

Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

(März 2016)

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsrand Südost“ in der Kerngemeinde Rimbach. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

Mit der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsrand Südost“ in der Kerngemeinde Rimbach wird der bestehende Bebauungsplan „Ortsrand Südost“ (in Kraft getreten am 26.07.1991) in den entsprechenden Teilbereichen überplant und ersetzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

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

Mischgebiet (MI)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 2 Nrn. 6 bis 8 BauNVO im MI allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, unzulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 3 BauNVO im MI ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der Teile des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und somit unzulässig sind.

2. Flächen für Stellplätze und Garagen sowie für Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

Unzulässig ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln.

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

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

Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und gemäß Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ anzulegen. Ein Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn eine Versickerung aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nach den anerkannten Regeln der Technik oder aufgrund wasserrechtlicher Bestimmungen nicht möglich ist. Über das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren durch die zuständige Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße entschieden.

Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasengitter, Breitfugenpflaster, Schotterrasen oder anderen versickerungsaktiven Materialien) herzustellen. Die Flächen, die einer starken Verschmutzung unterliegen und/oder von denen eine Gefahr für Grundwasser und Fließgewässer ausgeht, sind wasserdicht auszubilden. Über das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren durch die zuständige Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße entschieden.

Um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote zu vermeiden sind folgenden Maßnahmen zwingend durchzuführen (alle Typenbezeichnungen sind beispielhaft der Produktpalette der Schwegler Vogel- und Naturschutzprodukte GmbH in Schorndorf entlehnt; qualitativ gleichwertige Produkte anderer Hersteller sind selbstverständlich ebenso einsetzbar):

- Beschränkung der Rodungszeit (Artenschutzrechtliche Maßnahme V 01): Die Rodung der Gehölze muss außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28. Februar - erfolgen. Diese Maßnahme gilt auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände (z.B. ehemalige Ziergärten und Hausgärten etc.).
- Installation von Nistgeräten (Artenschutzrechtliche Maßnahme C 01): Als Ersatz für den Verlust von Höhlenbäumen (potenzielle Bruthabitatstruktur für Höhlenbrüter) sind entsprechende Hilfsgeräte im funktionalen Umfeld zu installieren. Es sind pro gerodetem Höhlenbaum zwei Nistkästen (jeweils eine Nisthöhle Typ 1B und eine Nisthöhle Typ 1M) aufzuhängen. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Eingriffen voranzustellen, d.h. die Maßnahme muss vor der Rodung von Höhlenbäumen ausgeführt werden und funktionsfähig sein. Die Standorte der Hilfsgeräte sind der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße im Rahmen eines Ergebnisberichtes nachzuweisen.

4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Je angefangene 400 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum der nachfolgenden Artenliste anzupflanzen. Bestandsbäume werden hierauf angerechnet.

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

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

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

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

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

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

Cornus mas (Kornelkirsche)	Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)	Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)	Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)	Rosa canina (Hundsrose)
Rosa rubiginosa (Weinrose)	Sambucus nigra (Holunder)
Viburnum opulus (Schneeball)	

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

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Für Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig.

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

2. Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

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

Zäune aus Holz oder Metall sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Naturstein-Trockenmauern und Gabionenwände mit einer maximalen Höhe von 0,80 m. Bruchsteinmauern mit Mörtelverbund sind unzulässig.

Die Verwendung von Nadelgehölzen ist unzulässig.

C. Hinweise und Empfehlungen

1. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind keine Kulturdenkmäler nach § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt. Auch Bodenfunde aus dem Plangebiet sind nicht bekannt.

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

2. Pflanzabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen

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

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

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

3. Löschwasserversorgung und Rettungswege

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

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

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

4. Baugrund, Grundwasser und Bodenschutz

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

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Der Gemeinde Rimbach liegen ebenfalls keine entsprechenden Informationen im Plangebiet und dessen Umgebung vor.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnliche Farbe, Geruch etc.) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

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

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

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.

Soweit im Rahmen der Ausführung von Baumaßnahmen das Gelände aufgefüllt oder Boden ausgetauscht wird, gilt hierfür:

- Unterhalb des 1-m-Grundwasser-Abstandes darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Grundwasser (GW) alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20 (LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ bzw. Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien) bzw. der LAGA TR Boden (LAGA-Regelwerk „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung - 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)“) unterschreitet.
- Oberhalb dieser Marke im nicht überbauten Bereich, d.h. unterhalb wasserdurchlässiger Bereiche darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.1 der LAGA M 20 bzw. die Zuordnungswerte Z 0* der LAGA TR Boden unterschreitet.
- Oberhalb des 1-m-Grundwasser-Abstandes im überbauten Bereich, d.h. unterhalb der wasserundurchlässigen Bereiche kann auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.2 der LAGA M 20 unterschreitet.
- In den Bereichen der Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Grundwasser alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20 bzw. Z 0 der LAGA TR Boden unterschreitet.
- Der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z.B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch einhalten.

Eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Einbau von Recyclingmaterial oder anderer Baustoffe erfolgt nicht. Es liegt in der Verantwortung des Bauherren bzw. der durch ihn beauftragten Sachverständigen, die geltenden Gesetze, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten.

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

5. Stellplatzsatzung

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

6. Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

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

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

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

Zur Minimierung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, Wohngebäude als sogenannte Passivhäuser zu errichten und Erdgas als Hauptenergieträger zu Heizzwecken vorzusehen.

Weiter wird empfohlen, zusätzlich regenerative Energieformen zu nutzen. Dazu zählen z.B. die Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung.

Die Optimierung der Dachausrichtung nach Süden zur Nutzung solarer Energie wird empfohlen.

8. Wasserschutzgebiet

Der Teilgeltungsbereich 2 liegt innerhalb der Trinkwasserschutzgebietszone III der Brunnengalerie „Im Hopper“. Die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Alle Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (jenseits der Gefährdungsstufe A) sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße anzuzeigen.

9. Hinweise und Empfehlungen zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes

Es wird empfohlen, Dachflächen, insbesondere schwach geneigte Garagendächer, extensiv zu begrünen.

Große Fassaden sollen mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen begrünt werden. Fassaden sollen im Übrigen möglichst in hellen, gedeckten Farben gestaltet werden. Grelle oder dunkle Farbtöne sollen nicht verwendet werden.

10. Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechende Maßnahmen im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren verbindlich festgesetzt werden können.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird z.B. ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten.

Nach bisherigem Kenntnisstand wird bei der Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Sofern dies aufgrund aktueller Beobachtungen doch der Fall sein sollte, wäre eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen. Es wird auf die Artengruppe der Fledermäuse hingewiesen und empfohlen, im Zweifel eine fachlich geeignete Person zur Beurteilung der Situation unmittelbar vor der Durchführung von Maßnahmen einzuschalten.

Auf die Beachtung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) wird hingewiesen.

In Anlehnung an das BNatSchG wird auf folgendes hingewiesen:

- Die Durchführung von Erdarbeiten und der Baustellenvorbereitungen ist ausschließlich außerhalb der Brutzeit, d.h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar, zulässig. Ausnahmsweise können Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechend beanspruchten Flächen unmittelbar vor Beginn der Erdarbeiten bzw. vor Einrichtung der Baustelle sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf vorhandene Bodennester abgesucht werden. Im Nachweisfall ist der Baubeginn bzw. die Einrichtung bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist ein Ergebnisbericht zuzusenden.
- Bei Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Bestandsgebäuden des Plangebietes sind lockere oder hinterfliegbare Fassadenverkleidungen von Hand zu entfernen. Gebäuderisse und -öffnungen sowie der Dachstuhl sind vor dem Beginn der Arbeiten auf Fledermäuse zu überprüfen. Werden bei den Arbeiten oder Überprüfungen Fledermäuse angetroffen, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere zu veranlassen. Hierzu ist eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen.
- Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an den Bestandsgebäuden sind außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28. Februar - durchzuführen. Ausnahmsweise können Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten an Gebäuden auch in der Zeit vom 1. März bis 30. September zugelassen werden, wenn die entsprechenden Gebäude oder Gebäudeteile unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Bei nachgewiesenem beginnendem Nestbau, Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße ist in jedem Fall ein Ergebnisbericht zu übergeben.

11. Freiflächenplan

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren ein Freiflächenplan (siehe auch Bauvorlagenerlass) einzureichen ist.

12. Einsichtnahme von DIN-Normen

DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen oder in der Begründung des Bebauungsplanes verwiesen wird, können im Bauamt der Gemeinde Rimbach eingesehen werden.

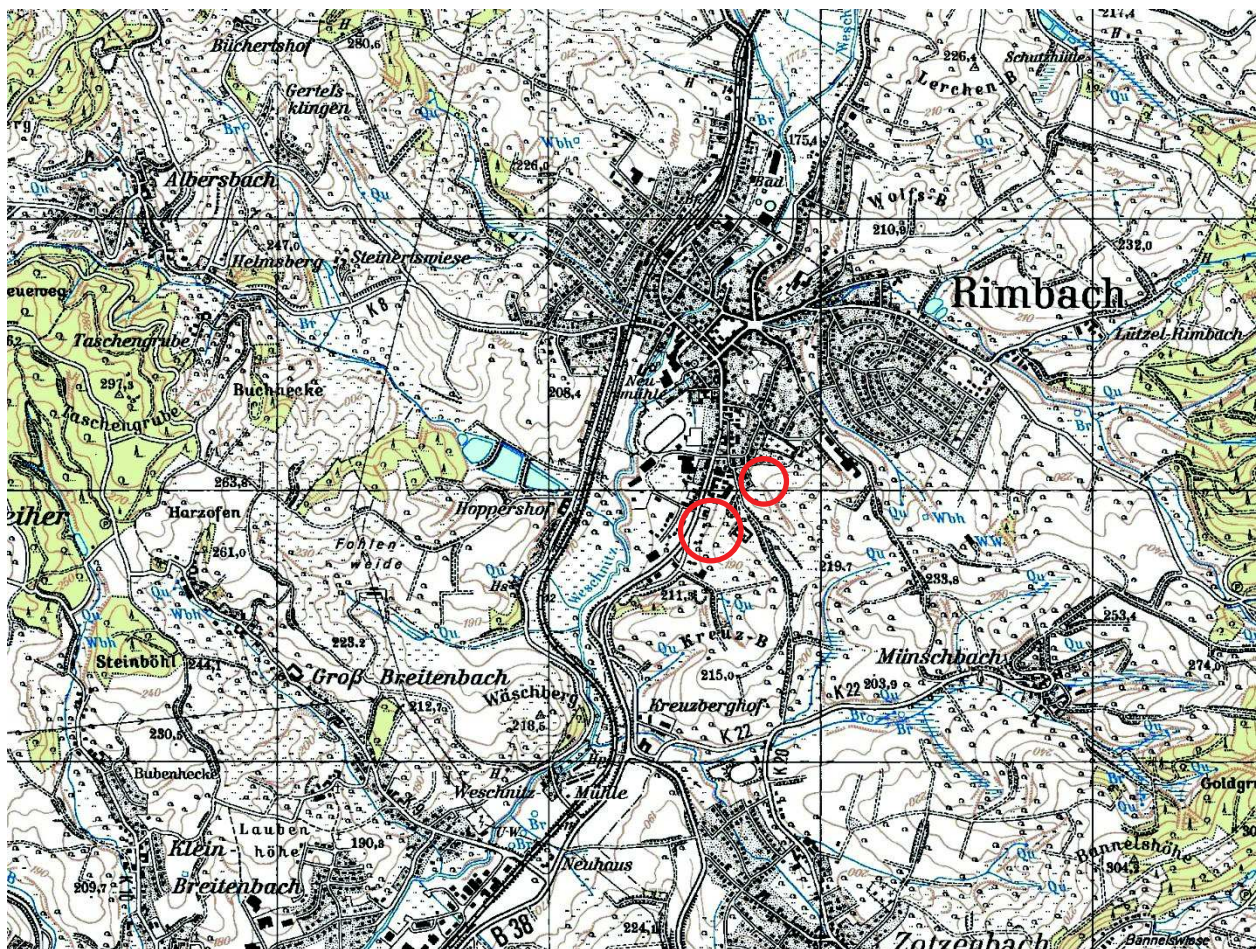
13. Immissionsschutz

Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG).



Gemeinde Rimbach

6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsrand Südost“ in der Kerngemeinde Rimbach



Begründung

März 2016

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
I.1	Grundlagen.....	3
I.1.1	Anlass der Planung	3
I.1.2	Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	3
I.1.3	Planungsvorgaben	5
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	8
I.1.5	Erschließungsanlagen.....	9
I.1.6	Wasserwirtschaftliche Belange	9
I.1.7	Altlasten sowie Boden- und Grundwasserschutz.....	11
I.1.8	Denkmalschutz	11
I.1.9	Energiewende und Klimaschutz	12
I.2	Festsetzungen der Bebauungsplanänderung.....	12
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	12
I.2.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	13
I.2.3	Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen	13
I.2.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)	14
I.3	Bodenordnende Maßnahmen	15
II.	Belange von Natur und Landschaft.....	15
II.1	Bestandserfassung und -bewertung	15
II.1.1	Voraussetzungen	15
II.1.2	Biotoperfassung: Aktuelle Beschreibung und Bewertung der Flächen.....	16
II.1.3	Fauna/Artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 BNatSchG	19
II.2	Maßnahmen.....	20
III.	Planverfahren und Abwägung	21

Anlagen:

Anlage 1: Bestandsplan der Nutzungstypen im Teilgeltungsbereich 1

Anlage 2: Bestandsplan der Nutzungstypen im Teilgeltungsbereich 2

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Rimbach beabsichtigt, im südlichen Ortsbereich der Kerngemeinde Rimbach die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Nachverdichtung im Bereich zweier bereits nach § 30 BauGB qualifiziert beplanter Flächen zu schaffen. Dabei sollen eine Neuausweisung eines „allgemeinen Wohngebietes“ und eine Umwandlung eines eingeschränkten Gewerbegebietes in ein „Mischgebiet“ erfolgen. Die Absicht der Gemeinde als Plangeberin stellt eine sinnvolle und wirtschaftliche Arrondierung vorhandener Siedlungsstrukturen dar, da die nötigen Erschließungsflächen bereits vorhanden sind.

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

Das Verfahren kann als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung zur Nachverdichtung bestehender Siedlungsbereiche unter optimaler Ausnutzung der bestehenden Erschließungsinfrastruktur handelt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB liegen vor.

I.1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung besteht aus zwei Teilgeltungsbereichen und umfasst folgende Grundstücke:

Teilgeltungsbereich 1: Gemarkung Rimbach, Flur 2, Flurstücke Nr. 84/33 (teilweise) und Nr. 85/54 (teilweise);

Teilgeltungsbereich 2: Gemarkung Rimbach, Flur 3, Flurstücke Nr. 5/19, Nr. 5/20, Nr. 5/38 (teilweise), Nr. 5/39 und Nr. 5/40.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 6.289 m², wovon ca. 1.550 m² auf den Teilgeltungsbereich 1 und ca. 4.739 m² auf den Teilgeltungsbereich 2 entfallen.

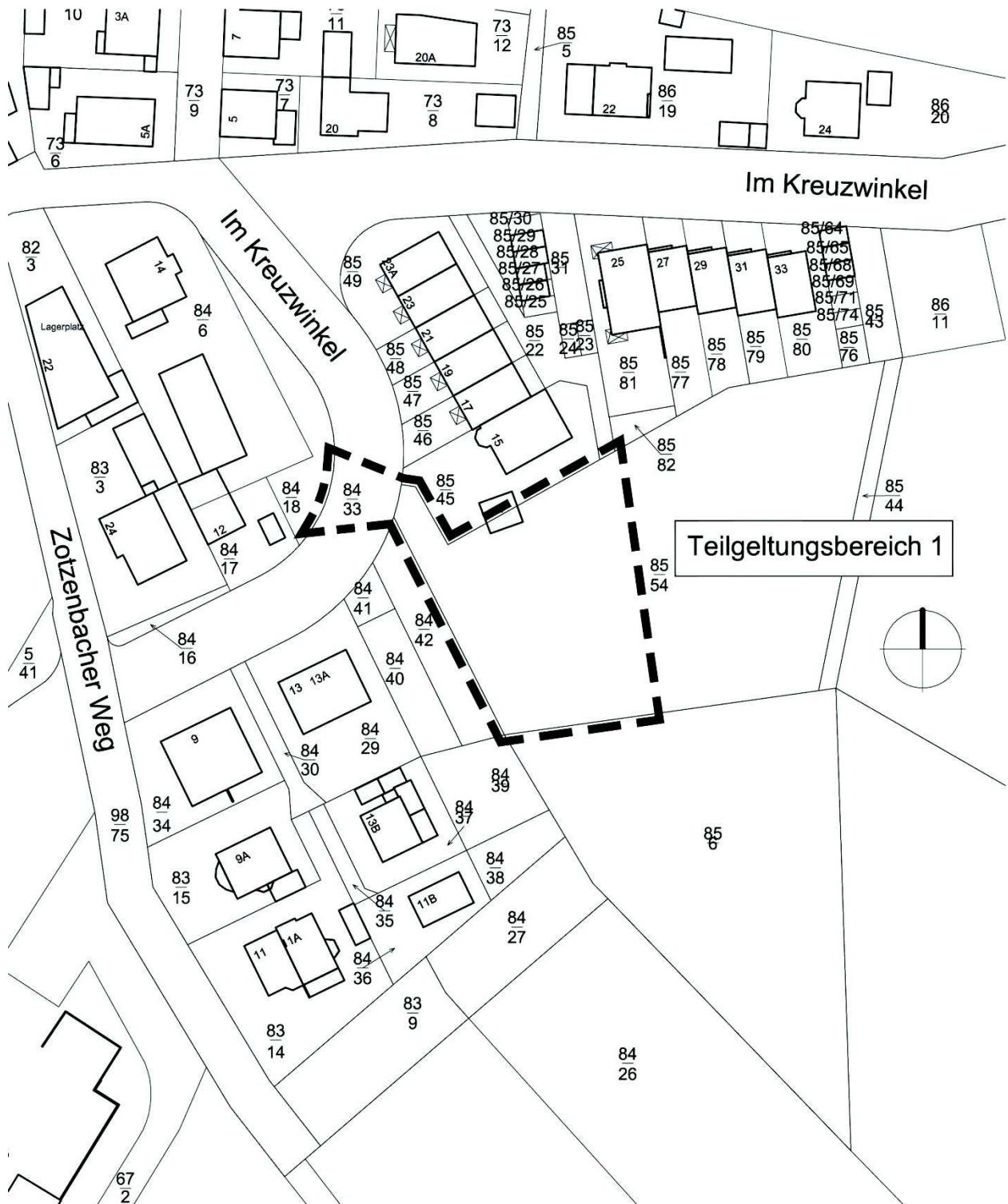


Abbildung 1: Teilgeltungsbereich 1 der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsrand Südost“ in der Kerngemeinde Rimbach (unmaßstäblich)

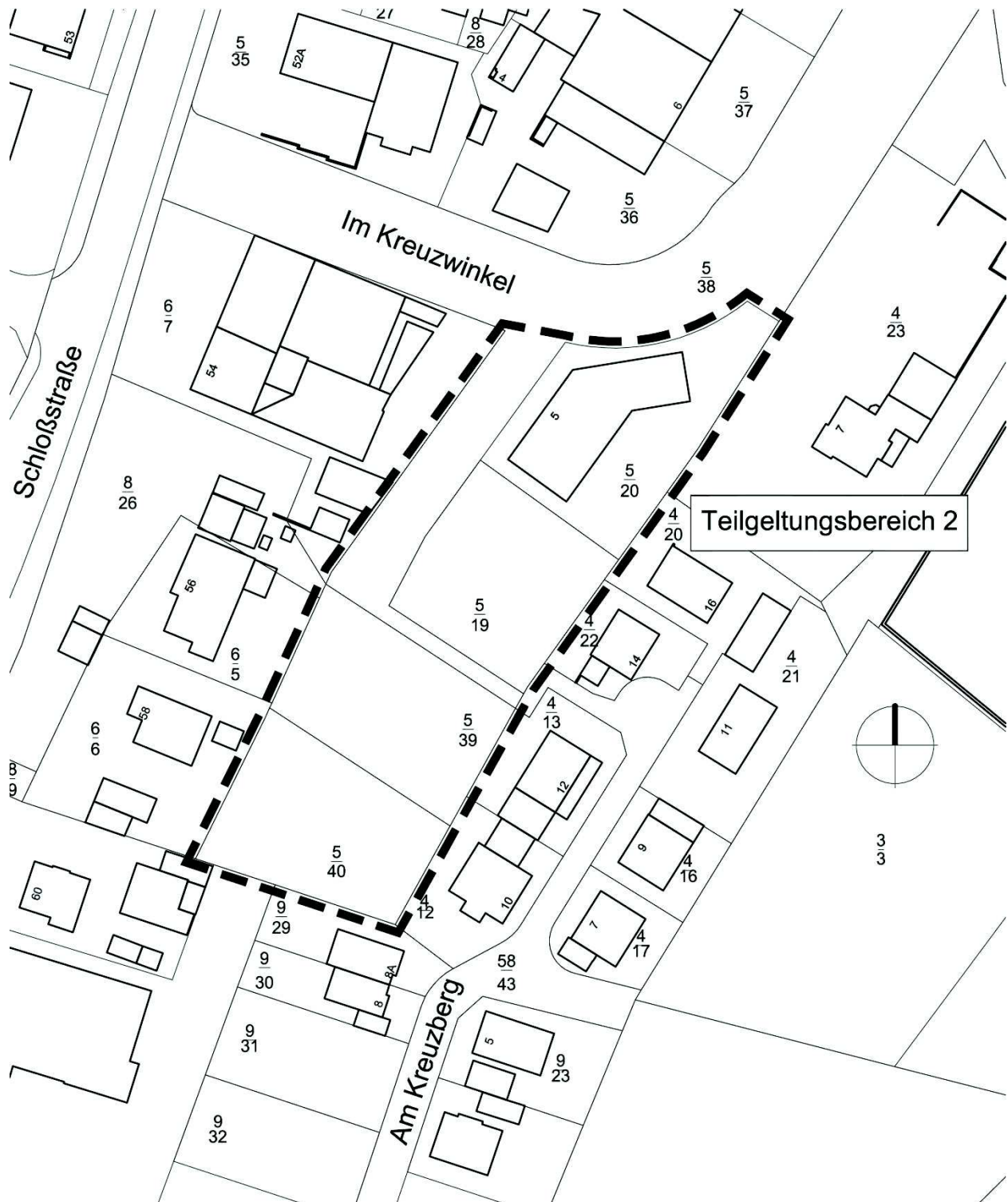


Abbildung 2: Teilgeltungsbereich 2 der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsrand Südost“ in der Kerngemeinde Rimbach (unmaßstäblich)

1.1.3 Planungsvorgaben

Beide Teilgeltungsbereiche sind im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ dargestellt. Nach Z3.4.1-3 des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 (RPS/RegFNP2010 - StAnz. 42/2011 vom 17.10.2011) hat die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen innerhalb der in der Karte dargestellten „Vorranggebiete Siedlung,

Bestand und Planung“ im Rahmen der Obergrenzen der Tabelle 1 stattzufinden. Die vorliegende Planung kann aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst gelten.

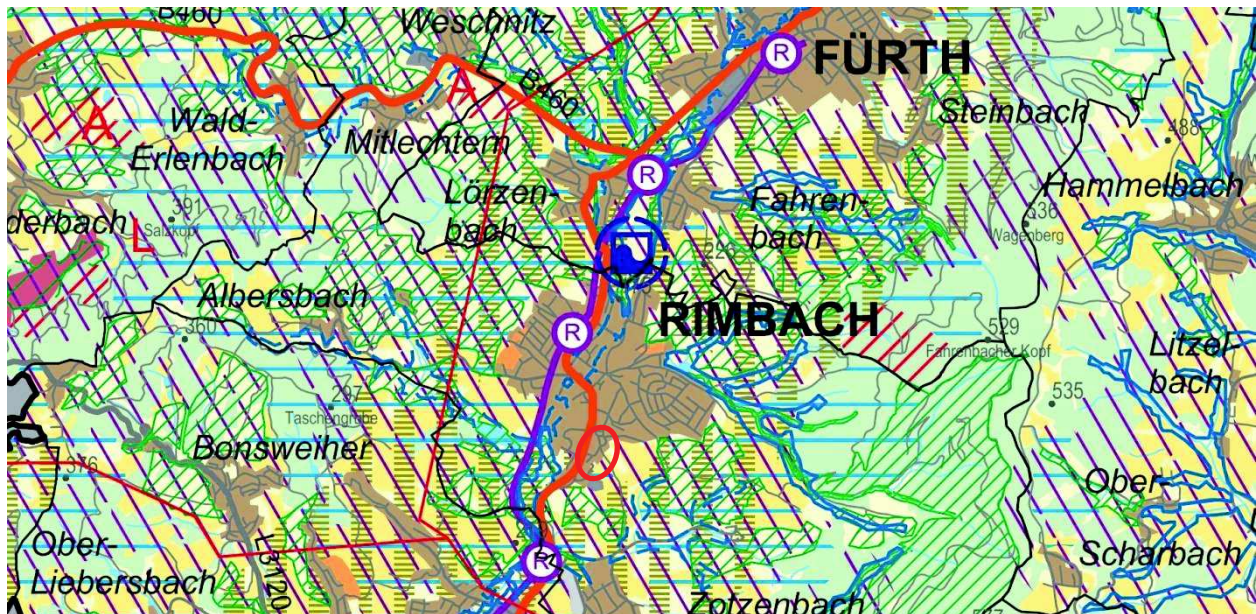


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (unmaßstäblich)

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Rimbach (wirksam seit 14.09.2005) stellt den Teilgeltungsbereich 1 als „Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Obstwiese, Gehölze“ dar. Südwestlich angrenzend an diese Fläche befindet sich im Flächennutzungsplan eine Ausgleichsfläche für Gehölzpflanzungen, die aber außerhalb des Teilgeltungsbereiches 1 liegt. Teilgeltungsbereich 2 wird als „gewerbliche Bauflächen“ dargestellt. Durch die Ausweisung des „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA) und des „Mischgebietes“ (MI) kann dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht entsprochen werden. Im Rahmen des Planänderungsverfahrens nach § 13a BauGB ist aber keine separate Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Eine Berichtigung der entsprechenden Darstellung kann und soll zeitnah nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens erfolgen.

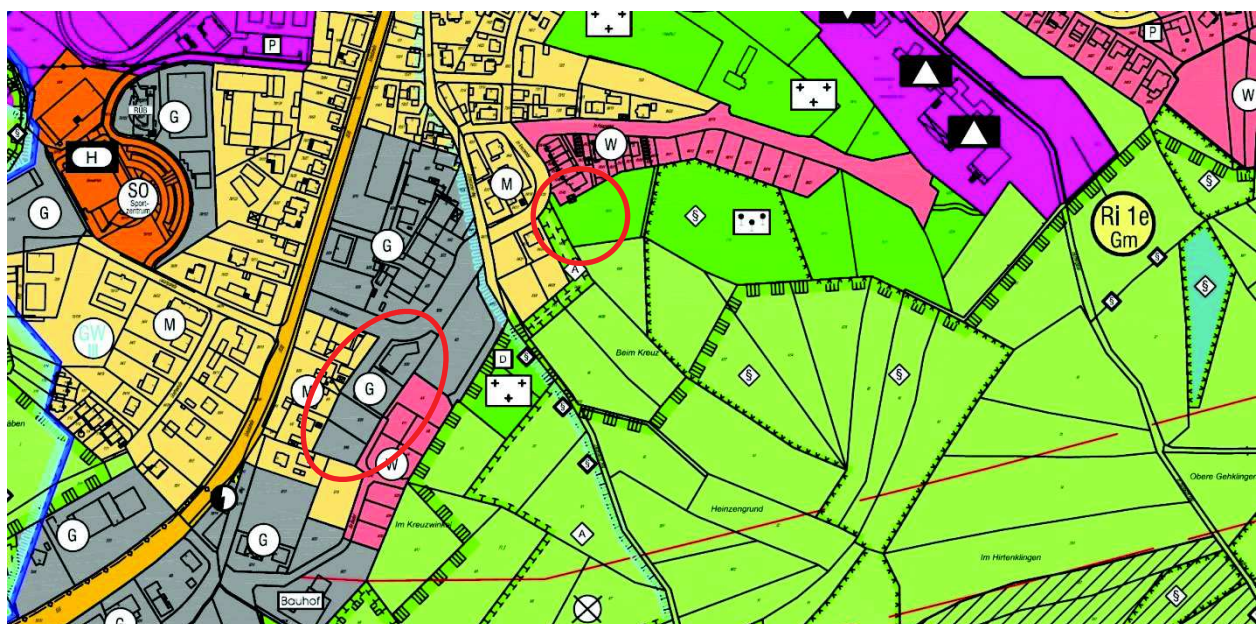


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Rimbach (unmaßstäblich)

Der Ursprungsbebauungsplan „Ortsrand Südost“ (in Kraft getreten am 26.07.1991) setzt für den Teilgeltungsbereich 1 eine „Öffentliche Grünfläche“ und „Obstbaumwiese“ fest, die aber durch die Photovoltaikanlage östlich des Planbereiches zerschnitten ist. Der Teilgeltungsbereich 1 wird hierdurch in Bezug auf die übrigen festgesetzten Wiesenflächen isoliert. Zugleich besteht mit der westlich und nordöstlich benachbarten Bebauung ein baulicher Zusammenhang, der auch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens rechtfertigt. Für den Teilgeltungsbereich 2 wird ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“ mit offener Bauweise, zwei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Alle nachfolgenden Änderungen 1. - 5. des Ursprungsplanes liegen außerhalb des gegenständlichen Planbereiches und sind daher ohne Belang.

Mit der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsrand Südost“ in der Kerngemeinde Rimbach wird der bestehende Bebauungsplan „Ortsrand Südost“ (in Kraft getreten am 26.07.1991) in den entsprechenden Teilbereichen überplant und ersetzt.

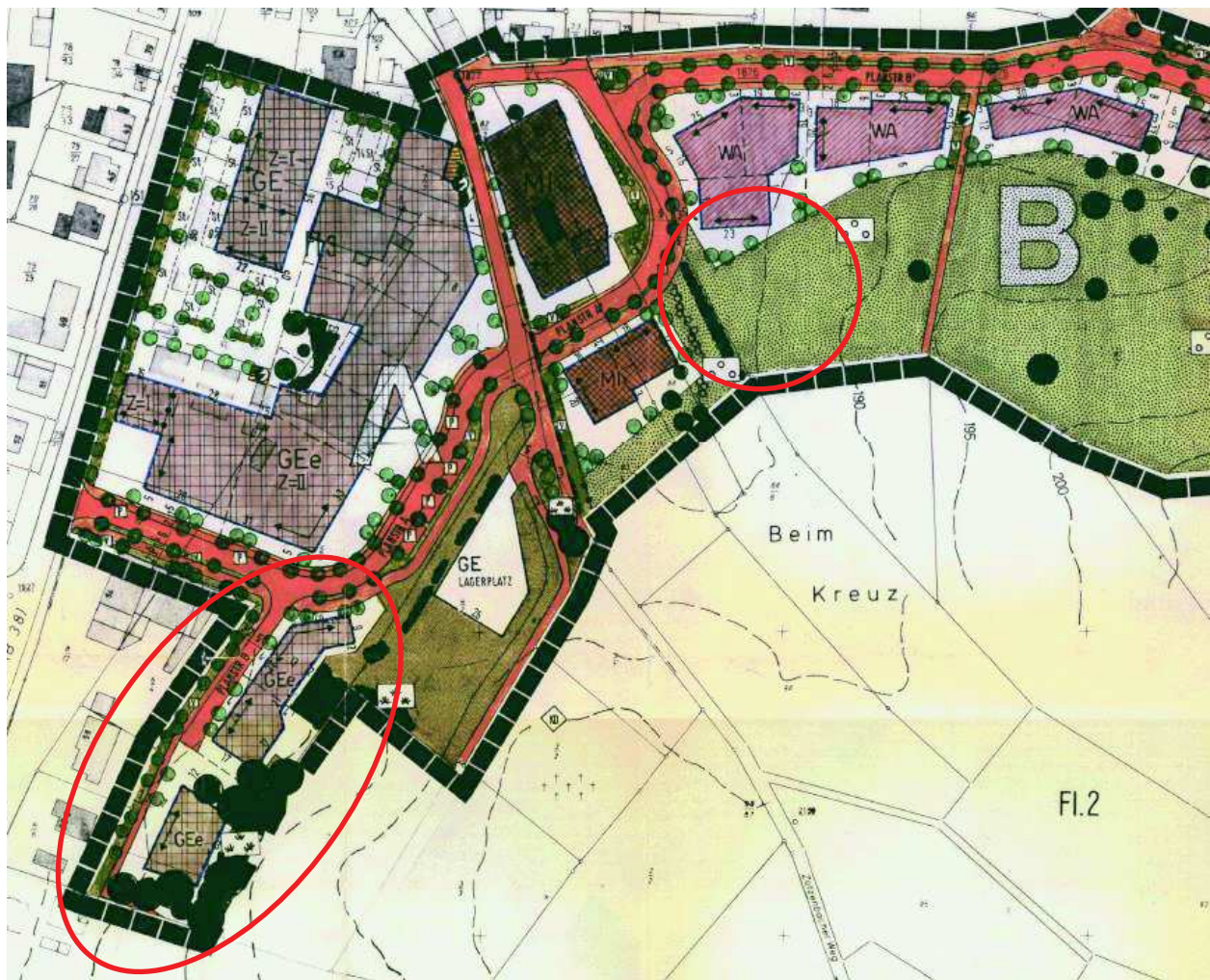


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem wirksamen Bebauungsplan „Ortsrand Südost“ (unmaßstäblich)

Der Teilgeltungsbereich 1 liegt außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete. Der Teilgeltungsbereich 2 liegt jedoch innerhalb der Trinkwasserschutzgebietszone III der Brunnengalerie „Im Hopper“.

Beide Teilgeltungsbereiche liegen außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete.

Sowohl der Teilgeltungsbereich 1 als auch der Teilgeltungsbereich 2 liegt außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht betroffen.

Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet (Fauna und Flora) sind nicht bekannt.

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

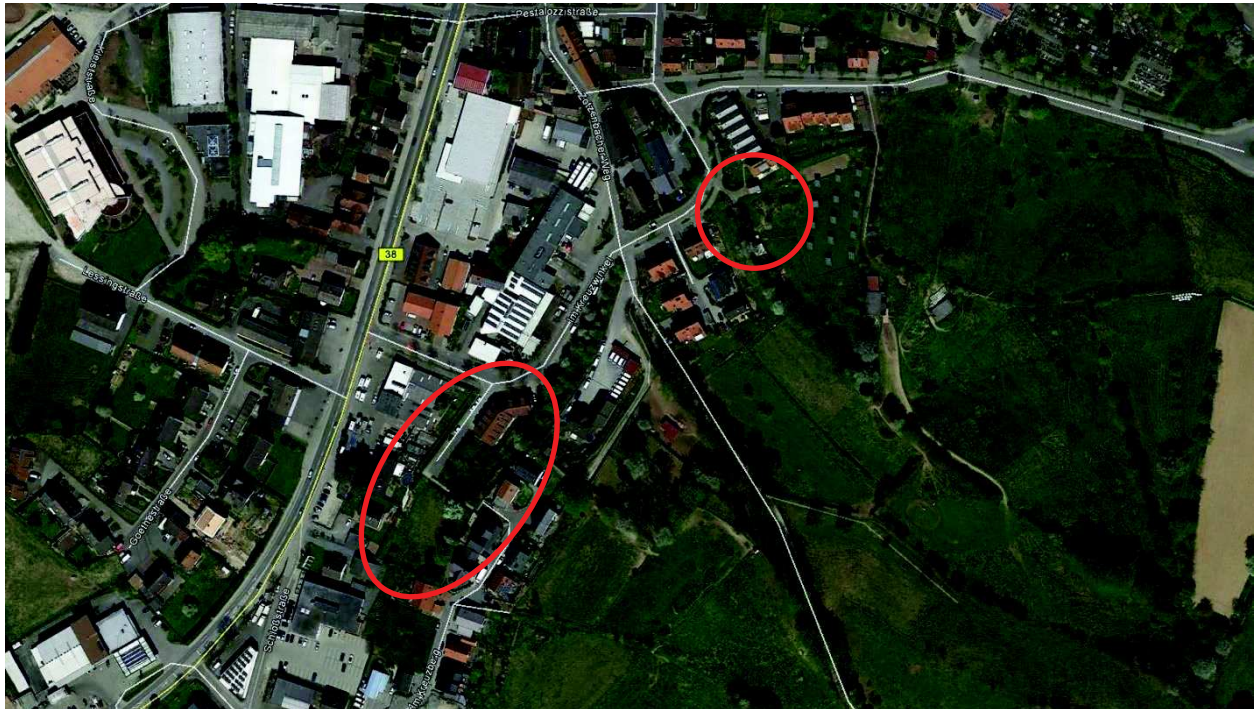


Abbildung 6: Luftbild des Plangebietes und der näheren Umgebung (unmaßstäblich)



Abbildung 7: Blick auf den Teilgeltungsbereich 2 (südlicher Bereich)

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand der Kerngemeinde Rimbach, entlang der Straße „Im Kreuzwinkel“. Der Teilgeltungsbereich 1 liegt nördlich und ist im Norden und Westen von Wohnbebauung umgeben. Im Osten befindet sich eine größere Fläche mit Photovoltaikan-

lagen. Südlich befinden sich extensiv genutzte Grünflächen. Der Teilgeltungsbereich 2, der südlich liegt, ist im westlichen Bereich von Gewerbebetriebe mit eingestreuten Wohnnutzungen umgeben. Östlich und in südlicher Richtung befinden sich weitere Bereiche mit reinen Wohnnutzungen.

Der Teilgeltungsbereich 1 ist unbebaut und mit Sträuchern und Gehölzen bewachsen. Entlang der nördlichen Nachbargrenze befindet sich ein Holzverschlag.

Der Teilgeltungsbereich 2 ist im nördlichen Bereich bereits mit einem Hotel bebaut. Das Gebäude hat zwei Vollgeschosse mit einem Satteldach in braunem Farbton. Der südliche Bereich von Teilgeltungsbereich 2 ist unbebaut und durch extensive Wiesenflächen geprägt. Das Gelände steigt von West nach Ost hin an.

I.1.5 Erschließungsanlagen

Beide Teilbereiche sind durch die Straße „Im Kreuzwinkel“ erschlossen.

Neue Gebäude sind durch Hausanschlüsse an die öffentlichen Wasserversorgungsanlagen sowie die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen. Die erforderlichen Versorgungsmedien sind in den öffentlichen Flächen verlegt.

Im Rahmen der Objektplanung ist im Übrigen die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten. Zudem wird darauf hingewiesen, dass zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen sind.

Der geringfügige zusätzliche Verkehr durch die Verdichtung des Plangebietes ist als unwesentlich zu beurteilen und kann ohne zusätzliche Maßnahmen vom bestehenden Straßenverkehrsnetz aufgenommen werden. Die in der Bebauungsplanänderung festgesetzte Straßenverkehrsfläche hat auch nach bisherigem Bebauungsplan Erschließungsfunktion für die Grundstücke entlang der Straße „Im Kreuzwinkel“.

I.1.6 Wasserwirtschaftliche Belange

I.1.6.1 Trinkwasser

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

Der Trinkwasserverbrauch wird durch die Bebauungsplanänderung aufgrund der Neuausweisung des Bauplatzes in Teilgeltungsbereich 1 nur sehr geringfügig zunehmen und ist durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen der Gemeinde Rimbach abgedeckt.

I.1.6.2 Löschwasser

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

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

I.1.6.3 Wasserqualität

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

I.1.6.4 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz

Der Teilgeltungsbereich 1 liegt außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete. Der Teilgeltungsbereich 2 liegt jedoch innerhalb der Trinkwasserschutzgebietszone III der Brunnengalerie „Im Hopper“. Die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass alle Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (jenseits der Gefährdungsstufe A) bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße anzuzeigen sind.

Beide Teilgeltungsbereiche liegen außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete.

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind nicht betroffen.

I.1.6.5 Bodenversiegelung und Versickerung von Niederschlagswasser

Nachdem die Bauflächen im Teilgeltungsbereich 2 bislang mit einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt waren und durch die vorliegende Bebauungsplanänderung eine Reduzierung auf eine Grundflächenzahl von 0,5 erfolgt, reduziert sich die zulässige Flächenversiegelung entsprechend und gleicht die nun zulässige Bebauung in Teilgeltungsbereich 1 hinsichtlich des dort anfallenden Niederschlagswassers aus. Selbst die Versickerung geringer Niederschlagswasseranteile im vorliegenden Plangebiet ist insofern günstig für den Belang der Grundwasserneubildung und Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses in die Gewässer im Vergleich zur bisherigen Planung zu bewerten. Zur Minimierung der Auswirkungen der Bodenversiegelung auf die Grundwasserneubildung wird festgesetzt, dass das auf privaten Baugrundstücken anfallende, nicht verwendete und nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von befestigten Flächen, von Dachflächen oder aus dem Überlauf von Zisternen innerhalb der Baugrundstücke zu versickern ist. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und gemäß Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ anzulegen. Ein Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage kann nur als Ausnahme unter der Voraussetzung zugelassen werden, dass eine Versickerung aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nach den anerkannten Regeln der Technik oder aufgrund wasserrechtlicher Bestimmungen nicht möglich ist. Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen. Auskunft erteilt die Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße. Es wird ausdrücklich empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Brauchwassernutzung und/oder Grünflächenbewässerung aufzufangen und zu nutzen.

Ergänzend soll durch die Festsetzung zur Herstellung der Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasengitter, Breitfugenpflaster, Schotterrasen oder anderen versickerungsaktiven Materialien) eine negative Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung minimiert werden. Die Flächen, die einer starken Verschmutzung unterliegen und/oder von denen eine Gefahr für Grundwasser und Fließgewässer ausgeht, sind jedoch wasserdicht auszubilden. Über das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren durch die zuständige Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße entschieden.

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

I.1.6.6 Abwasser

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

Das im Planbereich (beide Teilgeltungsbereiche) anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern. Aufgrund der Hanglage ist nicht von oberflächennahem Grundwasser auszugehen, sodass eine Versickerung (z.B. über Rigolen) zumindest von Teilmengen des anfallenden Niederschlagswassers selbst bei ungünstigen Bodenverhältnissen möglich sein sollte. Der Regelfall der Kanaleinleitung entspricht der bisherigen planungsrechtlichen Situation im Teilgeltungsbereich 2, denn der bisherige Bebauungsplan setzte keine Versickerung fest. Dort wird die zulässige GRZ von bislang 0,6 auf 0,5 reduziert, sodass in Bezug auf die insgesamt versiegelbare Fläche die zusätzliche Bebauung des Teilgeltungsbereiches 1 kompensiert wird. Selbst in dem unwahrscheinlichen Fall, dass gar keine Versickerung möglich wäre, käme es somit nicht zu einem größeren Niederschlagswasseranfall in der Kanalisation, als dies bislang schon zulässig bzw. zu erwarten war. Die Planung und Nachweise zur Grundstücksentwässerung sind durch die Grundstückseigentümer bzw. Bauherren zu erbringen. Ein Anschluss an die Kanalisation kann nur als Ausnahme zugelassen werden, sofern die Versickerung technisch nicht möglich oder wasserrechtlich nicht genehmigungsfähig ist. Die Festsetzung zur Versickerung wird nach Auffassung der Gemeinde in jedem Fall zu einer Reduzierung der zu erwartenden Niederschlagswasserableitung in die Kanalisation führen.

I.1.6.7 Oberirdische Gewässer

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

I.1.7 Altlasten sowie Boden- und Grundwasserschutz

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) ergeben sich für die Plangeltungsbereiche keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Und auch der Gemeinde Rimbach liegen keine entsprechenden Informationen im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung vor. Aufgrund der bisherigen Nutzung als Wiesenflächen sind diese auch nicht zu erwarten.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnliche Farbe, Geruch etc.) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung setzt keinen Bodenaustausch fest. Im Sinne der Information der Bauherren wurden allerdings entsprechende Hinweise der Unteren Wasserbehörde in den Textteil des Bebauungsplanes übernommen. Darüber hinaus werden im Textteil des Bebauungsplanes noch allgemeine Hinweise zum Bodenschutz gegeben.

I.1.8 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind keine Kulturdenkmäler nach § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt. Auch Bodenfunde aus dem Plangebiet sind nicht bekannt.

Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu melden.

Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

I.1.9 Energiewende und Klimaschutz

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

Besondere Risiken für das Gebiet durch die Folgen des Klimawandels sind nicht erkennbar.

I.2 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

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

I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird in den entsprechend zeichnerisch gekennzeichneten Flächen (Teilgeltungsbereich 1) als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund der mit ihnen möglicherweise einhergehenden erhöhten Verkehrsbelastungen und Emissionen ausgeschlossen.

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird in den entsprechend zeichnerisch gekennzeichneten Flächen (Teilgeltungsbereich 2) als „Mischgebiet“ (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt. Die nach § 6 Abs. 2 Nrn. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der Teile des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, werden aufgrund der mit ihnen möglicherweise einhergehenden erhöhten Verkehrsbelastungen, Emissionen sowie potenziellen Trading-down-Effekte und Suchtgefahr (Spielsucht) ausgeschlossen. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsplan. Aktuell liegt der Gemeinde kein konkretes Baugesuch für die Flächen im Teilgeltungsbereich 2 vor. Die im Teilgeltungsbereich 2 bislang geplante Gewerbenutzung konnte vor allem aufgrund der Topographie nicht realisiert werden, da keine für übliche Gewerbehallen erforderlichen ebenen Flächen vorliegen oder mit vertretbarem Aufwand geschaffen werden können. Bei der vorgesehenen gemischten Nutzung sieht die Gemeinde eine höhere Chance zur baulichen Nutzung, da Mischgebiete meist eine kleinteiligere bauliche Struktur aufweisen. Die festgesetzten Baufenster lassen eine entsprechende Mischnutzung zu. Es ist in diesem Bereich kein „Allgemeines Wohngebiet“ geplant, da zumindest für Teile des Gebietes eine Gewerbenutzung gewünscht wird. Bei der Festsetzung der zulässigen Nutzung als „Mischgebiet“ folgt die Gemeinde im Übrigen dem in der Bauleitplanung allgemein gültigen Grundsatz des Trennungsprinzips nach BImSchG. Nördlich benachbart liegen Gewerbeflächen, westlich und südlich Mischgebiete und östlich ein allgemeines Wohngebiet. Im Teilgeltungsbereich 2 der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind derzeit noch drei von vier Grundstücken unbebaut. Es können daher im Plangebiet noch gewerbliche, aber auch Wohnbauvorhaben realisiert werden. Laut Kommentierung zum BauGB ist ein „Ungleichgewicht“ dieser Nutzungen in einem Mischgebiet bis zu 70/30 zulässig, bevor man davon ausgehen muss, dass der Gebietstyp in ein „Gewerbegebiet“ oder ein „Wohngebiet“ „kippt“. Die Gemeinde geht davon aus, dass sich

für die Mischgebietsflächen auch gewerbliche Nutzer ggf. in Verbindung mit betriebszugeordnetem Wohnen finden lassen. Ein „Kippen“ des Gebietes wird nicht befürchtet. Die Gemeinde wird die weitere bauliche Entwicklung im Plangebiet jedoch beobachten, um bei Bedarf steuernd eingreifen zu können.

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Höchstmaße für die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Traufwand- und Firsthöhe festgesetzt. Zur Gewährleistung einer umfangreichen Eingrünung der Bebauung wird die Grundflächenzahl im WA auf 0,2 und im Mischgebiet auf 0,5 begrenzt. Die Geschossflächenzahl wird im WA auf 0,4 und im Mischgebiet auf 1,0 begrenzt. Passend dazu und aufgrund der bereits vorhandenen Bestandsbebauung im Plangebiet werden in beiden Teilbereichen II Vollgeschosse zugelassen.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an der vorhandenen Bebauung im Plangebiet sowie der näheren Umgebung. Aus diesem Grund werden Festsetzungen bezüglich der maximal zulässigen Traufwandhöhe (TWH) und Firsthöhe (FH) getroffen, die sich auf die im Plan dargestellten vorhandenen Geländehöhen bzw. Bezugspunkte beziehen. Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet werden 7,00 m für die maximale Traufwandhöhe und 11,00 m für die maximale Firsthöhe festgesetzt. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen berücksichtigt den Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Mit den entsprechenden Werten lässt sich auch bei der festgesetzten GRZ von nur 0,2 eine angemessene Wohnfläche realisieren. Die entsprechende Höhe ist auch städtebaulich vertretbar, da das Baufenster nicht unmittelbar neben Bestandsgebäuden liegt und daher nicht zwingend an der Nachbarbebauung zu orientieren ist. Der ursprüngliche Bebauungsplan hatte bisher nur eine Traufhöhe festgesetzt und die Gesamthöhe baulicher Anlagen nicht unmittelbar eingeschränkt. Nur mittelbar erfolgte eine Begrenzung über die Traufwandhöhe sowie die maximal zulässige Dachneigung. Die vorliegende Bebauungsplanänderung begrenzt die zulässige Gebäudehöhe hingegen abschließend und ist hinsichtlich der festgesetzten Werte städtebaulich vertretbar.

1.2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Aufgrund der örtlich heterogenen Bauweise (auch in der näheren Umgebung) wird für das Baugebiet eine Bebauung in Form der offenen Bauweise festgesetzt. Im WA wird als Sonderform der offenen Bauweise die Bebauung nur mit Einzelhäusern festgesetzt. Weiterer einschränkender Regelungsbedarf wird nicht gesehen.

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

Südwestlich angrenzend an den Teilgeltungsbereich 1 befindet sich auf dem Flurstück Nr. 84/42 sowie den südlich benachbarten Grundstücken ein Baumbestand mit alten Wallnussbäumen. Im Entwurf der Bebauungsplanänderung befanden sich die überbaubaren Grundstücksflächen im Teilgeltungsbereich 1 noch direkt an der Grundstücksgrenze, sodass im Bereich des Baufensters ggf. ein bis zwei Bäume betroffen waren, deren Wurzelraum in das Baufenster ragte. Daher wurde, der Anregung des Kreises Bergstraße folgend, das Baufenster um 3,0 m von der betreffenden Grundstücksgrenze abgerückt. Hierdurch wird auch die Belichtungssituation für das Gebäude verbessert.

1.2.3 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

Im Teilgeltungsbereich 2 wird die Erschließung des südlichen Grundstückes Nr. 5/40 durch die Festsetzung einer Fläche mit „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ sichergestellt. Eine Planungsalternative wäre die Festsetzung einer privaten Erschließungsstraße, wodurch aber die Fläche des Nettobaulandes reduziert würde. Dies wäre insbesondere bei einer eventuellen Vereinigung

der Grundstücke Nr. 5/39 und Nr. 5/40 unzweckmäßig, da eine Privatstraße dann nicht mehr erforderlich wäre.

Der vorhandene Fußweg im Teilgeltungsbereich 2 wird nun planungsrechtlich gesichert und festgesetzt.

Im Sinne einer Klarstellung und zur Erleichterung im Planvollzug wird festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Für das Plangebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rimbach. Die Stellplätze und Garagen sind in den bauaufsichtlichen Verfahren auf den Grundstücken nachzuweisen. Bei Grenzgaragen sind die jeweils gültigen Vorschriften der HBO zu beachten.

Wertgebender Baum- und Gehölzbestand wird zur Eingriffsminimierung sowie zur Durch- und Eingrünung sowohl im Teilgeltungsbereich 1 als auch im Teilgeltungsbereich 2 als zu erhalten festgesetzt.

Aus optischen und naturschutzrechtlichen Gründen wird als Übergang zur freien Landschaft in Teilgeltungsbereich 1 eine verbindliche Strauchpflanzung mit einer mindestens dreireihigen, frei wachsenden Hecke in einer Breite von mindestens 3,0 m festgesetzt. Zur Anpflanzung sind ausschließlich standortgerechte Sträucher einer vorgegebenen Artenliste zu verwenden.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren auch ein Freiflächenplan (siehe auch Bauvorlagenerlass) einzureichen ist, in dem die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen übernommen und konkretisiert werden. Grundsätzlich sind die erforderlichen Pflanzabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten und einzuhalten.

Grundsätzlich werden die rationelle Verwendung von Energie, die Nutzung regenerativer Energieformen sowie die Begrünung von Gebäudedächern und -fassaden zur Minimierung schädlicher Umweltbelastungen empfohlen. Es werden auch noch verschiedene Hinweise zum Gehölz- und Artenschutz gegeben, um die Bauherren für diese Belange zu sensibilisieren.

1.2.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)

Die zulässige Dachneigung wird nicht auf einen festen Wert, sondern auf einen ortsbildtypischen Bereich von 10° bis maximal 40° festgesetzt. Für Dachflächen sind ausschließlich ortsbildtypische Sattel-, Walm-, und Pultdächer zulässig. Für Garagen und Carports sind auch anlagenübliche Flachdächer zulässig. Die Dachmaterialien sollen als Gestaltungsmerkmal des Gebietes aus roten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen gewählt werden, wobei aus Umweltaspekten auch begrünte Dächer zulässig sind. Für geneigte Dachflächen über 10° Dachneigung sind zur Vermeidung von Blendungen ausschließlich kleinformatige, nicht spiegelnde Werkstoffe (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zulässig. Außer den genannten Dachmaterialien sind zudem auch ortstypische Dachaufbauten und Photovoltaikanlagen (insbesondere auch Solaranlagen) wegen deren ökologischem Nutzen zulässig.

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind aus gestalterischen, aber auch hygienischen Gründen einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben, sodass diese, insbesondere für Wohngebiete, übliche Vorgabe auch in dem vorliegenden Plangebiet einzuhalten ist.

Um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugetieren (z.B. Igel) zu gewährleisten, sind Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Naturstein-Trockenmauern und Gabionenwände aufgrund ihres ökologischen Wertes (Habitat für Zauneidechsen etc.) mit einer maximalen Höhe von 0,80 m. Zur Klarstellung wird festgesetzt, dass Bruchsteinmauern mit Mörtelverbund und Nadelgehölze als Einfriedungen unzulässig sind. Im Sinne des Landschaftsbildes, aber auch des Ortsbildes, wird die zulässige Höhe von Zäunen aus Holz oder Metall zudem auf 1,20 m begrenzt. Zudem ist bei Zäunen ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

I.3 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Bodenordnung ist nicht vorgesehen. Eventuelle künftige Grundstücksveränderungen können aber notariell oder durch Teilungsvermessung veranlasst werden.

II. Belange von Natur und Landschaft

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

II.1 Bestandserfassung und -bewertung

Als Grundlage für eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange wurde für die Teilgeltungsbereiche 1 und 2 der aktuelle Biotopbestand erhoben und jeweils ein Bestandsplan erstellt (vgl. „Plan 1: Bestand TG 1“ und „Plan 2: Bestand TG 2“ in der Anlage zur Begründung).

Zur Abklärung artenschutzrechtlicher Aspekte wurde für relevante Artengruppen eine Abschätzung vorgenommen. Zudem wurde im Teilgeltungsbereich 2 eine faunistische Teilerhebung durchgeführt (siehe Kapitel II.1.3 „Fauna/Artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 BNatSchG“).

II.1.1 Voraussetzungen

II.1.1.1 Teilgeltungsbereich 1

Im Ursprungsbebauungsplan „Ortsrand Südost“ (in Kraft getreten am 26.07.1991) ist der Teilgeltungsbereich 1 mit den östlich angrenzenden Flächen als „öffentliche Grünfläche: Obstbaumwiese“ festgesetzt. Diese „Grünflächendarstellung“ wurde auch in den darauffolgenden (Teil-)Änderungen des Bebauungsplanes beibehalten. Eine entsprechende Bepflanzung (mit 1 Obstbaum je 200 m², wie festgesetzt) wurde jedoch nur in wenigen kleinen Teilflächen durchgeführt. Zu einer maßgeblichen (Neu-)Entwicklung von Streuobstwiesen, welche als „gesetzlich geschützte Biotope“ zu berücksichtigen wären, kam es daher bislang faktisch nicht. Ein bereits vormals (1991) bestehender Streuobstbestand ca. 100 m östlich des Teilgeltungsbereiches 1 wurde nicht maßgeblich verändert oder erweitert. Die Hessische Biotopkartierung (1994) erfasst diesen Streuobstbestand als HB Nr. 6318B1329 „Streuobstweide südlich von Rimbach“).

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rimbach stellt den Teilgeltungsbereich 1 als „Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Obstwiese, Gehölze“ dar. Südwestlich angrenzend an diese Fläche befindet sich im Flächennutzungsplan eine im Ursprungsplan festgesetzte Ausgleichsfläche für Gehölzpflanzungen, die aber außerhalb des Teilgeltungsbereiches 1 der vorliegenden Bebauungsplanänderung liegt. Die Hessische Biotopkartierung dokumentiert zudem ein „Gehölz frischer Standorte“ (HB Nr. 6318B1331 „Obstbaumhecke südlich von Rimbach“) unmittelbar westlich angrenzend an den Teilgeltungsbereich 1. Diese „Obstbaumhecke“, eine recht umfangreiche Baumhecke, ist u.a. durch große Walnussbäume geprägt. Sie befindet sich aber nicht im Teilgeltungsbereich 1.

II.1.1.2 Teilgeltungsbereich 2

Im Ursprungsbebauungsplan „Ortsrand Südost“ ist die Fläche des jetzigen Teilgeltungsbereiches 2 als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ mit offener Bauweise, zwei Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Am westlichen Rand des Teilgeltungsbereiches 2

ist ein schmaler Streifen für die Neupflanzung von Obstbäumen vorgesehen. Am östlichen Gebietsrand sind „öffentliche Grünflächen mit Gehölzbeständen und natürlicher Vegetationsentwicklung“ dargestellt. Die dort auch noch heute existierenden großen Laubbäume wurden im Rahmen eines recht umfassend dargestellten „Erhalts von Einzelbäumen“ zeichnerisch festgesetzt.

Die von Bebauung vollständig umschlossene Fläche des Teilgeltungsbereiches 2 beinhaltet keine im Rahmen der Hessischen Biotopkartierung dokumentierten Biotope.

II.1.2 Biotoperfassung: Aktuelle Beschreibung und Bewertung der Flächen

Der Biotopbestand des Teilgeltungsbereiches 1 wurde am 07.07.2015 aufgenommen; der Bestand des Teilgeltungsbereiches 2 am 30.07.2015 erhoben. Zur rein informellen Einordnung erfolgt eine Bestandsbeschreibung und Biotopbewertung auf Grundlage der Kompensationsverordnung (KV). Eine Bilanzierung wird nicht durchgeführt. Dargestellt und bewertet wird der angetroffene Zustand. Die Flächennummern entsprechen denen in den Bestandsplänen (vgl. Anhang). Die Maße der Gehölze sind geschätzt. Abkürzungen: Dm/BHD = Stammdurchmesser/Brusthöhendurchmesser in 1,5 m Höhe; KD = Kronendurchmesser.

II.1.2.1 Teilgeltungsbereich 1

Fläche 1: Gartenfläche

Strukturarmer Hausgarten, überwiegend als offener Zier- und Freizeitgarten mit Rasen und locker eingestreuten Gartengehölzen (Flieger u.a.). Eine große Linde (Höhe ca. 14 m).

Bewertung nach KV: Die Gartenfläche ist als Biotoptyp 11.221 mit 14 WP/m² zu bewerten.

Fläche 2: Trittrassen/Grasweg

Unbefestigte Zuwegungen mit den typischen Arten der Trittrassen: Dominierend *Lolium perenne* (Weidelgras), *Trifolium repens* (Weißklee), daneben auch *Plantago lanceolata* u.a.

Bewertung nach KV: Biotoptyp 10.610 mit 21 WP/m².

Fläche 3: Strukturreiche Gartenfläche mit Obstbäumen

Eingezäunter aber verwildernder/verbrachender kleiner Obstgarten, punktuell mit Relikten eines Nutzgartens (Himbeersträucher). An den Rändern viel Brennnessel, in der Fläche viel spontan aufkommender Holunder. Es gibt 5 kleinere und 3 etwas größere Obstbäume, v.a. Apfel sowie Steinobst (Zwetschge, Kirsche, Pfirsich) vereinzelt mit Höhlen. Hühner und Enten haben Auslauf in diesem Gartenstück und der im Osten angrenzenden Wiese mit Solarelementen.

Bewertung nach KV: Die Gartenfläche ist als Biotoptyp 11.222 mit 25 WP/m² zu bewerten. Zusätzlich wären hier die Obstbäume zu bilanzieren (Biotoptyp 04.110 mit 31 WP/m² im Bereich der Kronentraufe zusätzlich zum darunterliegenden Biotoptyp).

Schutzstatus: Der eingezäunte Obstgarten befindet sich im Bereich des Siedlungsrandes. Eine Zuordnung der Fläche zum planerischen „Außenbereich“ ist zweifelhaft; zudem handelt es sich um eine sehr kleine Fläche (< 400 m²) mit nur 8 Obstbäumen. Die Kriterien für einen nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 13 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) geschützten Streuobstbestand (Außenbereich, mindestens 1.000 m² oder 10 Bäume) erfüllt dieser Obstgarten somit u.E. nicht.

Fläche 4: Frischwiese, mäßig artenreich

Eingezäunte kleine, grasreiche Fläche; es dominiert der (dieses Jahr noch nicht gemähte) trockene Glatthafer. Drei Obstbaum-Neupflanzungen im südlichen Abschnitt.

Bewertung nach KV: Die Grünlandfläche ist als Mischtyp 06.320/06.310 mit $(44+27)/2 = 36 \text{ WP/m}^2$ anzusetzen. Zusätzlich wären hier die jungen Obstbäume zu bilanzieren (Biotoptyp 04.110 mit 31 WP/m^2 im Bereich der Kronentraufe (je 3 m^2) zusätzlich zum darunterliegenden Biotoptyp).

Fläche 5: Holzhütte/Holzverschlag

Mehrere Kleinbauten (bedachte Holzhütten/Holzverschläge/Hühnerstall) im Kronentrauf der angrenzenden Baumhecke (Fläche 8).

Bewertung nach KV: Dachflächen mit Regenwasserversickerung, Biotoptyp 10.715 mit 6 WP/m^2 .

Fläche 6: Gepflasterte Wege

Mit Verbundpflaster versiegelte Wegeflächen.

Bewertung nach KV: Biotoptyp 10.520 mit 3 WP/m^2 .

Fläche 7: Straßenflächen

Asphaltierte Flächen.

Bewertung nach KV: Biotoptyp 10.510 mit 3 WP/m^2 .

Fläche 8: Baumhecke

Baumhecke an einer Geländekante am westlichen Gebietsrand außerhalb des eigentlichen Teilgeltungsbereiches 1. Die Baumhecke ist 8 bis 12 m breit und bis 16 m hoch. Prägend sind große Walnuss-Bäume (Dm 30 - 40 cm), daneben auch Hainbuche und Kirsche, in der Strauchschicht vor allem Hasel und Brombeere, nitrophile Krautschicht.

Bewertung nach KV: Die Baumhecke ist als Biotoptyp 04.600 „Baumhecken und Feldgehölze“ mit 56 WP/m^2 zu bewerten.

Schutzstatus: Die Baumhecke ist kein nach § 30 BNatSchG geschützter Biotoptyp.

II.1.2.2 Zusammenfassende Biotop-Bewertung für den Teilgeltungsbereich 1

Neben den naturschutzfachlich unbedeutenden, versiegelten Zuwegungsflächen ist der Teilgeltungsbereich 1 durch Gartenbiotope, Grünland und Brachestadien geprägt, die überwiegend relativ artenarm und naturschutzfachlich von höchstens mäßigem Wert sind. Von höherem Wert ist der mittelalte Gehölzbestand in der kleinen, zentral gelegenen, eingezäunten, verbrachenden Gartenfläche (Fläche 3 des Bestandsplanes). Hier gibt es 5 kleinere und 3 etwas größere Obstbäume, teilweise mit Höhlen. Entlang der Westgrenze stehen (im Kronentrauf einer angrenzenden Baumhecke (Fläche 8) einige Kleinbauten (Fläche 5: Carport, Hühnerstall und Holzverschläge).

Gesetzlich geschützte Biotope sind im Teilgeltungsbereich 1 nicht betroffen.

II.1.2.3 Teilgeltungsbereich 2

Fläche 9: Wiesenfläche

Eingezäunte aber extensiv genutzte, artenreiche Wiese mit den charakteristischen Arten mageren Frischgrünlands: viel Centaurea (C. jacea und C. nemoralis), Plantago lanceolata und P. media, Galium album, Glatthafer und Goldhafer bestimmen die etwas lückige Grasnarbe. Habitus und die Mengenverteilungen lassen eine noch relativ junge Wiesenentwicklung vermuten. Besonders auffällig ist das Auftreten des großen Wiesenknopfes (Sanguisorba officinalis) in großer Zahl. Der Wiesenknopf dient als maßgebliche Raupenfutterpflanze für die beiden artenschutzrechtlich relevanten Bläulingsarten Maculinea nausithous und M. teleius die

als Arten des Anhanges II und IV der FFH-Richtlinie einem besonderen Schutz unterliegen. Es erfolgte daher eine gezielte Nachsuche nach diesen Arten (siehe Kapitel II.1.3 „Fauna/Artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 BNatSchG“).

Auf der Wiese, vornehmlich am West- und Südrand, befinden sich einige größere Laubbäume. Besonders prägnant ist ein Birnbaum (Dm ca. 80 cm, Höhe 20 m, KD 14 m; am Nordrand der Wiese) mit viel Totholz aber durchaus vital. Des Weiteren sind - wie im Plan 2 „Bestand Teilgeltungsbereich 2“ dargestellt - einige Eichen, Kirschbäume, Walnuss und Esche vorhanden, Dm zwischen 20 und 70 cm, Höhe von 6 bis > 20 m.

Bewertung nach KV: Die Extensiv-Wiese wird als Biotoptyp 06.310 mit 44 WP/m² angesetzt. Die Laubbäume wären zu bilanzieren als Biotoptyp 04.110 mit 31 WP/m² im Bereich der Kronentraufe zusätzlich zum darunterliegenden Biotoptyp.

Schutzstatus: Die Extensiv-Wiese und die Laubbäume sind (unabhängig von eventuell vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Arten) keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotoptypen.

Fläche 10: Gehölz-Sukzessionsfläche im Siedlungsbereich

Gehölzreiche Sukzessionsfläche, bestandsbildend sind - gebüschartig - Salix-Arten (S. caprea, Salix cf. x rubra), auch Populus tremula, vereinzelt jüngere Eichen, Birken und andere kleine Bäume, verteilt in der Fläche. Die Gehölze sind 2 bis 5 (8) m hoch, dicht bis undurchdringlich. Am Rand mit ruderal geprägtem Saum aus nitrophilen Arten (Brombeere, Brennnessel, auch Zaunwinde (Calystegia sepium)) und Gräsern mit ruderaler Verbreitung (Bromus sterilis, Dactylis glomerata u.a.).

Bewertung nach KV: Die Gehölzsukzessionsfläche ist als Biotoptyp 2.100 „Hecke frischer Standorte“ mit 36 WP/m² zu bewerten.

Fläche 11: Straßenrandgrün

Schmaler straßenbegleitender Grünstreifen.

Bewertung nach KV: Biotoptyp 09.160 mit 13 WP/m².

Fläche 12: Hangflächen im Gartenbereich

Gehölzreich bepflanzte Hangbefestigung (aus Betonelementen) im Gartenbereich; mit Zitterpappel, Fichten u.a. Koniferen, Essigbaum, Salweide u.a.

Bewertung nach KV: Die Gartenfläche wird als Biotoptyp 11.222 mit 25 WP/m² angesetzt.

Fläche 13: Gepflasterte Wege

Mit Verbundpflaster versiegelte Wegeflächen.

Bewertung nach KV: Biotoptyp 10.520 mit 3 WP/m².

Fläche 14: Straßenflächen

Asphaltierte Flächen.

Bewertung nach KV: Biotoptyp 10.510 mit 3 WP/m².

Fläche 15: Wohngebäude

Bestehendes Wohngebäude.

Bewertung nach KV: Dachflächen mit Regenwasserversickerung, Biotoptyp 10.715 mit 6 WP/m².

II.1.2.4 Zusammenfassende Biotop-Bewertung für den Teilgeltungsbereich 2

Neben den naturschutzfachlich unbedeutenden, versiegelten Zuwegungsflächen und dem bereits bebauten Grundstück ist der Teilgeltungsbereich 2 durch eine extensive magere Wiese mit mittleren bis großen Bäumen (Fläche 9) und eine Gehölzsukzessionsfläche (Fläche 10) geprägt. Insbesondere die Wiese ist durch Höhlenbäume und das Vorkommen des Großen Wiesenknopfes naturschutzfachlich bedeutsam.

Gesetzlich geschützte Biotope sind im Teilgeltungsbereich 2 nicht betroffen.

II.1.3 Fauna/Artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 BNatSchG

Aufgrund des Planungsstatus und des vorliegenden Planverfahrens ergibt sich kein grundsätzliches Erfordernis für faunistische Erhebungen. Um ggf. artenschutzrechtlich empfindliche Bereiche bzw. Arten angemessen zu berücksichtigen und das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, werden vorliegend struktur- bzw. situationsbezogen folgende Arten/Artengruppen behandelt.

II.1.3.1 Tagfalter: Maculinea

In der Wiese des Teilgeltungsbereiches 2 tritt in großer Zahl der große Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) auf. Der Wiesenknopf dient als maßgebliche Raupenfutterpflanze für die beiden artenschutzrechtlich relevanten Bläulingsarten *Maculinea nausithous* und *M. teleius*, die als Arten des Anhangs II und IV der FFH-Richtlinie einem besonderen Schutz unterliegen. Es erfolgte daher eine gezielte Nachsuche nach diesen Arten.

Während mehrerer gezielter Begehungen und Nachsuche bei idealen Witterungsbedingungen Ende Juli/Anfang August konnte keine der beiden Arten festgestellt werden. Als Ursache ist die Isolation des Standortes oder auch schlicht das Fehlen der Wirtsameise vorstellbar.

II.1.3.2 Reptilien: Eidechsen

Beide Teilbereiche, insbesondere die Wiesenflächen, zeichnen sich durch eine m.o.w. ausgeprägte Hangneigung nach Westen aus. Eine gewisse thermische Begünstigung ist dadurch prinzipiell gegeben, wobei Gehölze auf den Flächen oder in der Umgebung und fehlende, sich aufheizende Strukturen (besonnte Mauern oder Steine) einer Xerothermie des Standortes gleichsam entgegenwirken. Für ein Vorkommen der Zaun- oder auch der Mauereidechse - in strukturreichen, thermisch begünstigten Siedlungs- und Gewerbeflächen nicht selten anzutreffen - finden sich weder in Teilgeltungsbereich 1 noch in Teilgeltungsbereich 2 optimale Bedingungen. So erklärt sich, dass im Zuge der *Maculinea*-Nachsuche auf den Wiesenflächen des Teilgeltungsbereiches 2 und auch den Randbereichen keine Reptilienaktivitäten festzustellen waren. Im Teilgeltungsbereich 1 könnten in diesem Zusammenhang auch die freilaufenden Hühner bedeutsam sein, welche gerne Eidechsen jagen.

II.1.3.3 Avifauna: Höhlenbrüter

In beiden Teilbereichen sind Bäume mit Höhlen vorhanden, die sich mindestens für kleinere Höhlenbrüter als Brutstätte eignen. Eine teilweise Frequentierung durch Höhlenbrüter ist somit mindestens zu vermuten, nach derzeitigem Kenntnisstand aber auf jeden Fall nicht auszuschließen. Die Feststellung von Baumhöhlen ist immer nur eine Momentaufnahme. Eine Kennzeichnung der bestehenden Höhlenbäume in der vorliegenden Bebauungsplanänderung würde ggf. künftig entstehenden Baumhöhlen in bislang höhlenfreien Bäumen nicht Rechnung tragen, sondern voraussichtlich dazu führen, dass diese neuen Baumhöhlen bei Rodungsmaßnahmen keine Beachtung finden.

Um maßgebliche Beeinträchtigungen und ein Eintreten von Verbotstatbeständen entsprechend § 44 Abs. 1 BNatSchG auf jeden Fall auszuschließen, sollten die Höhlenbäume erhalten bleiben. Ist dies nicht möglich, sind im Zusammenhang mit einer Rodung von Gehölzen

folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen durchzuführen bzw. sicherzustellen (alle Typenbezeichnungen sind beispielhaft der Produktpalette der Schwegler Vogel- und Naturschutzprodukte GmbH in Schorndorf entlehnt; qualitativ gleichwertige Produkte anderer Hersteller sind selbstverständlich ebenso einsetzbar):

- **V 01:** Beschränkung der Rodungszeit: Die Rodung der Gehölze muss außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28. Februar - erfolgen, da dem Bereich eine Brut-habitatbedeutung zukommt.
- **C 01:** Installation von Nistgeräten: Als Ersatz für den Verlust von Höhlenbäumen (potenzielle Bruthabitatstruktur für Höhlenbrüter) sind entsprechende Hilfsgeräte im funktionalen Umfeld zu installieren. Es sind pro gerodetem Höhlenbaum zwei Nistkästen (jeweils eine Nisthöhle Typ 1B und eine Nisthöhle Typ 1M) aufzuhängen. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Eingriffen voranzustellen. Die Standorte der Hilfsgeräte sind der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße im Rahmen eines Ergebnisberichtes nachzuweisen.

Bei Einhaltung dieser Vorgaben ergeben sich für eine Verletzung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch das Vorhaben keine Anhaltspunkte. Die Anforderungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG hinsichtlich der Wahrung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang werden hinreichend erfüllt.

II.2 Maßnahmen

In der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird bestimmt, dass je angefangene 400 m² Baugrundstücksfläche zur Durchgrünung des Plangebietes und Einbindung in die Landschaft mindestens ein standortgerechter Laubbaum aus einer festgelegten Artenliste anzupflanzen ist. Hierbei werden keine Gehölze ausgeschlossen. Im Rahmen der privaten Gartennutzung sind alle Gehölze zulässig. Es erfolgt die Festsetzung einer Positiv-Liste derjenigen Gehölze, die zur Erfüllung des Pflanzgebotes nach Bebauungsplan angepflanzt werden dürfen. Zur ökologischen hochwertigen Durchgrünung des Plangebietes und zur Schaffung von Ersatzhabitaten für ggf. zu rodende Gehölze sollen hierbei nur standortgerechte Arten zugelassen werden. Daher ist grundsätzlich auch das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln unzulässig. Alle Pflanzungen müssen extensiv unterhalten und gepflegt werden (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen.

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

Beschränkung der Rodungszeit: Um dem Artenschutz und insbesondere dem Schutz von Vögeln während der Brut- und Nistzeit im Sinne des BNatSchG Rechnung zu tragen, muss die Rodung der Gehölze außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28. Februar - erfolgen (siehe artenschutzrechtliche Maßnahme V 01). Diese Maßnahme gilt auch für Ziergehölze und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände (z.B. ehemalige Ziergärten und Hausgärten etc.).

Installation von Nistgeräten: Als Ersatz für den Verlust von Höhlenbäumen (potenzielle Bruthabitatstruktur für Höhlenbrüter) sind entsprechende Hilfsgeräte im funktionalen Umfeld zu installieren. Es sind pro gerodetem Höhlenbaum zwei Nistkästen (jeweils eine Nisthöhle Typ 1B und eine Nisthöhle Typ 1M) aufzuhängen. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Eingriffen voranzustellen, d.h. die Maßnahme muss vor der Rodung von Höhlenbäumen ausgeführt werden und funktionsfähig sein. Die Standorte der Hilfsgeräte sind der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße im Rahmen eines Ergebnisberichtes nachzuweisen.

Die festgestellten Baumhöhlen sind zu klein, um Fledermäusen als Winterquartier zu dienen. Daher werden die Belange der Fledermäuse in Bezug auf die Sommerquartiere durch den eingeschränkten Rodungszeitraum berücksichtigt. Nachdem Bäume langfristig auch größere

Baumhöhlen entwickeln können, wird im Sinne eines vorsorglichen Hinweises im Textteil des Bebauungsplanes auch auf die Artengruppe der Fledermäuse hingewiesen und empfohlen, im Zweifel eine fachlich geeignete Person zur Beurteilung der Situation unmittelbar vor der Durchführung von Maßnahmen einzuschalten. Nachdem es derzeit keinen Befund hinsichtlich des Vorkommens von Fledermäusen (mangels ausreichend großer Baumhöhlen) gibt, sind keine weitergehenden Festsetzungen erforderlich.

Die oben dargestellte faunistische Teilerhebung und Abschätzung artenschutzrechtlicher Belange gemäß § 44 BNatSchG berücksichtigt die erwartbaren artenschutzrechtlich relevanten Arten/Artengruppen. Auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird im Bebauungsplanverfahren verzichtet.

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

III. Planverfahren und Abwägung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rimbach hat in ihrer Sitzung am 30.09.2015 die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsrand Südost“ in der Kerngemeinde Rimbach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 30.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

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

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

Die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 09.11.2015 bis einschließlich 09.12.2015, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 30.10.2015 hingewiesen wurde. Stellungnahmen von Bürgern gingen im Rahmen dieser öffentlichen Auslegung nicht ein.

Die von der Planung möglicherweise berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.11.2015 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 09.12.2015 gegeben.

Im Zuge der Abwägung aller zu berücksichtigender Belange untereinander und gegeneinander beschloss die Gemeindevertretung über die Berücksichtigung oder Zurückweisung der vorgebrachten Einwendungen bzw. Hinweise im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Dies führte zu Ergänzungen der Begründung um weitergehende Erläuterungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der im Ursprungsplan festgesetzten Obstbaumwiese im Teilgeltungsbereich 1. Des Weiteren wurden weitergehende Erläuterungen im Hinblick auf die Bodenversiegelung und

Versickerung von Niederschlagswasser sowie das Abwasser ergänzt. Zudem wurden die durchzuführenden Maßnahmen zur Vermeidung gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach erfolgter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ verschoben und damit verbindlich festgesetzt. Darüber hinaus wurde die bauordnungsrechtliche Festsetzung bezüglich der Einfriedungen konkretisiert. Die Hinweise und Empfehlungen wurden um Ausführungen zum Boden- und Wasserschutz, zum Immissionsschutz und zum Artenschutz ergänzt. Im Teilgeltungsbereich 1 wurde das Baufenster auf Anregung des Kreises Bergstraße und in seiner Größe unverändert von der westlichen Grundstücksgrenze abgerückt.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsrand Südost“ in der Kerngemeinde Rimbach, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung sowie den beiden Bestandsplänen der Nutzungstypen in den Teilgeltungsbereichen, konnte in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Rimbach am 16.03.2016 im Übrigen unverändert als Satzung beschlossen werden.



- Geltungsbereich
- Flurstücksgrenzen
- nur informell: Konturen des Bebauungsplanes: Baugrenzen

Bestand

Einzelbäume (Darstellung mit Kronentraufe)

- Obstbaum
- Obstbaum, klein
- Obstbaum, Neupflanzung
- Laubbaum

Biotoptypen

- Nr Flächennummer s. Erläuterungstext
- Strukturarme Garten- und Grünflächen
- Strukturreicher Garten mit Obstbäumen
- Grasweg / Trittrassen
- Wiese / Weide, mäßig artenreich
- Baumhecke mit Walnuss
- Dachflächen
- Asphalтиerte, versiegelte Flächen
- Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster

Gemeinde Rimbach



Umweltbelange
zum Bebauungsplan

"Ortsrand Südost" (6. Änderung)
in der Kerngemeinde Rimbach
(Teilgeltungsbereich 1)

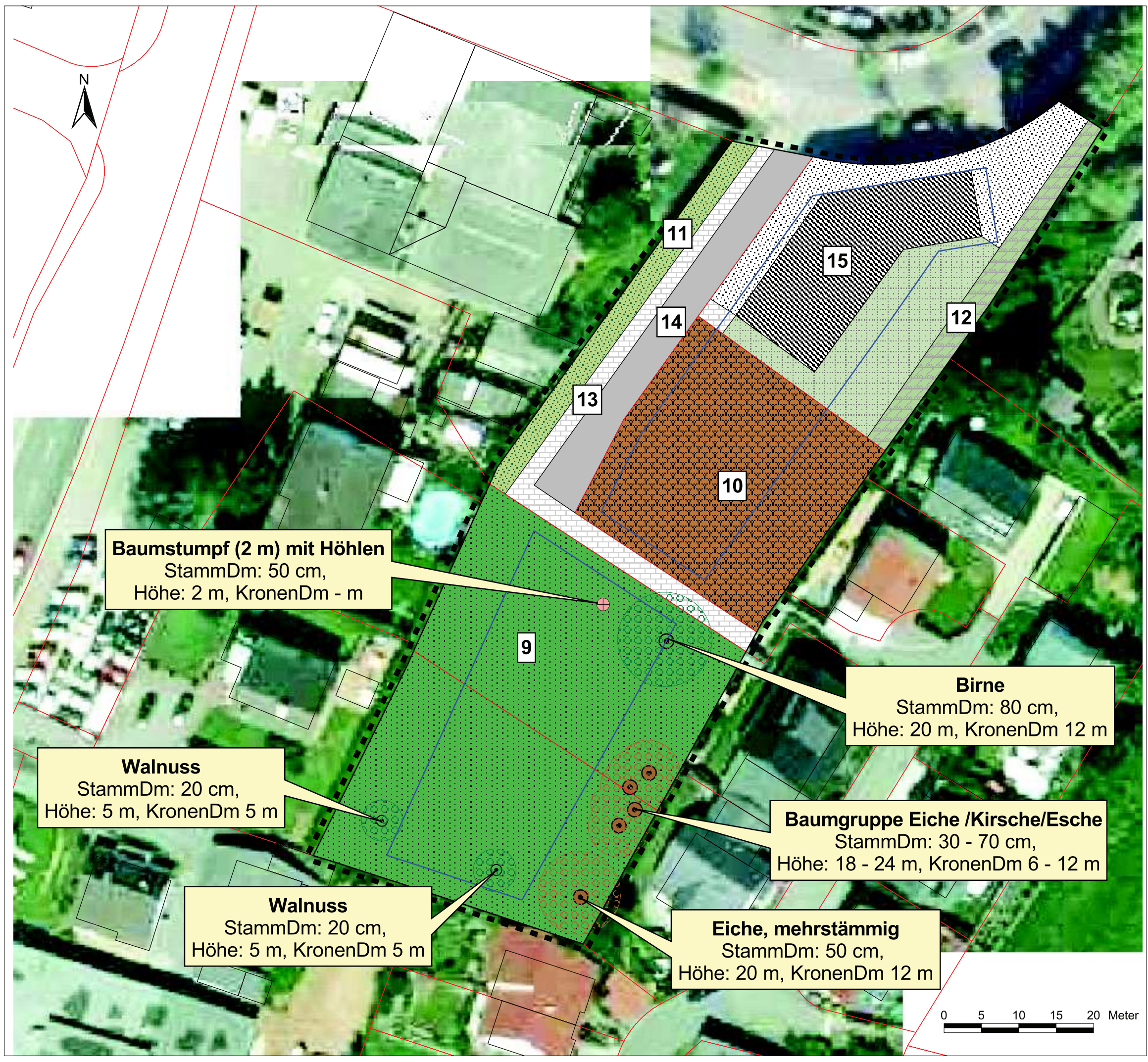
Plan 1: Bestand TG 1

Maßstab: 1:500 Datum: 20.08.2015
Gez.: HR Proj.Nr.: 15.204

 **contura**
Bürogemeinschaft LANDSCHAFT PLANEN

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin
ANETTE LUDWIG
Birkenstraße 24
64579 Gernsheim
Telefon 06258 902726
Telefax 06258 902725

Dipl.-Biologe
HENRY RIECHMANN
Heckerstraße 21
68199 Mannheim
Telefon 0621 81099945
Telefax 0621 81099946



- Geltungsbereich
 - Flurstücksgrenzen
 - nur informell: Konturen des Bebauungsplanes: Baugrenzen
- Bestand**
- Bäume (Darstellung mit Kronentraufe)
- Obstbaum
 - Laubbaum
 - ⊕ Baumstumpf (Totholz) mit Höhlen
- Biotoptypen**
- Nr Flächennummer s. Erläuterungstext
 - Strukturrarme Garten- und Grünflächen
 - Hangbepflanzung mit Gehölzen
 - Straßenrandgrün
 - Frischwiese mager, extensiv
 - Gehölzsukzessionsfläche
 - Dachflächen
 - Asphaltierte, versiegelte Flächen
 - Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster
 - Teilversiegelte Flächen und Wege

Baumstumpf (2 m) mit Höhlen
StammDm: 50 cm,
Höhe: 2 m, KronenDm - m

Walnuss
StammDm: 20 cm,
Höhe: 5 m, KronenDm 5 m

Walnuss
StammDm: 20 cm,
Höhe: 5 m, KronenDm 5 m

Birne
StammDm: 80 cm,
Höhe: 20 m, KronenDm 12 m

Baumgruppe Eiche /Kirsche/Esche
StammDm: 30 - 70 cm,
Höhe: 18 - 24 m, KronenDm 6 - 12 m

Eiche, mehrstämmig
StammDm: 50 cm,
Höhe: 20 m, KronenDm 12 m

Gemeinde Rimbach



Umweltbelange
zum Bebauungsplan

"Ortsrand Südost" (6. Änderung)
in der Kerngemeinde Rimbach
(Teilgeltungsbereich 2)

Plan 2: Bestand TG 2

Maßstab: 1:500 Datum: 20.08.2015
Gez.: HR Proj.Nr.: 15.204



Bürogemeinschaft LANDSCHAFT PLANEN

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin
ANETTE LUDWIG
Birkenstraße 24
64579 Gernsheim
Telefon 06258 902726
Telefax 06258 902725

Dipl.-Biologe
HENRY RIECHMANN
Heckerstraße 21
68199 Mannheim
Telefon 0621 81099945
Telefax 0621 81099946