

GEMEINDE RIMBACH

Kerngemeinde

Änderung Flächennutzungsplan
„Wüstenwiese“

Begründung

**Planstand: Feststellungsbeschluss
vom 29. Juni 2010**

INFRAPro

Infrastrukturelle ———
——— Projektlösungen

Am Erbachwiesenweg 4
64646 Heppenheim

Fon: 06252 – 689090

Fax: 06252 – 689091

Email: mail@infrapro.de

Web: www.infrapro.de





Inhaltsverzeichnis:

1. ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG.....	3
2. VERFAHRENSABLAUF.....	3
3. GELTUNGSBEREICH UND LAGE IM RAUM.....	5
4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	6
5. UMGEBUNGSMERKMALE UND STÄDTEBAULICHE BESTANDSERHEBUNG.....	8
6. STÄDTEBAULICHES KONZEPT	9
7. ART DER BAULICHEN NUTZUNG	9
8. ERSCHLIEßUNG	9
9. UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE.....	10
10. BODENORDNENDE MAßNAHMEN.....	10
11. ZUSAMMENFASSUNG.....	10

Anlage: Planteil „Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Wüstenwiese“, Maßstab: 1:2500





1. Anlass und Zweck der Planung

Die Planungsabsicht der Gemeinde Rimbach und damit Inhalt und Zielsetzung der vorliegenden städtebaulichen Planung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Arrondierung des Areals entlang der Waldstraße in der Gemarkung Rimbach.

Dieser Bereich im Osten der Ortslage von Rimbach wird überplant und auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sowie nach den Maßgaben des Baugesetzbuchs (BauGB) für eine wohnbauliche Nutzung vorbereitet. Dies ist darin begründet, dass die potentiellen und verfügbaren Baulücken innerhalb des Gemeindegebiets von Rimbach nicht nur begrenzt sind, sondern auch nicht gänzlich einer Bebauung zur Verfügung stehen und die Nachfrage das bereits vorhandene Angebot an Bauland überschreitet.

Um die Nachfrage bedienen zu können und die Neuinanspruchnahme von Flächen gering zu halten, macht die Gemeinde im vorliegenden Bauleitplanverfahren von der Ortsrandabrundung Gebrauch. So können Grundstücke im Bereich der Ortsrandlage von Rimbach als Fläche für Wohnbebauung bereitgestellt werden und zugleich bereits vorhandene Infrastruktur in Teilen mitbenutzt werden.

Die Planungsabsicht zielt darauf ab bereits Ortsansässigen und Grundstückseigentümer sowie potentiellen Bürgern entsprechende Wohnraumangebote im Gemeindegebiet bereitzustellen, um sie langfristig an den Ort zu binden.

Abschließend hat hier die Bauleitplanung die Aufgabe, die Wohnbebauung in das bereits bestehende Siedlungsgefüge harmonisch einzugliedern und eine neue Ortsrandgestaltung zur freien Landschaft zu definieren. Dazu hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 17.06.2008 hinsichtlich des anzuwendenden Planungsinstrumentariums die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans beschlossen.

Hierzu wird die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) bereits vorabgestimmte Fläche einer qualifizierten Bauleitplanung unterzogen und nach den Maßgaben des Baugesetzbuchs (BauGB) für eine wohnbauliche Nutzung vorbereitet.

2. Verfahrensablauf

Im Zuge der Planaufstellung wurden, nach den Maßgaben des Baugesetzbuches, die nachstehenden Verfahrensschritte gemäß erfolgter Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung durchgeführt.

17.06.2008: Zustimmung einer Entwicklung der beantragten Flächen zu Wohnbauflächen unter Berücksichtigung der Belange des Eigenbedarfs und Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Wüstenwiese“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.





- 10.06.2009:** Ortsübliche Bekanntgabe des o.g. Beschlusses und der frühzeitigen Beteiligung an der Planung unter Angabe des Auslegungszeitraumes und -ortes.
- 17.06.2009:** Schreiben der Gemeinde zur Durchführung des nach BauGB vorgesehenen Beteiligungsverfahrens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die beteiligten TöB wurden durch Übersendung der beschlossenen Vorentwurfsplanung mit Begründung und textlichen Festsetzungen zur Stellungnahme aufgefordert.
- 24.06.2009 bis einschließlich 24.07.2009:** Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage dieser Planungsabsicht. Die Bürger hatten damit innerhalb einer Monatsfrist die Gelegenheit, sich über die Planungsabsicht näher zu unterrichten, diese zu erörtern und sich hierzu zu äußern.
- 24.07.2009:** Abgabefrist zu o. g. Beteiligung der TöB.
- 19.01.2010:** abschließende Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschlussfassung darüber sowie Beschlussfassung des Bebauungsplanentwurfs „Wüstenwiese“ und des Entwurfs zur Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich als Entwürfe zur Durchführung der förmlichen öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.
- 19.01.2010:** Schreiben der Gemeinde zur Durchführung des nach BauGB vorgesehenen Beteiligungsverfahrens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Die beteiligten TöB wurden durch Übersendung der beschlossenen Entwurfsplanung mit Begründung und textlichen Festsetzungen zur Stellungnahme aufgefordert.
- 05.03.2010:** Abgabefrist zu o. g. Beteiligung der TöB.
- 22.03.2010 bis einschließlich 22.04.2010:** Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage dieser Planungsabsicht. Die Bürger hatten damit innerhalb einer Monatsfrist die Gelegenheit, sich über die Planungsabsicht und die Änderungen gegenüber der frühzeitigen Beteiligung näher zu unterrichten, diese zu erörtern und sich hierzu zu äußern.

Aufgrund der Reduzierung der Baufenstertiefen und Festsetzung der Schutzflächen entlang des Baches als wesentliche Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung wurden im Rahmen der förmlichen Beteiligung keine Anregungen und Hinweise vorgebracht, die sich auf die Änderung des Flächennutzungsplans auswirkten.

Der vorliegende Änderungsentwurf des Flächennutzungsplans wurde sodann mit der Abwägung der Stellungnahmen der förmlichen Beteiligung von der Gemeindevertretung am **29.06.2010** beschlossen (**Feststellungsbeschluss**). Nach § 6 Abs. 1 BauGB ist die Änderung des Flächennutzungsplans der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen, welche gem. § 6 Abs. 4 BauGB binnen 3 Monaten zu entscheiden hat. Die Erteilung der Genehmigung ist ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung wird die Änderung des Flächennutzungsplans wirksam.



Da der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Wüstenwiese“ aufgestellt wird, kann der Bebauungsplan auch vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

3. Geltungsbereich und Lage im Raum

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt im Osten der Ortslage Rimbach im Übergangsbereich eines flach ausgezogenen Talraumes zum bestehenden Siedlungsrand.

Topographisch gesehen liegt das Gebiet am Fußpunkt eines nach Westen schwach ansteigenden, ausgedehnten Hangbereichs, wobei nur geringe Höhenunterschiede im Bereich der neuen Wohnbaufläche selbst vorhanden sind. Im östlich gelegenen Anschluss an die Wohnbebauung setzt sich die offene, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flur fort.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha und beinhaltet die Flurstücke mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Rimbach, Flur 12, Nr. 32, 33, 34, 35, 36/1 und 39 (tlw.) sowie teilweise die Wegeparzelle Nr. 46/14 (Waldstraße).

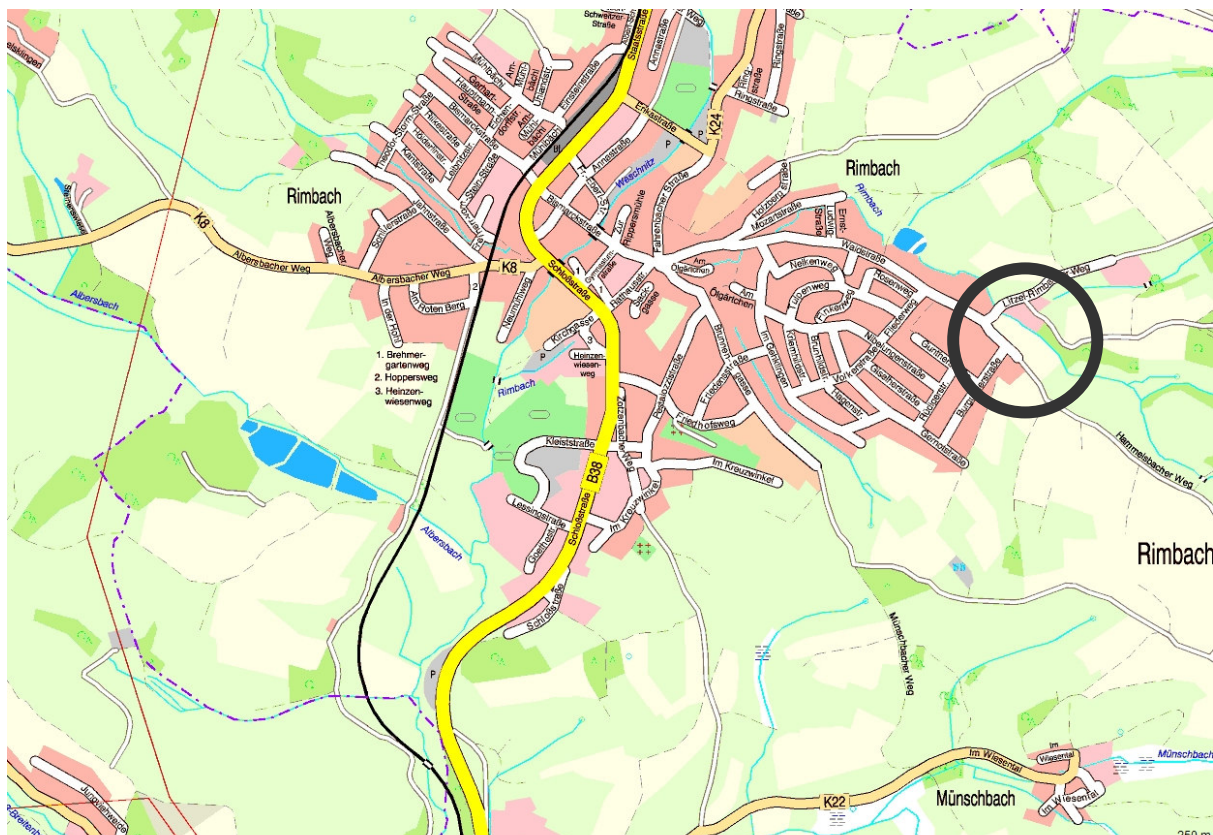


Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs

4. Übergeordnete Planungen

Im Regionalplan Südhessen 2000 (RPS) liegt das Gebiet an der Schnittstelle zwischen dem „Siedlungsbereich“ und dem „Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege“. Auch letztere Flächen dürfen in Ortsrandlage und in geringem Umfang (< 5 ha) für Siedlungszwecke in Anspruch genommen werden.

Anderweitige regionalplanerische Restriktionen für Natur und Landschaft, wie „Regionaler Grünzug“ oder Gewässerschutz, sind für das Plangebiet nur in den nordöstlichen Randbereichen dargestellt.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar, allerdings angrenzend an Bauflächen im Westen und Südwesten (Wohnbauflächen) sowie im Norden bzw. Nordosten (Gemischte und Gewerbliche Bauflächen).

Den Nordostrand des Plangebiets bildet das nach § 31 (ehem. § 15d) Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) geschützte Biotop des Waldbachs. Dieses ist zugleich Bestandteil des Fauna-Flora-Habitat-Gebietes (FFH) „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“ (Nr. 6318-307, s.a. Umweltbericht).

Der dargestellte Grenzverlauf des Landschaftsschutzgebiets „Bergstraße-Odenwald“ hat rechtlich keinen Bestand mehr. Durch die Novelle des HENatG vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 611) wurde in § 32 Abs. 1 die Grundlage für den Erlass einer Verordnung zur Ausweisung der Natura 2000-Gebiete in Hessen gelegt. Hiermit werden nicht nur die rechtlichen Verpflichtungen, die sich aus der Europäischen Vogelschutzrichtlinie und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) ergeben, erfüllt, sondern zugleich die planungsrechtlichen Unsicherheiten, die es bisher durch die unvollständige Umsetzung dieser beiden EU-Richtlinien gegeben hat, beseitigt.

Das erforderliche Verordnungsgebungsverfahren zum Erlass der „Verordnung über die Natura 2000-Gebiete in Hessen“ ist nunmehr abgeschlossen. Die Verordnung wurde am 07. März 2008 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Hessen (GVBl. I S. 30) verkündet und ist damit am 8. März 2008 in Kraft getreten. Nach dem Wortlaut des § 61 Abs. 2 HENatG ist infolgedessen u.a. die dort genannte „Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet ‚Bergstraße-Odenwald‘“ am 09. März 2008 außer Kraft getreten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wüstenwiese“ befindet sich somit nicht mehr innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Bergstraße-Odenwald“. Das Plangebiet liegt zudem außerhalb von auf der Grundlage der Natura 2000-Verordnung ausgewiesenen Vogelschutzgebieten (VSG).

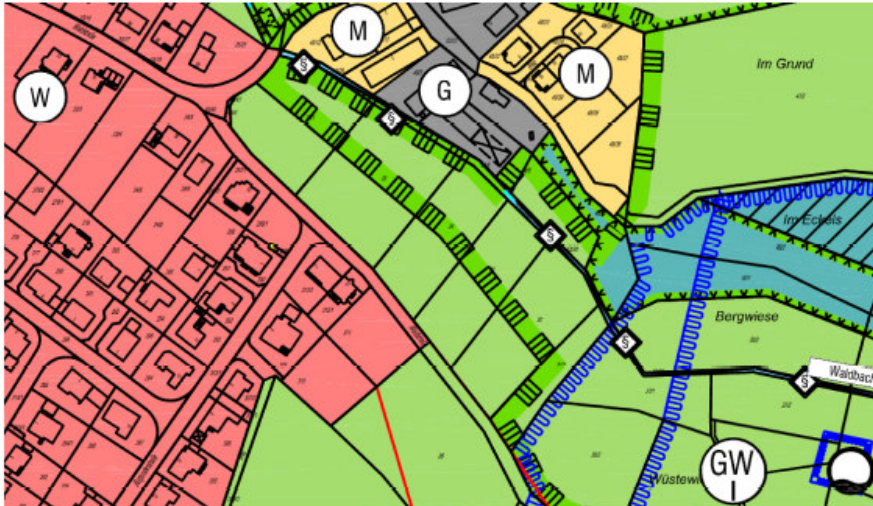


Abb. 2:

Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rimbach

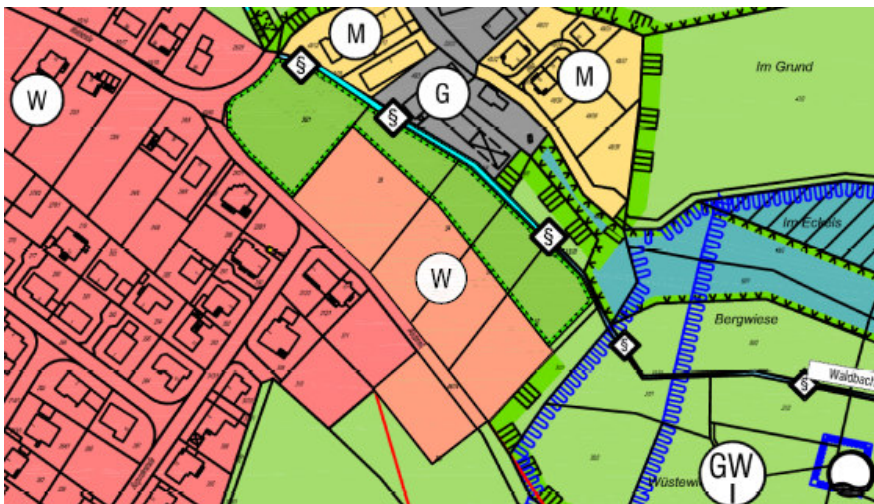


Abb. 3:

Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rimbach

Die Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Wüstenwiese“ vorgenommen. Die partielle Änderung des Flächennutzungsplanes sieht vor, den Bereich des Plangebietes als Wohnbauflächen auszuweisen. Ein Teilbereich wird zudem als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

5. Umgebungsmerkmale und städtebauliche Bestandserhebung



Abb. 4: Satellitenbild des Plangebiets (Quelle: Google Earth)

Das Plangebiet selbst wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Auf der im Nordwesten zwischen den Straßen Waldstraße und „Im Eckels“ sowie dem Waldbach gelegenen Grünlandfläche befindet sich ein Obstbaumbestand.

Die vorhandene Bebauung in der unmittelbaren Umgebung des Plangeltungsbereichs konzentriert sich auf Wohnbebauung. Nördlich des Plangebiets, jenseits des Waldbaches, befindet sich ein Gewerbegebiet einschließlich einer landwirtschaftlichen Tierhaltung (Kuhstall). Der Plangeltungsbereich grenzt im Westen und Südwesten sowie im Norden und Nordosten an Bebauung an. Im Osten setzt sich die offene, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flur fort.

Strukturell weist der Bebauungsbestand zumeist ein- bis zweigeschossige Gebäude auf. Garagen sind entweder in den Baukörper im Bereich des Kellergeschosses integriert oder seitlich an die Gebäude angebaut.

In den Wohngebieten sind nahezu ausschließlich freistehende Einzelhaustypen vorhanden, wobei je nach Gebäudegröße ein bis zwei Wohneinheiten vorherrschend sind.

Eine landschaftsplanerische Bestandsaufnahme ist der in der Anlage beigefügten Bestandskarte zu entnehmen. Zusätzlich zu erwähnen sind hier insbesondere der am Nordrand des Plangeltungsbereichs verlaufende, naturnahe Waldbach mit Ufergehölzsaum sowie die Gräben im Osten (naturnah durch begleitende heimische und standortgerechte Gehölze) außerhalb und Süden (naturfern durch intensive Mahd) innerhalb des Plangebiets.



6. Städtebauliches Konzept

Entlang der Waldstraße ist innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beidseitig eine Erweiterung des Siedlungsbestandes durch eine einzeilige Wohnbebauung für 10 bis 15 Wohneinheiten vorgesehen. Die vorhandene Streuobstwiese im Nordwesten des Plangebiets wird dabei vollständig erhalten. Durch die Ausweisung einer Kompensationsfläche entlang des Waldbachs verbleibt ein hinreichender Abstand zu dem gesetzlich geschützten Bachlauf. Um die Erreichbarkeit des Waldbachs und der Kompensationsfläche für Unterhaltungsarbeiten zu gewährleisten, werden zum einen ein Feldweg und zum anderen zwei mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen in die Planung aufgenommen.

7. Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung auf Bebauungsplanebene entspricht den zulässigen Nutzungen der Kategorie des § 4 BauNVO „Allgemeines Wohngebiet“ (WA), welche im Bebauungsplanverfahren (im Parallelverfahren) festgesetzt wird. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO zulässige Ausnahme (Tankstellen) wird von der Zulässigkeit ausgeschlossen, da der Standort abseits der Hauptverkehrsstraßen und in Nachbarschaft zu einem Gewässer dafür ungeeignet ist.

Die Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (FNP) ist vorbereitend dahingehend zu ändern und anzupassen, dass für die weitere konkretisierende Bebauungsplanung die Darstellung „Wohnbaufläche“ erfolgt.

8. Erschließung

Verkehrlich ist das Plangebiet über die, östlich der Burgunderstraße noch auszubauende Waldstraße an den Ortskern und somit an die B 38 und die überregionalen Verkehrswege angebunden.

Technisch ist das Gebiet über den Bestand bereits erschlossen. Ein Anschluss der geplanten Baugrundstücke ist durch eine bedarfsorientierte Erweiterung des Leitungsbestandes möglich. Laut Aussage der HSE Technik GmbH & Co. KG gilt dies auch für die Strom- und Gasversorgung des Plangebiets. Die Wasserversorgung ist ebenfalls gesichert.

Der Abwasserverband Oberes Weschnitztal teilte der Gemeinde hinsichtlich der hydraulischen Situation mit, dass die neuen Kanäle in der Waldstraße ausreichend groß dimensioniert sind, zumal der geplante Anschluss der neuen Gebäude im Trennsystem erfolgen soll und allein das Schmutzwasser keine nennenswerte Mehrbelastung (< 0,5 %) der unterhalb liegenden Mischwasserkanalisation darstellt. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird nach Möglichkeit nicht der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden, sondern auf wasserdurchlässigen Flächen versickert, in Zisternen gesammelt und





für die häusliche Brauchwassernutzung sowie die Gartenbewässerung wiederverwendet und / oder auf dezentralen oder zentralen Versickerungsflächen gesammelt. Sollte die Versickerung bzw. Verwertung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken selbst nicht in ausreichendem Maße möglich sein, soll dieses – zeitlich versetzt – in den Waldbach eingeleitet werden wobei ggf. erforderliche Erlaubnisse bei der zuständigen Behörde zu beantragen sind.

Das auf den Straßenverkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird wie bisher über Waldbach abgeführt.

9. Umweltschützende Belange

Aufgrund der zeitlichen und inhaltlichen Kopplung des vorliegenden Flächennutzungsplanes mit dem Bebauungsplan „Wüstenwiese“ (im Parallelverfahren) wird für die teilbereichsbezogene Änderung kein eigenständiger Umweltbericht und keine eigenständige Umweltprüfung durchgeführt und deshalb an dieser Stelle nicht ausgeführt.

Da der Detaillierungsgrad dem Bauleitplanverfahren gemäß § 2 Abs. 4 S. 3 BauGB anzupassen ist, und dieser im Bebauungsplanverfahren konkreter ist als im Flächennutzungsplanverfahren können die Umweltbelange eingehender erfasst, geprüft und bewertet werden. Eine allgemeine Betrachtung erübrigt sich, da der Bebauungsplan in direktem zeitlichen Zusammenhang mit dem Flächennutzungsplan steht. Eine Bündelung aufgrund dieser Kausalität ist aus Sicht des Planverfassers eine sinnvolle Herangehensweise. Die Belange der Umwelt werden nichtsdestotrotz in der Abwägung zum Flächennutzungsplan gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt.

Da zum jetzigen Zeitpunkt keine Hinweise vorliegen, die auf eine Beeinträchtigung von Flora und Fauna hindeuten, wird davon ausgegangen, dass keine wesentlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Die im Plangebiet liegenden Grundstücke befinden sich derzeit in Privateigentum. Eine Baulandumlegung nach BauGB wird notwendig, da die bereits vorhandene Waldstraße verbreitert werden soll. Es empfiehlt sich eine Vereinfachte Umlegung nach § 80ff BauGB.

11. Zusammenfassung

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung basiert auf der Planungsabsicht der Gemeinde Rimbach, Grundstücke im Bereich der Ortsrandlage als Fläche für Wohnbebauung bereitzustellen. Der Plangeltungsbereich befindet sich im äußersten Osten der Ortslage Rimbach in der Talaue des von Osten nach Westen zur Weschnitz fließenden Waldbachs.



Als Fachziele des Umweltschutzes sind vor allem der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die im Wasserhaushaltsgesetz und im Hessischen Wassergesetz genannten Ziele für oberirdische Gewässer zu nennen.

Im Plangeltungsbereich sowie in dessen unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich folgende gesetzliche geschützte Gebiete und Objekte:

- der Waldbach sowie der im Südosten liegende Entwässerungsgraben als oberirdische Gewässer,
- das FFH-Gebiet „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“ (Nr. 6318-307) und
- eine extensiv bewirtschaftete Streuobstwiese im Nordwesten des Geltungsbereichs.

Bei der Bestandsaufnahme der Schutzgüter wurden keine weiteren als die genannten gesetzlich geschützten Objekte oder Gebiete ermittelt. Das Plangebiet zeigt sich als typischer Auebereich im Naturraum Vorderer Odenwald.

Bei Ermittlung der Planungsfolgen wurden vor allem folgende mögliche Beeinträchtigungen festgestellt. Durch Befestigung und Versiegelung kann Boden dem Naturhaushalt ganz oder teilweise entzogen werden. Zudem gehen die derzeitig landwirtschaftlich genutzten Flächen vollständig für die landwirtschaftliche Nutzung verloren.

Da die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erfolgt, wurden im Bebauungsplanentwurf eine Vielzahl an Festsetzungen, die für die Vermeidung und Verringerung von Eingriffen von Bedeutung sind getroffen. Sie dienen insbesondere folgenden Zielen:

- Verbesserung der Lebensbedingungen der heimischen Flora und Fauna,
- Einbindung der Siedlungsfläche in die Landschaft,
- Schutz des Landschaftsbildes,
- Erhalt des Wasserkreislaufs,
- Schutz des Bodens vor flächiger Versiegelung und
- Schutz vor schädlichen Stoffeinträgen.

Die Kompensation des durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffs erfolgt innerhalb des Plangeltungsbereichs. Die Kompensationsmaßnahmen sind auf eine nachhaltige Entwicklung ausgerichtet und werten verschiedene Funktionen von Natur und Landschaft in unmittelbarer Nähe des Eingriffs auf. Die Entwicklungsziele der Kompensationsmaßnahmen sind:

- Schutz und natürliche Entwicklung des Ufergehölzsaums,
- Entwicklung einer Extensivwiese im Auebereich,
- Erhalt der Anbindung der Aue an den Außenbereich und Aufwertung der Aue in ihrer Verbundnetzfunktion und
- Schutz des Waldbachs vor schädlichen Stoffeinträgen.

Die Pflegemaßnahmen auf den Kompensationsflächen werden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend der Entwicklungsziele differenziert ausformuliert.

Alternative Standorte für die Siedlungserweiterung wurden nicht untersucht. Im Zuge der planerischen Bearbeitung wurden verschiedene Alternativen der Festsetzungen im Be-



bauungsplan wie z.B. zur Anordnung und Ausdehnung der Baufenster, der Geh- und Fahrrechte sowie der Kompensationsflächen überprüft und die Planung optimiert.

Die Umweltprüfung, welche gem. Kapitel 9 auf der Ebene des Bebauungsplans geschieht, erfolgte durch Auswertung verschiedener Unterlagen, wie einer Biotoptypen- und Strukturkartierung, amtlichen Veröffentlichungen zu Umweltdaten sowie der Umweltverträglichkeitsuntersuchung zur „Entlastungsspanne Südost“ und Hinweisen in den Stellungnahmen der Beteiligungen.

Für die Überwachung der Umweltauswirkungen ist die Gemeinde Rimbach verantwortlich, die die langfristigen Umweltauswirkungen der Planung im Rahmen der Fortschreibungen des Flächennutzungsplans prüft.

INFRAPro

Heppenheim, 27.05.2010

