschnitz Teil des FFH-Gebietes 6318-307 'Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche' ist, besteht eine formal direkte Betroffenheit eines Natura 2000-Gebietes. Für den Uferbereich „Rippersmühle“ wurde eine FFH-Prognose erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis das an im Vorhabensgebiet liegenden Gewässerabschnitten die definierten Entwicklungsziele des Schutzgebietes zumindest teilweise umsetzbar sind und das Vorhaben somit für Teilziele eine potentielle, räumlich begrenzte Gefährdung darstellt. Zusammenfassend beurteilt, besitzen die Nutzungsänderungen die der Bebauungsplan ‚Ortszentrum - 1. Änderung‘ für das Gewässerumfeld festsetzt weder für das Schutz- und Erhaltungsziel des FFH-Gebietes 6318-307 ‚Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche‘, noch für die in diesem Schutzgebiet vorkommenden wertgebenden und schutzgebietsrelevanten Arten erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen.

Für den Bereich des ehemaligen „Alumnats“ wurde ein Umweltbericht erstellt, da die Planung in diesem Bereich weit über die Sicherung des Bestandes hinausgeht und eine bereichsweise Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt wird. Die Belange der Schutzgüter Landschaft, Mensch, Boden und Wasser wurden im Umweltbericht umfassend erörtert. Abschließend wird festgestellt, dass die Auswirkungen der geplanten Nachverdichtung und der damit verbundenen Maßnahmen auf die betroffenen Schutzgüter nicht erheblich sind. Der Ausgleich der Haupteingriffswirkung auf das Schutzgut Biotop und Arten – für den unvermeidbaren Gehölzverlust – erfolgt als qualitativ vergleichbare Pflanzmaßnahmen auf den privaten Freiflächen. Der strukturelle Verlust weiterer potentieller innerörtlicher Tierhabitate wird durch eine Artenhilfsmaßnahme an/in einem öffentlichen Gebäude im Ortskern (Rathaus) kompensiert. Zur Minimierung des Eingriffes in Natur und Landschaft enthält der Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen. Vorgesehen sind das Anpflanzen von Laubbäumen und die Erhaltung der ortstypischen Grünzüge. Weiterhin wird eine Auswahl von standorttypischen, heimischen und somit geeigneten Pflanzen vorgegeben.

Die Erforderlichkeit einer Änderung des Flächennutzungsplanes wurde erst im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung deutlich. Für die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gem. § 3 (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB von einer frühzeitigen Beteiligung abgesehen, da die Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage, der des Bebauungsplanes erfolgte. Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung** (Scoping) wurden seitens der nachfolgenden Behörden Anregungen zum Bebauungsplan eingebracht, behandelt und auch hinsichtlich möglicher Aspekte für die Änderung des Flächennutzungsplanes ausgewertet.



- Seitens dem ASV Bensheim und der DB Service Immobilien GmbH wurden Hinweise zu den Belangen des Immissionsschutzes aufgrund der angrenzenden klassifizierten Straßen B 38 und K 24 bzw. der im Ort verlaufenden Bahnstrecke gegeben, welche in die Abwägung eingestellt und berücksichtigt wurden. (Punkt D Hinweise, 4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (passive Schallschutzmaßnahmen)).

- Das Landesamt für Denkmalpflege regte an, einen Hinweis zum Bodenschutz aufzunehmen. Der Anregung wurde gefolgt (Punkt D Hinweise, 5. Bodenschutz).

- Von Seiten des Kreises Bergstraße (Untere Wasserbehörde) wurde darauf hingewiesen, dass ein Teilbereich des Plangebietes im Überschwemmungsgebiet der Weschnitz liegt, welches mit Verordnung vom 23. Juni 2004 eine neue förmliche Feststellung erfahren hat. Nach § 31 b Abs. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes dürfen durch Bauleitpläne keine neuen Baugebiete in Überschwemmungsgebieten zugelassen werden. Dies und die die Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt zur Tangierung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes Weschnitz wurden zum Anlass für ein Erörterungsgespräch mit den betroffenen Behörden genommen. Die Ergebnisse des Abstimmungstermins zu Art und Weise der möglichen Nutzungen werden im Kapitel 5. Gewässerkundliche/ Wasserwirtschaftliche Betrachtung dargestellt und in die textlichen Festsetzungen/den Planteil eingearbeitet.

Der Anregung der UNB, dass trotz des vereinfachten Verfahrens der Belang der naturschutzfachlichen Eingriffsproblematik (§ 21 (1) BNatSchG) zu berücksichtigen ist, wird gefolgt und die Begründung entsprechend ergänzt. Weiterhin wurde den Anregungen folgend eine Natura 2000 Prognose zum FFH-Gebiet Weschnitz erstellt.

Die textlichen Festsetzungen wurden bezüglich der Hinweise der Fachstelle Bauaufsicht überprüft und konkretisiert. Die Hinweise zu den Belangen des Denkmalschutzes werden berücksichtigt, die Auflistung in der Begründung wird ergänzt und der Planteil angepasst.

Der Hinweis zum Brandschutz wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

- Von Seiten der Abteilung Umwelt des Regierungspräsidiums Darmstadt wurden weiterhin Hinweise zu Altflächenstandorten nach dem ALTIS gegeben. Die Standorte wurden aufgenommen, verortet und hinsichtlich der bestehenden Planungsabsichten bewertet. Aussagen zum Immissionsschutz werden aufgrund der reinen Überplanung und Festsetzung des Bestandes nicht aufgenommen.

Durch die evangelische Kirche Hessen Nassau, dem Träger des Kinder- und Jugendheimes für schwer erziehbare Jugendliche „Alumnat“, wurden planerische Überlegungen zu einer Umnutzung für diesen Bereich an die Gemeinde herangetragen. Als Gründe wurde angeführt, dass die Größe des Heimes nicht mehr zeitgemäß sei und heute die entsprechende Betreuung in kleineren Einheiten mit größerem pädagogischen Erfolg durchgeführt werde. Seitens der evangelischen Kirche wird eine anderweitige Nutzung der Gesamtheit der Gebäude nicht gesehen; es ist daher beabsichtigt diese innerörtlich zentral gelegene Fläche einer Wohnnutzung zuzuführen. Die beabsichtigte Nutzung entspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und erfordert somit eine Änderung. Die Auswirkungen stellten sich wie folgt dar:

- Der Flächennutzungsplan wurde im betroffenen Teilbereich parallel zur vorliegenden Bauleitplanung geändert und der erforderliche Änderungsbeschluss nachgeholt.
- Der Bereich war als Bestandteil des Bebauungsplanes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Gegenstand der Beteiligung. Zur bestehenden Nutzung wurden keine Bedenken/Anregungen eingebracht, welche speziell zu berücksichtigende Belange vermuten lassen. Die Ergebnisse und Anregungen werden daher in das Verfahren der Änderung des Flächennutzungsplanes einbezogen und als 1. Stufe der erforderlichen Beteiligung bewertet. Hierbei wird von § 3 (1) Satz 2 Nr. 2 Gebrauch gemacht, wonach auf die frühzeitige Beteiligung abgesehen werden kann, wenn die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt ist.
- Die Begründung des Bebauungsplanes wurde um die Belange der Änderung des Flächennutzungsplanes zu einer gemeinsamen Begründung ergänzt, ein Umweltbericht gem. § 5 (5) BauGB für den Bereich der Flächennutzungsplanänderung beigelegt und die Änderung des FNP im Planteil dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird alsdann im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplanes als Entwurf beschlossen und die öffentliche Auslegung durchgeführt.



Von Seiten der Öffentlichkeit wurden verschiedene Anregungen und Bauwünsche vorgetragen, welche im Rahmen der Abwägung behandelt und teilweise berücksichtigt wurden.

Im Rahmen der **öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB** äußerten die Behörden keine inhaltlich neuen Bedenken oder Anregungen.

Seitens der anerkannten Naturschutzverbände wurden Anregungen zum ökologischen Ausbau / Renaturierung der Weschnitz gegeben. Weiterhin wurde eine weitere Nachverdichtung im Überschwemmungsgebiet ablehnend beurteilt. Im hier gegenständlichen Bereich des Ortszentrums stehen in der Abwägung die Belange des Schutzes des baulichen Bestandes, deren Nutzung und eine maßvolle Nachverdichtung den Belangen des Naturschutzes in Form einer Renaturierung gegenüber. Die Festsetzungen im Überschwemmungsgebiet erfolgten in enger Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde, deren zustimmende Stellungnahme vorliegt.

Durch die Öffentlichkeit wurde durch mehrere Bürger die Erweiterung der überbaubaren Fläche im rückwärtigen Grundstücksbereich entlang der Waldstraße angeregt. Der Anregung wurde entsprechend gefolgt und auch die Darstellung des Flächennutzungsplanes angeglichen.

Zu den Inhalten der Änderung des Flächennutzungsplanes wurden keine konkreten Anregungen eingebracht.

Weitere Änderungen zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden gemäß Beschluss der Gemeindevertretung durchgeführt. Der geänderte Entwurf wurde einer erneuten Auslegung zugeführt.

Im Rahmen der **erneuten öffentlichen Auslegung** gem. § 4a (3) BauGB wurde eine ergänzende Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt zur Tangierung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes berücksichtigt. Die Hinweise der Behörde wurden in die Begründung aufgenommen. Die Anregungen von zwei Bürgern gegen die Erweiterung des Baufensters im Bereich Brunnengasse, begründet durch eine fehlende Erschließung, wurden in die Abwägung eigestellt, unter Verweis auf eine mögliche privatrechtliche Einigung jedoch nicht berücksichtigt.

Zu den Inhalten der Änderung des Flächennutzungsplanes wurden keine konkreten Anregungen eingebracht.

Im Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung/ Behördenbeteiligung wird nun davon ausgegangen, dass die Anregungen angemessen im Bebauungsplan/ Flächennutzungsplan berücksichtigt worden sind.

Die Bauleitplanung beplant den Innenbereich, nur geringfügig sind durch die Nachverdichtung innerörtliche Grünzüge oder Freiflächen betroffen. Im Rahmen der Abwägung wurde der innerörtlichen Verdichtung der Vorrang gegenüber Neubauflächen in Ortsrandlage gegeben. Angesichts des Planungsziels, der Sicherung und Stärkung des Ortszentrums als Wohn- und Arbeitsort und der bereits vorhandenen Bebauung im Gebiet ist der Spielraum für anderweitige Planungsmöglichkeiten begrenzt. Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden hinsichtlich der Umnutzung des Alumnats (Fläche für Gemeinbedarf zu Wohnbaufläche) geprüft – es wurde jedoch keine tragfähige öffentliche Lösung gefunden.