

Gemeinde Rimbach

Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB

Bereichsweise Änderung des
Flächennutzungsplanes
für das Gebiet Holzberg/Alumnat &
Waldstraße/Brunnengasse
& **Bebauungsplan**
1. Änderung „Ortszentrum“

Begründung

Planstand: Feststellung
Satzung gem. § 10 BauGB



Heppenheim, 21. August 2008

INFRAPRO

DIPL.-ING. (TH) DIRK HELFRICH
BERATENDER INGENIEUR

AM ERBACHWIESENWEG 4 64646 HEPPENHEIM

FON 06252 - 68 91 20

FAX 06252 - 68 91 29

E-MAIL MAIL@INFRAPRO.DE

INTERNET HTTP://WWW.INFRAPRO.DE



Inhaltsverzeichnis:

1.	GRUNDLAGEN DER BAULEITPLANUNGEN	2
1.1	ERFORDERNIS DER STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNG UND ORDNUNG	2
1.2	AUFSTELLUNGSVERFAHREN UND DARSTELLUNG DER ABWÄGUNG	4
1.3	GELTUNGSBEREICH UND LAGE IM RAUM	9
1.4	ANPASSUNG AN ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	9
1.5	UMGEBUNGSMERKMALE UND STÄDTEBAULICHE BESTANDSBEWERTUNG	11
1.6	BESTANDSBESCHREIBUNG AUS SICHT DER GRÜNORDNUNG	17
2.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	18
2.1	DARSTELLUNG DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	18
2.2	ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES	19
3.	BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	19
3.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE	19
3.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	20
3.3	GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN	22
3.4	SONSTIGE BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	23
4.	ERSCHLIEßUNG	24
5.	GEWÄSSERKUNDLICHE / WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE	24
6.	BODENSCHUTZ/ALTLASTEN	29
7.	UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE	37
7.1	UMWELTBERICHT/UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG	37
7.2	EINGRIFFSREGELUNG	38

Anlagen:

- Änderung des Flächennutzungsplanes (Bereich Holzberg/Alumnat und Waldstraße/Brunnengasse) im Maßstab 1:2000
- Bebauungsplan im Maßstab 1:1000
- Textliche Festsetzungen
- Umweltbericht zu Bereichen des Bebauungsplanes (Bereich Holzberg/Alumnat)
- Natura 2000 Prognose (FFH Gebiet Weschnitz)





1. Grundlagen der Bauleitplanungen

1.1 Erfordernis der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung

Der Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan für den Bereich des Ortszentrums Rimbach, dargestellt in den Teilbereichsplänen 1 bis 7 ist seit dem 15.05.1992 rechtskräftig. Er wird seither zur Beurteilung von Bauvorhaben im Ortskern herangezogen.

Die Anwendung des B-Planes zeigte in der Vergangenheit jedoch häufig, dass die getroffenen Festsetzungen zumeist sehr restriktiv ausgelegt sind und damit einen nur geringen Gestaltungsrahmen, insbesondere für Um- und Anbauten innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges, zulassen. Die im Plan festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) lassen vielfach weniger Überbauung zu als der vorhandene Gebäudebestand derzeit auf den Grundstücken ausweist. In erster Linie die in zweiter Reihe befindlichen Nebengebäude wurden mit den Festsetzungen des B-Planes nicht weiter als überbaubare Flächen festgelegt und lassen demzufolge dort keinerlei Erweiterungen, Umbauten oder Neubaumaßnahmen zu (siehe dazu Bildauszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan - Abbildung 1 auf der folgenden Seite).

Auch die bestehende Regelung zum Stellplatznachweis und der Stellplatzanordnung ist nicht zufrieden stellend gelöst und würde, konsequent angewandt, zu größeren Parkplatzproblemen im öffentlichen Straßenraum des Kernbereiches führen. Entsprechend der rechtskräftigen textlichen Festsetzungen sind private Stellplätze und Garagen ausschließlich innerhalb der ohnehin sehr eng bemessenen überbaubaren Flächen zulässig.

Daher wurden bereits in der Vergangenheit auch Bauvorhaben genehmigt, welche nicht den Festsetzungen des B-Planes entsprechen. Hierzu war jedoch stets das Einvernehmen der Gemeinde, der betroffenen Nachbarn sowie der Bauaufsicht erforderlich. Baugenehmigungen sind somit nicht mehr nach einheitlichen Vorgaben beurteilbar, der B-Plan würde mittelfristig durch eine Vielzahl erforderlicher Befreiungen ausgehöhlt.



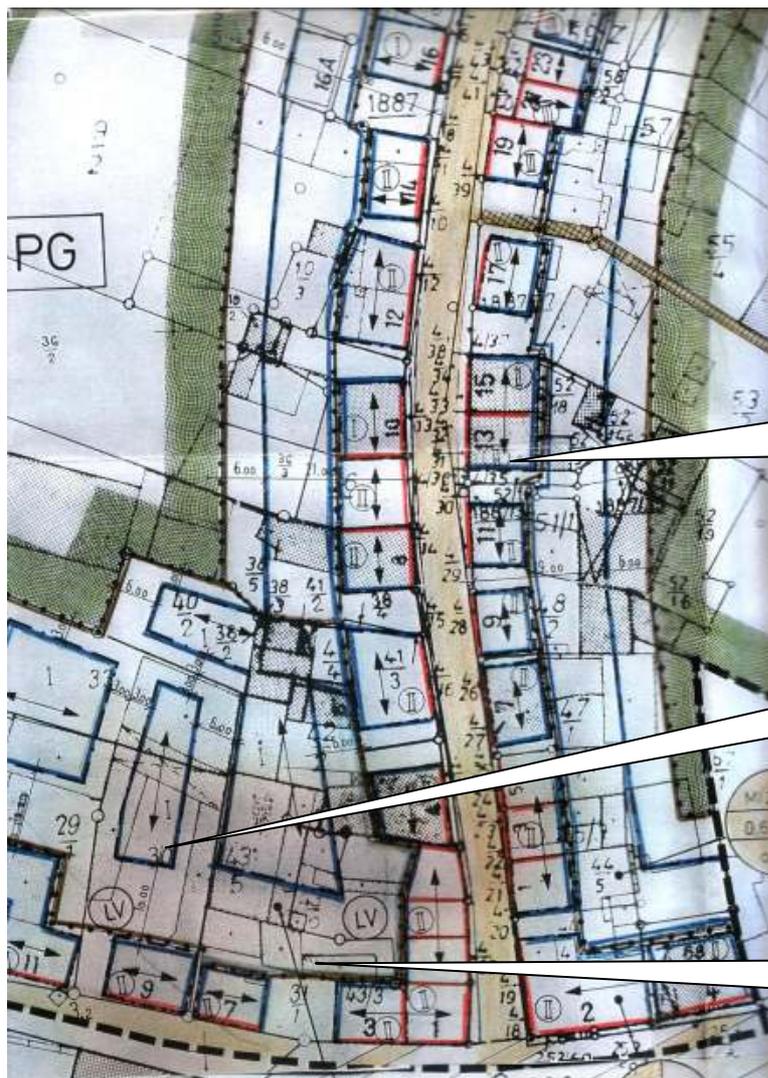


Abb. 1: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Ortszentrum“ (hier: Teilbereich 2)

Beispiel: Stellplätze nur innerhalb der Bau-
fenster zulässig:
faktisch keine Umset-
zung möglich

Beispiel: Bebaubar-
keit „in zweiter Reihe“

Beispiel: Gebäudebe-
stand außerhalb Bau-
fenster

Nach den praktischen Erfahrungen der letzten Jahre muss der Bauleitplan in einigen Festsetzungen „gelockert“ werden, ohne dass die ehemaligen Zielvorstellungen (wie z. B. gestalterische Elemente im Sinne der Dorferneuerung) grundsätzlich aufgegeben werden. Es ist beabsichtigt, im Rahmen der hier vorliegenden 1. Änderung die Festsetzungen dahingehend zu überarbeiten. In diesem Sinne sollen auch die gestalterischen Festsetzungen der mit dem Bebauungsplan in Kraft getretenen „Ortsbausatzung“ überarbeitet und in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes integriert werden.



1.2 Aufstellungsverfahren und Darstellung der Abwägung

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

25.09.1997: Beschluss nach § 2 (1) BauGB über die Änderung des Bebauungsplanes „Ortszentrum“ in der Kerngemeinde Rimbach.

25.09.1997: Beschluss nach § 3 (1) BauGB über die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Planung.

02./03.10.1997: Ortsübliche Bekanntmachung der o. g. Beschlüsse.

13.10.1997 bis einschließlich 14.11.1997 bzw. durch Bürgerversammlung am 13.11.2001: Frühzeitige Beteiligung der Bürger nach § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) auf der Grundlage dieser Planungsabsicht. Die Bürger hatten damit innerhalb der obigen Frist die Gelegenheit, sich über die Planungsabsicht näher zu unterrichten, diese zu erörtern und sich hierzu zu äußern. Innerhalb des genannten Auslegungszeitraumes sind keine Stellungnahmen von Seiten der Bürger eingegangen.

11.07.2006: Kenntnisnahme der vorgelegten Vorentwurfsplanung für den Gesamtgeltungsbereich und Beschlussfassung über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB am vorgelegten Vorentwurf.

23.08.2006: Schreiben im Auftrag der Gemeinde zur Durchführung des nach BauGB vorgesehenen Beteiligungsverfahrens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4 (1) BauGB. Die beteiligten TöB wurden durch Übersendung der beschlossenen Vorentwurfsplanung mit Begründung und textlichen Festsetzungen zur Stellungnahme aufgefordert.

30.09.2006: Abgabefrist zu o. g. Beteiligung der TöB.

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





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

Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes zur Offenlage wurde die Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt zur Tangierung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes Weschnitz zum Anlass für ein Erörterungsgespräch mit den betroffenen Behörden genommen. Die Ergebnisse des Abstimmungstermins zu Art und Weise der möglichen Nutzungen werden im Kapitel 5. Gewässerkundliche/Wasserwirtschaftliche Betrachtung dargestellt und in die textlichen Festsetzungen/den Planteil eingearbeitet. Seitens der Abteilung Umwelt wurden weiterhin Hinweise zu Altflächenstandorten nach dem ALTIS gegeben. Die Standorte wurden aufgenommen, verortet und hinsichtlich der bestehenden Planungsabsichten bewertet. Aussagen zum Immissionsschutz werden aufgrund der reinen Überplanung und Festsetzung des Bestandes nicht aufgenommen.

Seitens des Kreises Bergstraße werden folgende Anregungen in den Entwurf eingearbeitet:

- Der Anregung der UNB, dass trotz des vereinfachten Verfahrens der Belang der natur-schutzfachlichen Eingriffsproblematik (§ 21 (1) BNatSchG) zu berücksichtigen ist, wird gefolgt und die Begründung entsprechend ergänzt. Weiterhin wurde den Anregungen folgend eine Natura 2000 Prognose zum FFH-Gebiet Weschnitz erstellt.
- Die textlichen Festsetzungen wurden bezüglich der Hinweise der Fachstelle Bauaufsicht überprüft und konkretisiert.
- Die Hinweise zu den Belangen des Denkmalschutzes werden berücksichtigt, die Auflistung in der Begründung wird ergänzt und der Planteil angepasst.
- Der Hinweis zum Brandschutz wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Seitens dem ASV Bensheim und der DB Service Immobilien GmbH wurden Hinweise zu den Belangen des Immissionsschutzes aufgrund der angrenzenden klassifizierten Straßen B 38 und K 24 bzw. der im Ort verlaufenden Bahnstrecke gegeben, welche in die Abwägung eingestellt wurden.





10.05.2007: Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschlussfassung darüber sowie Beschlussfassung des Bebauungsplanes und der parallel durchzuführenden Änderung des Flächennutzungsplanes als Entwurf zur Durchführung der förmlichen öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB

10.05.2007: Beschluss nach § 2 (1) BauGB über die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Holzberg/Alumnat“ in der Kerngemeinde Rimbach.

02.07.2007 bis einschließlich 03.08.2007: Durchführung der förmlichen öffentlichen Auslegung des Entwurfes zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Holzberg/Alumnat“ und zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ortszentrum“ nach § 3 (2) BauGB (Parallelverfahren).

Im Zuge der förmlichen öffentlichen Auslegung wurde der Entwurf des Bebauungsplanes für die erneute öffentliche Auslegung gemäß Beschluss der Gemeindevertretung zusätzlich geändert, wie in der folgenden synoptischen Gegenüberstellung tabellarisch dargestellt.

Änd.-bereich	Bisherige Planung (1. Offenlage)	Zur erneuten öffentlichen Auslegung geänderte Planung
Teil A	Von Bebauung freizuhaltende Fläche (Randbereich ortsbildprägender Grünzug) an der Pestalozzistraße (zwischen Haus Nr. 34 u. 40).	Erweiterung des Baufensters (Baugrenze) des MI 2 entlang der Pestalozzistraße.
Teil B	Von Bebauung freizuhaltende Fläche (Randbereich ortsbildprägender Grünzug) hinter der vorhandenen Bebauung (MI 1) Brunnengasse 15-23 mit drei zu erhaltenden Bäumen.	Erweiterung des Baufensters (Baugrenze) des MI 1 bis zu den jeweils rückwärtigen Flurstücksgrenzen und Ausweisung eines MI 2 auf dem sich anschließenden Flurstück 248/3. Verzicht auf die Festsetzung der drei zu erhaltenden Baume.
Teil C	Von Bebauung freizuhaltende Fläche (teilweise Randbereich ortsbildprägender Grünzug) hinter der vorhandenen Bebauung (MI 1 u. MI 3) Waldstraße 1-11.	Erweiterung des Baufensters (Baugrenze) des MI 1 und MI 3 im rückwärtigen Bereich bis zur Gebäudeecke Waldstraße 1.
Teil D	Festsetzung einer Baulinie entlang der straßenseitigen Gebäudekante Waldstraße 10.	Änderung der Baulinie in eine Baugrenze.
Teil E	Von Bebauung freizuhaltende Fläche im WA (Alumnat) an der geplanten Stichstraße (ehem. Holzbergstraße 28)	Erweiterung des Baufensters (Baugrenze) zur Stichstraße.
Teil F	Von Bebauung freizuhaltende Fläche (Randbereich ortsbildprägender Grünzug) mit Fuß-/Radweg Am Wolfsberg.	Ausweisung eines WA auf Flurstück 26/31 und Verlängerung der von der Fahrenbacher Straße abzweigenden Stichstraße zur Erschließung dieses WA. Verlegung des Fuß-/Radwegs auf die östliche Seite des v.g. Flurstücks.





Änd.-bereich	Bisherige Planung (1. Offenlage)	Zur erneuten öffentlichen Auslegung geänderte Planung
Teil G	Private Grünfläche an der Erikastraße zwischen Weschnitz und Kindergarten. Fußweg an der Weschnitz hinter dem Feuerwehrgerätehaus.	Einbeziehung der Grünfläche in die Fläche für den Gemeinbedarf und Erweiterung des Baufensters (Baugrenze) in Richtung der Verkehrsflächen. Verzicht auf den Fußweg an der Weschnitz im Bereich des Feuerwehrgerätehauses.
Teil H	Grünfläche auf Flurstück 169/2 an der Friedrich-Ebert-Straße. Fußweg südlich der Weschnitz im rückwärtigen Bereich des MI 2 an der Straße Zur Rippersmühle.	Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes um das Flurstück 135/3 an der Friedrich-Ebert-Straße zur Ausweisung einer Öffentlichen Parkfläche (Parkplatz), in die das Flurstück 169/2 ebenfalls als Öffentliche Parkfläche integriert wird. Verzicht auf den Fußweg südlich der Weschnitz.
Teil I	Baufläche MI 1 zwischen Rathausstraße, Brehmergartenweg und Gymnasiumstraße.	Erweiterung der öffentlichen Parkfläche um einen 6 m breiten Streifen zwischen/auf Flurstück 120/7 und 130/4 als Parkplatzzufahrt und entsprechende Reduzierung des Baufensters (Baugrenze) des MI 1.
Teil J	Von Bebauung freizuhaltende Fläche neben dem Gebäude Staatsstraße 1.	Erweiterung des Baufensters (Baugrenze) des MI 1 zur Straße bis zur vorhandenen Gebäudekante.
Teil K	Von Bebauung freizuhaltende Fläche (Randbereich ortsbildprägender Grünzug) neben der Pestalozzistraße 34.	Erweiterung des Baufensters (Baugrenze) des MI 1 bis zur nördlichen Grundstücksgrenze und Einbeziehung der vorhandenen Garage.
Teil L	Von Bebauung freizuhaltende Fläche mit einem zu erhaltenden Baum.	Erweiterung des Baufensters (Baugrenze) zwischen den MI 1 Brunnengasse 5 und 9 und Verzicht auf die Festsetzung des zu erhaltenden Baumes.

Aufgrund der Änderungsbereiche Teil B, Teil C und Teil F sind auch weitere Teilbereichsänderungen des Flächennutzungsplanes erforderlich, die in den Planzeichnungen zur Änderung des Flächennutzungsplanes zur erneuten Offenlage dargestellt wurden.

19.12.2007: Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschlussfassung darüber sowie Beschluss über eine erneute öffentliche Auslegung nach § 4a (3) BauGB der Änderung des Flächennutzungsplanes im Teilbereich „Holzberg/Alumnat“ und „Waldstraße/Brunnengasse“ sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Ortszentrum“.

14.01.2008 bis einschließlich **15.02.2008:** Durchführung der erneuten förmlichen öffentlichen Auslegung des Entwurfes zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Teilbereich „Holzberg/Alumnat“ und „Waldstraße/Brunnengasse“ und zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ortszentrum“ in der Kerngemeinde nach § 4a (3) BauGB (Parallelverfahren).

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung wurde die Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt zur Tangierung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes berücksich-





tigt. Die Hinweise der Behörde wurden in die Begründung aufgenommen. Die Anregungen von zwei Bürgern gegen die Erweiterung des Baufensters aufgrund einer fehlenden Erschließung im Bereich Brunnengasse wurden in die Abwägung eigestellt, unter Verweis auf eine mögliche privatrechtliche Einigung jedoch nicht berücksichtigt.

- 21.08.2008:** Behandlung der eingegangenen Anregungen zur erneuten öffentlichen Auslegung,
Feststellung der Änderung des Flächennutzungsplanes und Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ortszentrum“ als Satzung gem. § 10 (1) BauGB.
- 04.12.2008:** Vorlage der Änderung des Flächennutzungsplans bei der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung gem. § 6 (1) BauGB.
- 18.03.2009:** Ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 6 (1) BauGB im amtlichen Bekanntmachungsorgan der Gemeinde.
- 21.03.2009:** Ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans gem. § 10 (1) BauGB im amtlichen Bekanntmachungsorgan der Gemeinde.





1.3 Geltungsbereich und Lage im Raum

Das Plangebiet des Bebauungsplans gehört naturräumlich gesehen zum Vorderen Odenwald, zählt zu den Weschnitztal - Gemeinden und befindet sich direkt östlich der Weschnitz.

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes umfasst den historischen Ortskern von Rimbach, in dessen Zentrum der Marktplatz liegt. Von diesem ursprünglichen Geltungsbereich kann im vorliegenden 1. Änderungsverfahren bereits eine Teilfläche westlich der Weschnitz ausgegrenzt werden, für die ein selbstständiger Bebauungsplan „Ehemaliger Baustoffhandel Jakob“ erstellt wurde.

Weiterhin ist beabsichtigt, den Geltungsbereich im Südwesten um die Flurstücke parallel zur Weschnitz bis zur Staatsstraße hin zu erweitern, da diese funktional und räumlich dem Ortskernbereich zuzuordnen sind.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 19,3 ha und beinhaltet die Grundstücke mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Rimbach, Flur 1, Flur 14, Flur 15 gemäß der Geltungsbereichsabgrenzung im Planteil.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst einen Teilbereich am Holzberg, den Standort des Alumnats und angrenzende Flurstücke mit einer Fläche von 1,4 ha sowie Bereiche entlang der Waldstraße und der Brunnengasse mit insgesamt ca. 0,09 ha Fläche.

Topografisch gesehen ist das vorgesehene Plangebiet weitgehend eben und durch den Talgrund der Täler von Weschnitz und Rimbach geprägt. Lediglich zur Kuppe des Alumnats mit einer Höhe von ca. 200 m steigen die Flurstücke östlich der Fahrenbacher Straße und nördlich der Waldstraße an. Auch südlich des Kindergartens ist ein Anstieg des Geländes erkennbar.

1.4 Anpassung an übergeordnete Planungen

Der Regionalplan Südhessen 2000 ordnet das Gebiet überwiegend der Siedlungsfläche „Bestand“ und im Nordosten für einen geringen Teil der Fläche „Zuwachs“ zu.

Weiterhin erfolgt die Darstellung der Gemeinde als Unterzentrum an einer Nahverkehrs- und Siedlungsachse. Unterzentren sind als Standorte für Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung, hierzu zählt das gesamte Spektrum der Einrichtungen des täglichen Bedarfs, zu sichern. Weiterhin sind die Funktionen Wohnen und Arbeiten für den Nahbereich zu sichern und auszubauen.

Die zwischenzeitlich rechtsverbindliche Fortschreibung des FNP stellt für den Bereich „Mischgebietsflächen“, „Flächen für Gemeinbedarf“ (Feuerwehr, Kindergärten und Internat) sowie innerörtliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gärten“ dar (siehe Abb. 2).



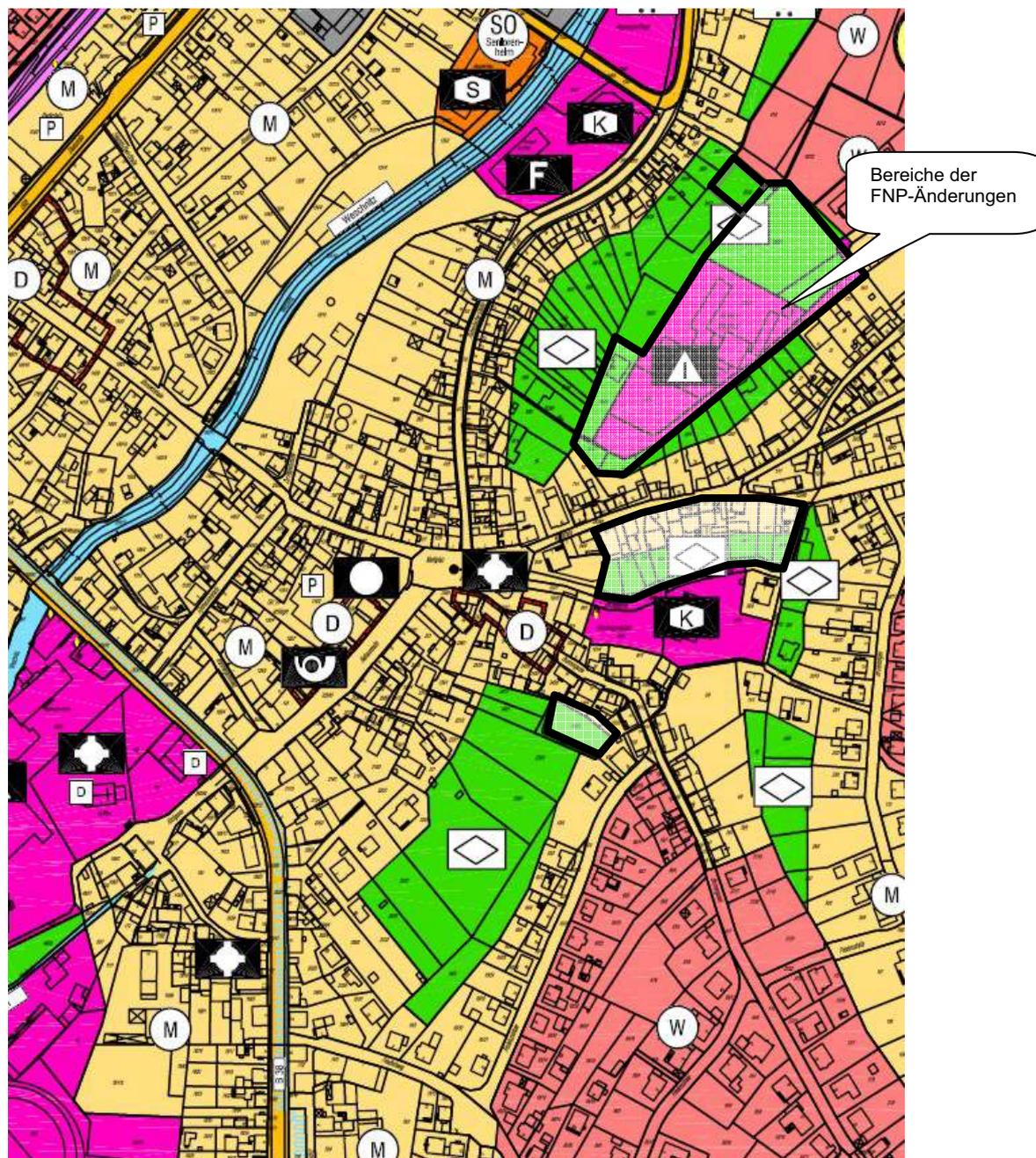


Abb. 2: Auszug aus der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes

In Teilbereichen gehen die Planungen über die Ausweisungen im Flächennutzungsplan hinaus.

Gem. § 8 (2) 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln – mit dem Begriff des Entwickelns ist eine gewisse Freiheit der Gestaltung verbunden. Der Flächennutzungsplan gibt eine Grundkonzeption vor, bei deren Ausgestaltung der Gemeinde ein Spielraum zur Verfügung steht. Im Grundsatz gilt, dass Abweichungen von der Darstellung möglich sind und auch im Rahmen des Entwickelns liegen.

Bei der Beurteilung, ob sich Abweichungen im Rahmen des Entwickelns halten, sind in bestimmten räumlichen Grenzen - in erster Linie qualitative Kriterien, insbesondere die Bedeutung der betreffenden Darstellung nach ihrer Funktion und Wertigkeit im städtebaulichen Gefüge maßgebend. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Abweichungen, wie z.B.





Gewährung von Planungssicherheit über den Bestandschutz hinaus und geringfügige Beanspruchung der innerörtlichen Grünzüge im Rahmen des Entwickelns nach § 8 (2) 1 BauGB liegen.

Hiervon ausgenommen ist der Bereich des Alumnats, hier wird für einen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für Gemeinschaftsanlagen und Grünfläche ausgewiesener Bereich eine Veränderung angestrebt. Da die Fläche eine Größe von ca. 1,4 ha umfasst, ist hier der Rahmen des Entwickelns überschritten. Weiterhin sind als Grünflächen dargestellte Bereiche an der Waldstraße und der Brunnengasse betroffen. Für diese Teilbereiche wird daher parallel zur vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung eine Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen. (s. Abbildung 2)

Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich nach Abschluss des Novellierungsverfahrens außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bergstraße - Odenwald“ (LSG).

1.5 Umgebungsmerkmale und städtebauliche Bestandsbewertung

- historische Betrachtung:

Der gesamte Odenwald stellte sich in seiner ursprünglichen Form als unwegsames, schwer zu durchdringendes Waldgebiet mit wenig fruchtbaren Böden und einer hohen Niederschlagsrate dar. Die erste namentliche Erwähnung Rimbachs erfolgt im Jahre 795 in der Heppenheimer Markbeschreibung. Die geschichtliche Entwicklung der Orte des Weschnitztals und mithin die des Dorfes Rimbach ist eng verbunden mit der Geschichte des Klosters Lorsch, das im Jahre 764 gegründet und 772 zur Reichsabtei erhoben wurde. Noch vor dem Niedergang der Abtei Ende des 12. Jh. und 1398 erstmals belegt, ging Rimbach als pfalzgräfliches Lehen an die Schenken von Erbach über. Die Reihe der Lehnbriefe setzt sich bis zum Jahr 1765 fort. Im 16. Jahrhundert drängte die Besiedlung von den Tallagen auf die bewaldeten Hochlagen, der Wald diente als Brenn- und Bauholzlieferant.

Im Verlauf des Dreißigjährigen Krieges erleidet das Dorf schwere Schäden durch Plünderung, Brandschatzung und Brandstiftung. Mit dem Ausbruch der Pest 1623 wird die Bevölkerung bis in die Jahre zwischen 1635 - 1638 durch Krieg, Hungersnot und Seuche fast ausgerottet.

Erst im Jahre 1730 sind für Rimbach wieder 36 Wohnhäuser verzeichnet. Im Jahr 1804 wohnten wieder 770 Einwohner in 98 Häusern, bis 1871 erhöhte sich die Einwohnerzahl auf 1.703 (205 Häuser). Der Neubau der Pfarrkirche wird auf das Jahr 1778/79 datiert.

Mit der Rheinbundakte von 1806 wird der Übergang der unter der Herrschaft der Erbacher befindlichen Gebiete an das Großherzogtum Hessen staatsrechtlich festgelegt. Rimbach entwickelt sich fortan zum größten Marktort im Weschnitztal.

Günstig auf die wirtschaftliche Stellung der Gemeinde wirken sich der Bau der Weschnitztalstraße in den Jahren 1840 - 1843 aus, die mit dem Bau und der Eröffnung der Weschnitztalbahn am 1. Juli 1895 einen weiteren wirtschaftlichen Fortschritt und Höhepunkt erreicht. Rimbach ist fortan durch einen direkten Anschluss an die Verkehrsadern mit den Handelsmetropolen des Rhein-Main-Gebietes verbunden. Damit einher geht die städtebauliche Wei-





terentwicklung des historisch, bäuerliche Ortskerns zwischen Weschnitz und Rathausstraße. Ungefähr ab dem Jahr 1880 wird die Siedlungstätigkeit nordwestlich des einstigen Ortskerns in Richtung Bahnhof fortgesetzt.¹

Welche Spuren der skizzierten Geschichte findet man nun in Rimbach? Ein Vergleich verschiedener historischer Ortsgrundrisse mit dem heutigen Zustand ist hier aufschlussreich. Erste geometrische Aufnahmen der Gemarkung Rimbach erfolgten um 1730. Demnach war Rimbach ursprünglich ein Haufendorf. Haufendörfer zeichnen sich, im Unterschied zu Straßendörfern, durch einen eher unregelmäßigen Straßenverlauf um einen Siedlungskern - meist die Kirche - aus. Der ursprüngliche Siedlungskern war hier der Rimbach, die Besiedlung erfolgte entlang des Fließgewässers. In den kleineren Seitentälern, wo der Lebensraum begrenzt war, entstanden nur Streusiedlungen oder Weiler.

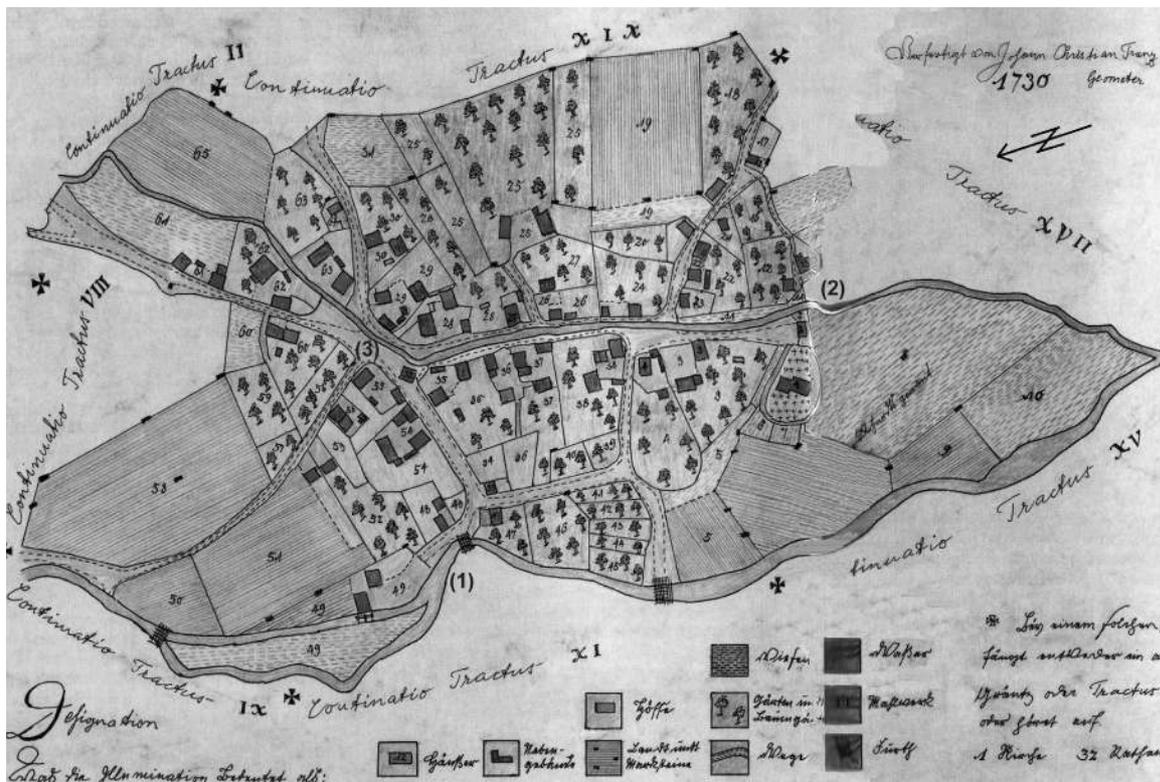


Abb. 3: Geometrischer Grundriss über die Flur Rimbach von 1730 (Quelle: Rimbach im Odenwald – ein Streifzug durch die Ortsgeschichte, K.-L. Schmitt, 1995 (ergänzt))

Der Plan aus dem Jahr 1730 (Abb. 3) zeigt die Anfänge der Siedlungsentwicklung. Die Weschnitz (1) markiert die westliche Grenze des Dorfes. In lockerer Häufung gruppieren sich die Gehöfte entlang des Rimbaches (2), welcher heute überwiegend verdohlt in der Rathausstraße verläuft. Die Wege sind weitgehend im heutigen Ortsgrundriss erhalten – nach Norden, zur Weschnitz hin führend die Fahrenbacher Straße, nach Nordosten die Waldstraße, die heutige Brunnengasse, Bismarckstraße und die Gymnasiumstraße zweigen von der Aufweitung (3) mit dem alten Rathaus am Rimbach ab, wo sich der heutige Marktplatz befindet.

¹ Rimbach im Odenwald – ein Streifzug durch die Ortsgeschichte, K.-L. Schmitt, 1995





Offene Hofformen mit separaten, meist rückwärtigen Scheunen und Stallungen sowie Wohnhäuser mit Nebengebäuden prägen das Ortsbild. Bedingt durch die lockere Bebauung ergeben sich große Flurstücke.

Markant sind auch die Wirtschaftsgärten, welche den Gebäuden angegliedert sind und den Ort nach außen hin, zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, abrunden.

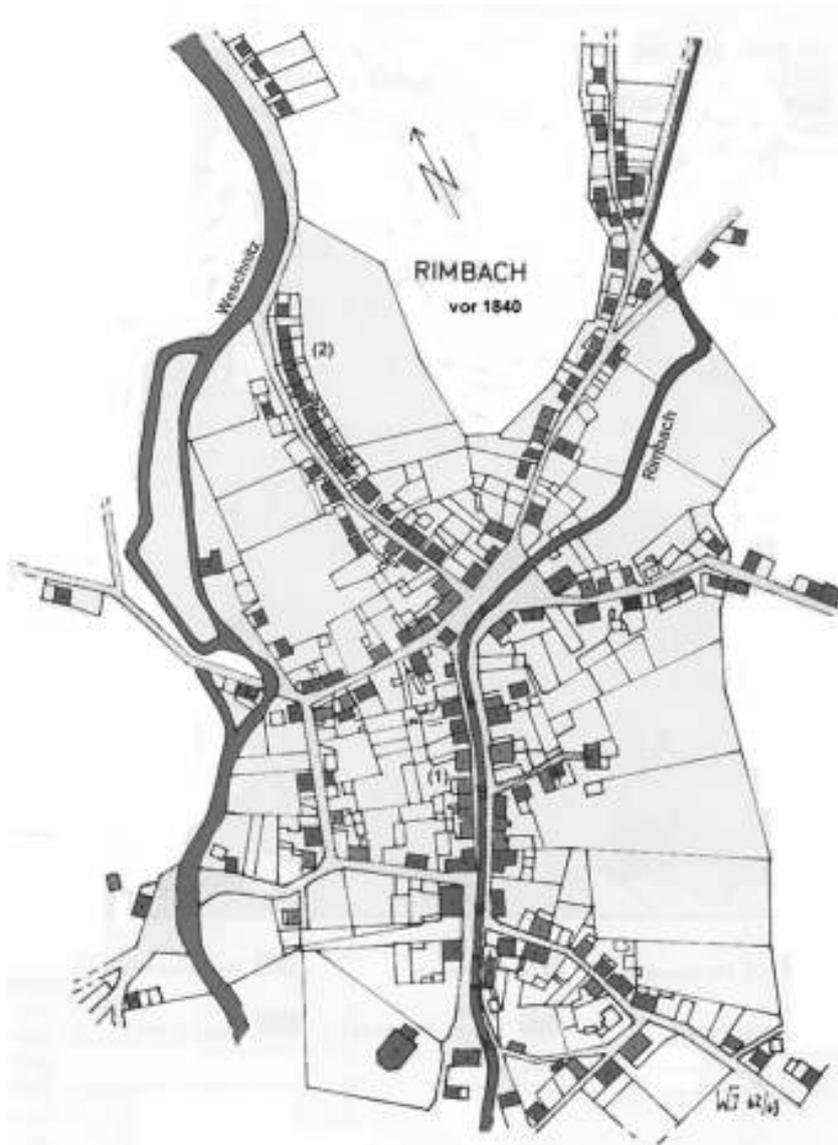


Abb. 4: Grundriss der Gemeinde Rimbach um 1840 (Quelle: Die Geschichte der Juden, W. Gebhard, 1987 (verändert))

Der Grundriss, welcher ungefähr aus dem Jahr 1838 datiert, zeigt eine deutliche Verdichtung der Bebauung entlang der Straßen, besonders der Rathausstraße. Hierdurch sind kleine, schmale Flurstücke entstanden, welche teilweise zur Straße hin nur die Breite der Häuser umfassen.

Die Gebäude orientieren sich eng am Straßenverlauf, erkennbar sind Straßenfluchten, die sich bis heute erhalten haben, z.B. in der Rathausstraße (1) und der Fahrbacher Straße (2). Die dichte Bebauung, die unregelmäßigen teilweise sehr schmalen Abstände (Reilchen) zwischen den Gebäuden sowie die Anordnung der Gebäude sind auch heute noch ortsbildprägend. Der Grundriss zeigt, dass die Bebauung jedoch auch entlang der Straßen weiter



ins Umland fortschreitet. Der hier erfasste Bestand aus dem Jahr 1840 entspricht in seiner Ausdehnung weitgehend dem Geltungsbereich der 1. Änderung. Das Plangebiet umfasst somit den entwicklungsgeschichtlich ältesten Teil der Gemeinde Rimbach.

Ursprünglich waren die Gebäude im Kernbereich zweigeschossig und zum Ortsrand hin eingeschossig. Der Grundriss zeigt vereinzelt geschlossene Hofanlagen mit Hoftor und rückwärtiger Scheune (Bismarckstraße 1) und es gibt Wohnhäuser mit separaten Scheunen. Meist grenzte das Wohnhaus mit der Langseite, der Traufe, an die Straße. Heute überwiegt die Giebelstellung der Satteldächer. Typisch waren schlichte Fachwerkhäuser, welche teilweise verputzt wurden. Grundsätzlich war durch die verwendeten Baumaterialien - Holzschindeln an der Wetterseite und Sandsteingewände an den Gebäudeöffnungen - ein deutlicher Landschaftsbezug im Ortsbild gegeben.



Erdgeschoss über überhöhtem Keller, Wirtschaftsteil und Wohnhaus als bauliche Einheit, traufständig, Waldstraße 25 um 1913



Holzverschindelung und Fachwerk, ehemalige traufständige Bebauung Fahrenbacher Straße 4-6



Fahrenbacher Straße 20, kleinbäuerliches Anwesen (um 1913) Wirtschaftsteil und Wohnhaus als bauliche Einheit, Zwerchgiebel



Waldstraße 1 (Marktplatz) um 1911 – massives Erdgeschoss, Fachwerk im OG, links Schaufenster der Metzgerei, rechts Zugang zur Schankwirtschaft



Bismarckstraße 11 im Wandel der Zeiten, vor 1927 Bäckerei & Wirtschaft, nach 1927 verschindelt - heute Bäckerei im Anbau & Wohngebäude



Der Marktplatz um 1900 – links das alte Rathaus, rechts Bismarckstr. 1/ Ecke Fahrenbacher Straße (Gasthaus & Metzgerei) - das historische Ortsbild bestimmt von 1 und 2 geschossigen Fachwerkhäusern.

Quelle der historischen Fotos; Rimbach im Odenwald - ein Streifzug durch die Ortsgeschichte, K.-L. Schmitt, 1995

• Denkmalschutz:

Folgende Gebäude im Geltungsbereich der 1. Änderung sind als Kulturdenkmal gem. § 2 (1) hessisches Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (HDSchG) ausgewiesen (s. Karte der Kulturdenkmäler als Anlage):

Bismarckstraße	Weschnitzbrücke, Gefallenenehrenmal
Bismarckstraße 1	Gasthaus „Zur Sonne“
Bismarckstraße 8	Fachwerkwohnhaus
Brunnengasse 1	Fachwerkwohnhaus
Brunnengasse 4	Fachwerkwohnhaus
Brunnengasse 6	Fachwerkwohnhaus
Brunnengasse 9	Wohnhaus
Rathausstraße 7	Fachwerkwohnhaus
Sackgasse 3	Fachwerkwohnhaus
Schloßstraße 18	Fachwerkwohnhaus
Staatsstraße 1	Fachwerkwohnhaus
Staatsstraße 11	Fachwerkwohnhaus





Waldstraße 5	Fachwerkwohnhaus
Waldstraße 6	Fachwerkwohnhaus
Waldstraße 10	Fachwerkwohnhaus
Waldstraße 15	Wohn- und Geschäftshaus

Die Brunnengasse 1-13 und 2-6 sowie die Rathausstraße 3-13 sind als Sachgesamtheit - Gesamtanlage Brunnengasse - gem. § 2 (2) 1 hessisches Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (HDSchG) unter Schutz gestellt.

- Funktionale Betrachtung:

Die Landwirtschaft bestimmte in der historischen Vergangenheit bis in die Nachkriegszeit hinein wesentlich das Erwerbsleben in Rimbach und auch im Ortskern. Ein Hinweis hierauf sind eine Vielzahl von ehemals landwirtschaftlichen Nebengebäuden. Durch die Lage an Weschnitz und Rimbach lassen sich zwei Mühlenstandorte im Zentrum nachweisen. Waren die Nachkriegsjahre noch stark landwirtschaftlich geprägt, existierten 1987 nur noch 32 Voll-erwerbslandwirte im Ort. Neben der landwirtschaftlichen Nutzung waren auch viele Handwerker (Tischler, Dreher, Schlosser etc.) im Ortskern angesiedelt. Die Werkstatt in den Nebengebäuden und das Wohnhaus bildeten eine Besitzeinheit und so wurde das Handwerk teilweise über mehrere Generationen betrieben. Der Ortskern war jedoch auch schon früh zentraler Standort für Versorgungseinrichtungen, Metzgereien, Bäckereien, Gastwirtschaften, Drogerien und Apotheken. Mit dem wirtschaftlichen Wandel, vom primären Sektor (Land- & Forstwirtschaft) hin zur Dienstleistungsgesellschaft hat der zentrale Standort an Bedeutung gewonnen.

Der historische Ortskern stellt heute das geschäftliche Zentrum der Gemeinde Rimbach dar. Die vorhandenen Nutzungen weisen eine starke Durchmischung auf. Konzentriert im Bereich des Marktplatzes und entlang der Rathaus- und Bismarckstraße befinden sich gewerblich genutzte Gebäude, öffentliche Einrichtungen, Gastronomie sowie Dienstleistungseinrichtungen und Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs. Hierbei beschränken sich die Nutzungen nicht nur auf den Erdgeschossbereich. Entlang der Fahrenbacher Straße, der Waldstraße und der Brunnengasse überwiegt die Wohnnutzung. Teilweise finden sich jedoch auch noch landwirtschaftlich genutzte Gebäude mit dazugehörigen Nebengebäuden.





- **Städtebauliche Bewertung:**

Das Straßenbild wird heute sowohl durch erhaltene als auch durch veränderte ältere, jedoch überwiegend durch neuere Gebäude geprägt. Die Missachtung der jahrhundertealten ländlichen Bau- und Handwerkstradition sowie der landschaftsbezogenen Baumaterialien hat in einigen Teilen zum Verlust des Ortsbildes geführt. Erhalten haben sich das Straßengefüge und Straßenfluchten durch die Wahrung der Gebäudestandorte, z.B. in der Fahrenbacher Straße.

Das alte Ortsbild wird heute besonders durch historische Gebäude mit Gestaltungsqualität überliefert, weiterhin haben sich auch an einigen Bauten ortstypische Merkmale erhalten.

Das Plangebiet zeichnet sich im Kern durch teilweise sehr hohe Verdichtung aus mit entsprechenden negativen Begleiterscheinungen für die Wohnnutzung. Durch die Festsetzungen im Planteil soll dennoch eine sinnvolle Umnutzung des Bestandes auch an Nebengebäuden ermöglicht werden, um die bestehenden ortstypischen Strukturen zu erhalten und gleichzeitig die Wohnfunktion im Ortskern zu stärken.

Besonders prägend sind die zusammenhängenden innerörtlichen Grünzüge. Die hinterliegenden Hausgärten, ehemalige Wirtschaftsgärten haben heute teilweise als strukturreichen Privatgärten ihre Funktion erhalten.

1.6 Bestandsbeschreibung aus Sicht der Grünordnung

Über den baurechtlichen Bestand hinaus, gilt es durch eine landschaftspflegerische Bestandsaufnahme den Belang der naturschutzfachlichen Eingriffsproblematik (§ 21 (1) BNatSchG) zu berücksichtigen

Das Plangebiet ist durch eine Bebauung geprägt, die sich entlang der Straßen orientiert. Dort ist gemäß der Lage im Ortskern eine verhältnismäßig dichte Bebauung, zum Teil mit Rückgebäuden und umgebenden befestigten Flächen entstanden. Zwischen diesen bebauten Abschnitten sind größere Frei- und Grünflächen vorhanden. Der Grünstreifen entlang der Weschnitz umfasst im Plangebiet neben dem Uferbereich und den Ufergehölzen insbesondere die Wiese an der Rippersmühle und den dortigen Gehölzbestand. Er geht in die Obstgärten und Gärten im rückwärtigen Bereich der Fahrenbacher Straße und die Grünflächen des Kindergartens über.

Die Grünzone im Süden des Plangebietes im Straßengeviert zwischen Rathaus-, Pestalozzi- und Staatsstraße sowie Brunnengasse und Friedhofsweg ist ebenfalls durch Wiesen, Gärten- und Obstgärten geprägt. Zum Teil sind noch großkronige Hochstamm-Obstbäume vorhanden. Daneben sind aber auch Nadelbaumreihen angepflanzt worden. Der Grünbereich ist von den Straßen her nicht zugänglich und weitgehend nicht einsehbar. Im Westen des Abschnittes ist eine Bebauung in zweiter, z.T. auch in dritter Reihe entstanden. die kurze „Sackgasse“ erschließt einen Teil dieser Bebauung.

Der „Wolfsberg“ mit dem ehemaligen Internat „Alumnat“ ist einerseits durch die rückwärtigen Gärten der Bebauung an Fahrenbacher Straße, Waldstraße und Holzbergstraße geprägt, die auf verhältnismäßig tiefen, meist schmalen Grundstücken Gärten und Obstgärten aufweisen





und zum Kernbereich des Hügels hin ansteigen. In einigen Fällen ist eine Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich entstanden. Der Kernbereich des „Wolfsbergs“ wird vom Gelände des Schülerheims mit Gebäudekomplex, umgebenden Frei- und Rasenflächen und einem ausgeprägten Gehölzbestand eingenommen.

2. Städtebauliches Konzept

Teilbereiche des vorläufigen Geltungsbereiches weichen von den Darstellungen der rechtswirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ab. Dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB kann in diesen Bereichen nicht entsprochen werden. Die erforderliche Bauleitplanung erstreckt sich daher auf zwei parallel zu betreibende Verfahren:

- a) die **Änderung und Anpassung** des rechtswirksamen **Flächennutzungsplanes** im Bereich Holzberg/Alumnat *und* Waldstraße/Brunnengasse
- b) die **Änderung** des rechtskräftigen **Bebauungsplanes**.

2.1 Darstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Darstellung der rechtswirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist im Bereich Alumnat/Holzberg vorbereitend dahingehend zu ändern und anzupassen, dass für die weitere konkretisierende Bebauungsplanung innerhalb des möglichen Geltungsbereiches die Darstellung „Wohnbaufläche“ erfolgt. Die bestehende Ausweisung „Fläche für Gemeinbedarf“ und angrenzend „private Grünfläche“, welche als Bolzplatz genutzt wird, ist explizit mit der Nutzung des Areals als Internat für schwererziehbare Kinder- und Jugendliche in der Trägerschaft der evangelischen Kirche gebunden. Begründet durch neuere pädagogische Erkenntnisse beabsichtigt der Träger die große Heimeinheit aufzulösen. Da eine anderweitige Gemeinbedarfsnutzung des Areals nicht in Aussicht steht, wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung angeregt, für das zentral innerörtlich gelegene Areal im Entwurf zum Bebauungsplan eine wohnbauliche Nutzung vorzusehen. Die bereits derzeit im Norden (Holzberg) angrenzende Nutzung und übereinstimmende Ausweisung „Wohnbaufläche“ wird nun nach Süden fortgeführt.

Im Teilbereich Brunnengasse/Waldstraße wird die bestehende Ausweisung „private Grünfläche“ durch Mischgebietsflächen ersetzt. Hierbei handelt es sich um die Ausweitung bestehender Flächen und somit die Ermöglichung einer Nachverdichtung.

Der mit der Darstellung des Flächennutzungsplans abzustimmende Bebauungsplan setzt im Bereich Holzberg/Alumnat für die Art der baulichen Nutzung entsprechend „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 BauNVO und im Bereich Brunnengasse/Waldstraße die Art der baulichen Nutzung als „Mischgebiet“ (MI) im Sinne des § 6 BauNVO fest.

Ein entsprechender Entwurf zur bereichsweisen Flächennutzungsplanänderung und der Umweltbericht (Bereich Alumnat/Holzberg) sind als Anlage beigefügt.





2.2 Zweck des Bebauungsplanes

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden im Einzelnen folgende Ziele verfolgt;

- Stärkung des tertiären Sektors, z.B. durch die Bereitstellung von Parkflächen
- Erhöhung des Wohnwertes unter Berücksichtigung der heutigen Anforderungen
- Optimale Ausnutzung der vorhandenen Bausubstanz
- Schließung von Baulücken
- Erhaltung und Sicherung der baulichen Strukturen als ortstypische Elemente
- Erhalt und Stärkung des Ortskerns als innerörtliches Zentrum
- Wahrung des Ortsbildes.
- städtebauliche Integration der angedachten Umnutzung des Areals Alumnat/Holzberg

3. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Der vorliegende Bebauungsplan wird als **qualifizierter Bebauungsplan** im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

Für künftige Bauvorhaben hat dies zur Folge, dass zunächst die Wahlmöglichkeit im Sinne des § 78 (10) der Hessischen Bauordnung (HBO) im Grundsatz anzuwenden ist und die **materiell-rechtlichen Voraussetzungen für eine Genehmigungsfreistellung** nach § 56 (2) HBO **vorliegen**. Für alle Bauvorhaben liegt insoweit eine **Baugenehmigungspflicht** nach den §§ 57, 58 HBO **nicht vor** (als Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes).

3.1 Art der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Art der baulichen Nutzung wird nach Teilbereichen gegliedert.

Der Kernbereich wird überwiegend als „Mischgebiet“, MI nach § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Randlich der Weschnitz wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Landwirtschaftlichen Nutzung MD „Dorfgebiet“ nach § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

Je nach Gebietstyp wird die Zulässigkeit der Nutzungen konkretisiert, um den Bestand zu schützen und Nutzungen auszuschließen, die sich weder in das städtebauliche noch in das natürliche Bestandsgefüge eingliedern. Hierzu gehören in den Bereichen MI 1-4 Tankstellen, sonstige Gewerbebetriebe und Vergnügungsstätten.

Unter Berücksichtigung der kleinteiligen Struktur wird in den Bereichen MI 1-2 und 4 die Nutzfläche des Einzelhandels beschränkt.





Der Bereich Holzberg/Alumnat wird in Anlehnung an den angrenzenden Bestand und unter Berücksichtigung der topographischen Lage als „allgemeines Wohngebiet“, WA nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Hier soll ein ortsnahes aufgelockertes Wohngebiet entstehen, welches ggf. auch Raum für weitere Wohngebietstypische Nutzungen z.B. Verwaltung bietet.

Auch für die Bauweise werden je nach Gebietstyp differenzierte Festsetzungen getroffen.

Teilweise wird bestimmt, dass ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein sollen. Andere Bauweisen stehen in einem Widerspruch zur bereits im städtebaulichen Umfeld vorhandenen Bebauungsstruktur.

Wird durch die textlichen Festsetzungen bestimmt, dass auch Doppelhäuser zulässig sind, so gilt statt der festgesetzten offenen Bauweise fortan abweichende Bauweise gemäß folgender Definition:

„Es gilt „Offene Bauweise“, abweichend hiervon ist im Falle einer realen Grundstücksteilung bei Doppelhäusern gem. § 22 (4) BauNVO einseitige Grenzbebauung zulässig.“

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur baulichen Nutzung der Grundstücke wurden überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster) festgesetzt, diese sind durch Baugrenzen und Baulinien eindeutig bestimmt. In Bereichen in denen durch Festsetzung von Baulinien zwingend angebaut werden muss, sollen Straßen- und Raumkanten, resultierend aus dem historischen Bestand, erhalten werden.

Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als der Anteil des Baugrundstückes, der durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf, sowie die Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen. Werden keine Vorgaben in der Nutzungsschablone gemacht, bestimmt sich die überbaubare Fläche aus der im Planteil dargestellten Umgrenzung.

In den Bereichen des historisch begründeten Bestandes wird ein höheres Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, als es die BauNVO in § 16 zulässt. Es findet § 17 (2) und (3) BauNVO Anwendung, der unter Berücksichtigung besonderer städtebaulicher Gründe (hier; Erhaltung der gewachsenen Ortsstruktur) eine höhere Ausnutzung erlaubt. So wird auch die Möglichkeit geschaffen, stillgelegte und ungenutzte landwirtschaftliche Gebäude einer geänderten Nutzung (zukünftigen Wohnnutzung) zuzuführen.

In den Bereichen geringerer Verdichtung wird die Ausnutzung auf die zulässigen Werte der BauNVO beschränkt.

Ergänzend wird die Zahl der Vollgeschosse in den exponierten Hanglagen (MI) begrenzt, um neben der Beschränkung der flächigen baulichen Entwicklung als Maß der baulichen Nutzung auch restriktiv auf die mögliche Höhenentwicklung der Gebäude und deren Maßstäb-





lichkeit (Fernwirkung) einzuwirken. Die Festsetzung (II*) setzt voraus, dass das zweite Vollgeschoss das Dachgeschoss oder das Kellergeschoss bilden muss. Damit ist die Höhenentwicklung der Gebäude maßgeblich eingeschränkt und dennoch stehen zwei Geschosse als vollwertiger Wohnraum zur Verfügung.

Diese Festsetzung kommt auch bei der Um- und Ausnutzung des Bestandes (Nebengebäude und eingeschossige Wohngebäude) zur Anwendung. Ermöglicht werden soll so die Schaffung vollwertigen Wohnraumes ohne, bzw. durch nur geringfügige Veränderung der Höhe des Gebäudes.

Die Höhe baulicher Anlagen wird im Sinne des § 9 (1) Nr. 1 BauGB durch die Bestimmung der zulässigen Traufwandhöhe (TWH) gemäß der „Satzung zur Ergänzung baugestaltungsrechtlicher Festsetzungen in Bebauungsplänen der Gemeinde Rimbach/Odw.“ als das Maß zwischen der Oberkante Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses und dem Schnittpunkt der verlängerten Linie der Traufwandaußenkante mit der Oberkante Dachhaut festgelegt, um durch die zusätzliche Vorgabe der Dachneigung auf die äußere Gestaltung der Gebäude Einfluss zu nehmen.

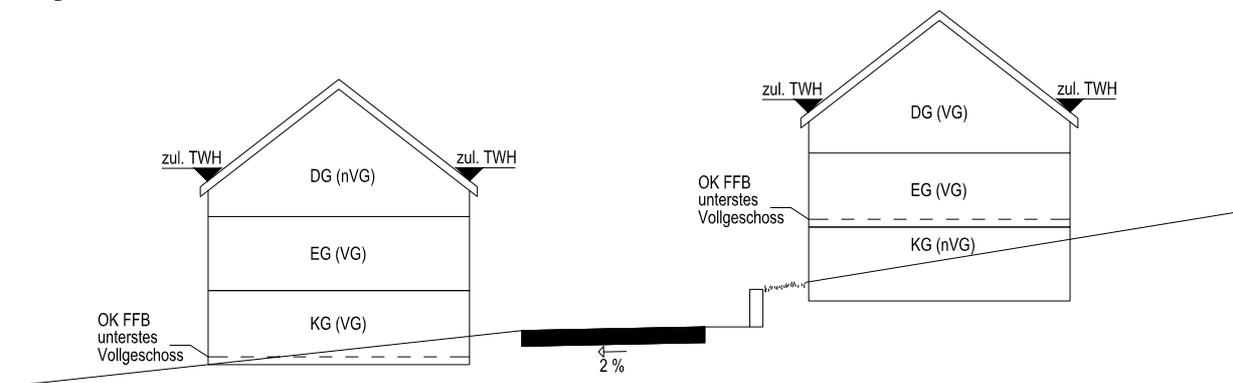


Abb. 5: Systemskizze zur Erläuterung der Höhenfestsetzungen
Erläuterung: nVG = Nicht-Vollgeschoss, VG = Vollgeschoss im Sinne der HBO

Im Bereich der angedachten Umnutzung des Alumnat soll auf den großzügig geschnittenen Grundstücken im nördlichen Bereich die Möglichkeit gegeben werden eine dichtere, im Verhältnis zur Grundstücksgröße jedoch vertretbare Bebauung umzusetzen.

Hier könnte das Konzept „Wohnhof“, wie auf der nachstehenden Abbildung (1) sichtbar, verwirklicht werden. Gegenstand des Konzeptes ist neben der Errichtung des Haupthauses in Form eines Doppelhauses, die Gruppierung weiterer Wohngebäude um einen Innenhof, der als Gemeinschaftsparzelle beiden Anliegern zuzurechnen ist. Die zusätzlichen Wohngebäude werden ebenfalls als Doppelhaus zum angrenzenden Nachbar errichtet.

Diese Wohnform, ist als Angebot für gemeinschaftliches Wohnen z.B. in Form von Generationenwohnen konzipiert. So könnte z.B. die ältere Generation straßenseitig, die jüngere Generation im rückwärtigen Grundstücksteil wohnen.





Abb.6 : Städtebauliches Konzept
Holzberg/Alumnat



Das Konzept ist jedoch nur ein Angebot, je nach Nachfrage soll die Veräußerung der Grundstücke auch als „normales“ Wohngrundstück erfolgen können. Die Baufenster sind daher sehr flexibel festgesetzt. Unter Berücksichtigung des Konzeptes wird jedoch im vorderen Grundstücksbereich die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss begrenzt und die überbaubare Grundstücksfläche auf 0,5 angehoben. Die Überschreitung der Ausnutzung im Vergleich zu den städtebaulichen Empfehlungen der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete ist jedoch mit der Realisierung des Konzeptes „Wohnhof“ verbunden.

3.3 Gestalterische Festsetzungen

Unter Berücksichtigung der gewachsenen Ortsstruktur und des zuschützenden Ortsbildes werden differenzierte gestalterische Festsetzungen getroffen. Hierbei sollen notwendige Veränderungen und Verbesserungen für die Bewohner des Ortskerngebietes nicht verhindert werden, vielmehr ist Ziel der Festsetzungen, dass erhaltenswürdige Bausubstanz nicht zerstört und Veränderungen, bzw. Neubauten in ihrer Umgebung so eingefügt werden, dass der historische Charakter des Ortsbildes nicht beeinträchtigt, bzw. wieder hervorgehoben wird.



Die Unterschutzstellung durch den Denkmalschutz wird nachrichtlich übernommen. Zusätzlich werden Gebäude, welche an sich, durch den überlieferten historischen Baustil schützenswert sind, bzw. ortstypische Merkmale, wie z.B. überhohe Gewölbekeller im Erdgeschoss, Verschindelung der Wetterseiten aufweisen, als ortsbildprägende Gebäude gekennzeichnet. Für diese Gebäude wird u.a. festgesetzt, dass die Kubatur die Dachneigung und -Form, die Fassadengliederung sowie die verwendeten ortstypischen Materialien zu erhalten sind.

Allgemein werden zur Wahrung des Ortsbildes die Dachformen, die Dachneigung und die Art sowie die Farbe der Dacheindeckung vorgegeben. Diese Festsetzungen dienen dem Schutz der gewachsenen und weitgehend erhaltenen Dachlandschaft.

Es ist die Summe kleiner und scheinbar unbedeutender Veränderungen, die letztendlich zum Verlust und zur schleichenden Entwertung des Ortsbildes führt. Daher werden auch Festsetzungen zur Fassadengestaltung (Farbgebung, Ausführung von Gebäudeöffnungen) und Werbeanlagen getroffen, somit auch Veränderungen erfasst, welche teilweise keiner Genehmigung bedürfen.

In Bereichen in denen eine eindeutig gewachsene bauliche Struktur vorherrscht, wird diese im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Firstrichtung für die straßenbegleitenden Hauptgebäude, aber auch für prägende Nebengebäude weiterhin beibehalten.

3.4 Sonstige bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Neben der Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen werden ausdrücklich auch die Bereiche für Stellplätze und Garagen bestimmt. Grundsätzlich sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren und der hierfür vorgesehenen Flächen nach § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB zulässig – diese wurde jedoch im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan unter Berücksichtigung des Bestandes vergrößert. Mit der Bestimmung von Stellplatzflächen soll verhindert werden, dass in erster Linie der gesamte Vorgarten- und / oder die Gebäude umgebende Freibereich für Abstellzwecke in Anspruch genommen wird bzw. unverhältnismäßige Hofflächen zur Erschließung rückwärtiger Stellplatz- und Garagenstandorte entstehen.

Zur Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange wurden überdies die Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB des rechtskräftigen Ursprungsplanes in den Bebauungsplan übernommen.

Um den Wohnwert des Ortskerns zu stärken werden die bestehenden Frei- und Grünflächen als private/öffentliche Grünflächen bzw. ortsbildprägende Grünzüge (OGz) festgeschrieben und so auch zukünftig von Bebauung freigehalten.





4. Erschließung

Verkehrlich ist das Plangebiet gut an die überregionalen Verkehrswege angebunden. Die Bundesstraße 38, die das Weschnitztal mit dem Mittelzentrum Weinheim sowie der Bergstraßenachse und dem gesamten Rhein - Main und Rhein - Neckar – Gebiet verbindet, verläuft im Westen des Geltungsbereiches. Die Friedrich-Ebert-Straße, in die die geplante Erschließungs-Stichstraße anbindet, mündet unmittelbar in die B 38. Im Übrigen ist das Plangebiet aufgrund der räumlichen Lage auch gut an den Ortskern mit Einkaufsmöglichkeiten angebunden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft punktuell entlang der klassifizierten Straßen K 24 und B 38. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde seitens dem ASV Bensheim darauf hingewiesen, dass in den betroffenen Bereichen keine Straßenplanungen vorgesehen sind. Da der betroffene Abschnitt sich innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt befindet, wird dem vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes seitens der Behörde zugestimmt.

Die bestehende verkehrliche Engstelle – der Knotenpunkt Bismarckstraße/ Gymnasiumstraße wird im Zuge der Bauleitplanung durch eine leichte Verswenkung und Verbreiterung der Fahrbahn (Bismarckstraße) umgestaltet und so entschärft.

Technisch ist das Gebiet über den Bestand bereits äußerlich erschlossen. Ein Anschluss der geplanten Baugrundstücke durch eine bedarfsorientierte Erweiterung des Leitungsbestandes in das Plangebiet hinein ist jederzeit möglich. Die dafür erforderlichen leitungsgebundenen Einrichtungen sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen herzustellen.

Bei den Änderungen des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes geht es um eine städtebauliche Entwicklung, die im vorliegenden Wasserversorgungskonzept (November 2006) berücksichtigt wurde.

Die Trinkwasserversorgung kann insofern als gesichert angenommen werden, auch die Abwasserentsorgung erfordert (bis auf die innere Verdichtung und Baulückenschließung) keine zusätzlichen Maßnahmen, die ursächlich auf die vorliegende Bauleitplanung zurückzuführen wären. Eine ausreichende Löschwasserversorgung nach den geltenden Bestimmungen des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist sichergestellt.

5. Gewässerkundliche / wasserwirtschaftliche Belange

Das Plangebiet befindet sich in direkter Nachbarschaft zur Weschnitz, welche den westlichen Abschluss des Geltungsbereiches bildet. Die gewässernahen Talauenbereiche wurden in der Vergangenheit bei Hochwasser teilweise überflutet.

Den Maßgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Hessischen Wassergesetzes (HWG) zufolge sind Flächen, die bei Hochwasser real überflutet werden, durch Rechtsverordnung als Überschwemmungsgebiet festzustellen. Dabei ist ein Hochwasser zugrunde zu legen, mit dem statistisch einmal in 100 Jahren zu rechnen ist, das HQ₁₀₀. Zuletzt in 1995





wurde deutlich, dass die Überflutungen durch das Extremhochwasser der Weschnitz zum Teil erheblich von den bereits förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebietsflächen abwichen.

Unter der Annahme eines 100-jährigen Hochwassers wurde im Auftrag des Landes Hessen eine Überrechnung der bestehenden Überschwemmungsgebiete entlang der Weschnitz, im Bereich unterhalb des Rückhaltebeckens Krumbach bis zur Landesgrenze Baden-Württemberg, durchgeführt. Im Rahmen der Erstellung des sogenannten „Retentionskatalogs Hessen“ wurden die Überschwemmungsgebiete im oberen Weschnitztal neu festgesetzt. Mit Verordnung vom 23. Juni 2004 hat das Überschwemmungsgebiet eine förmliche Feststellung erfahren und ist somit maßgebend für die wasserwirtschaftliche und wasserrechtliche Beurteilung.

Nach Vorliegen der o. g. Berechnungsergebnisse wurde aus fachlicher Sicht vor allem beanstandet, dass die im Einzugsgebiet der Weschnitz vorhandenen Hochwasserrückhaltebecken mit einem Gesamtvolumen von ca. 580.000 m³ nicht in den Berechnungsalgorithmus einbezogen wurden. Die Nichtberücksichtigung der Becken bedeutet zum Beispiel in der Gemeinde Rimbach einen um ca. 30 % höheren Abfluss [aus: Weschnitzverband: Untersuchung von Retentionsräumen an der Weschnitz auf den Gemarkungen Birkenau, Mörlenbach, Rimbach und Fürth, Brand-Gerdes-Sitzmann, Darmstadt, Mai 2000].

Bei der Neufestlegung der Überschwemmungsgebiete wurden die Überschwemmungslinien (im Gegensatz zu bisher) auch innerhalb der seit Jahrzehnten bestehenden Bebauung ausgewiesen. Dies führt dazu, dass der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ausgehend von der Weschnitz nach Osten bis zur Gymnasiumstraße, bzw. der Straße „Zur Rippersmühle“ und ihrer nördlichen Verlängerung von dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet tangiert. Die berechneten Grenzlinien des Überschwemmungsgebietes sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nachrichtlich als „Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Überschwemmungsgebiet)“ übernommen worden.

Die Änderung des Bebauungsplans (Stand Vorentwurf) sah vor, dass eine Verdichtung der Bebauung (Erweiterungen, Anbauten und Neubauten) auch innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Weschnitz möglich ist.

Momentan wird durch den Gewässerverband Bergstraße mit Unterstützung durch die angrenzenden Gemeinden die Hochwasserschutzmaßnahme – Sperrstelle „Steiniger Weg“ geplant, welche die Schaffung eines Rückhaltevolumens ermöglicht, das die Ortslage vor einem 65-jährlichen Hochwasserschutz schützt. Da mit der Umsetzung dieser Maßnahme eine wirkungsvolle Sicherheit gegen künftige Hochwasserereignisse erreicht wird, wurde seitens der Gemeinde Rimbach die geplante wohnbauliche Nutzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, auch im Bereich der Weschnitz als durchführbar erachtet.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde seitens der Wasserbehörden jedoch darauf hingewiesen, dass bei der Überplanung von Überschwemmungsgebieten Grundsätzlich die Bestimmung des § 14 (1) HWG maßgebend ist, wonach die Ausweisung von neuen Bauflä-





chen in Bauleitplänen unzulässig ist, soweit sie Vorhaben nach § 14 (2) HWG zum Inhalt haben, für die keine Genehmigung nach § 14 (3) HWG erteilt werden kann.

Dies betrifft u. a. die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen (auch Auffüllungen oder Abgrabungen).

Sind solche Maßnahmen in einem Bauleitplan vorgesehen, ist der Plan nur dann zulässig, wenn bereits zum Zeitpunkt seiner Aufstellung bzw. Änderung beurteilt werden kann, ob die vorgesehenen Maßnahmen später im Befreiungsverfahren zugelassen werden können.

Die Befreiung und dementsprechend die anzustellende Prognose im Bauleitplanverfahren über die spätere Befreiung setzen gemäß § 15 (1) HWG voraus, dass alle nach dem Stand der Technik möglichen Vorkehrungen zur Gefahrenabwehr und zur Vorsorge für den Hochwasserfall getroffen werden und

1. die Abweichung mit einem überwiegenden anderen öffentlichen Belang begründet ist oder
2. ein Vorhaben standortgebunden ist und Verbote im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würden oder
3. ein Vorhaben auf Flächen verwirklicht werden soll, auf denen eine Bebauung nach Maßgabe eines bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplans oder nach § 34 des Baugesetzbuches zulässig ist.

Eine Befreiung kann allerdings gem. § 15 (2) HWG nicht erteilt werden, wenn

· das Vorhaben den ordnungsgemäßen Wasserabfluss oder den Hochwasserrückhalt wesentlich beeinträchtigt oder Gefahren für die Wasserqualität hervorruft.

Führt das Vorhaben zum Verlust von Retentionsraum, muss dieser ausgeglichen werden, sonst ist der ordnungsgemäße Hochwasserabfluss gefährdet.

Weiterhin muss berücksichtigt werden, dass einzelne Vorhaben auch gemäß § 31 b (4) Satz 3 WHG der Genehmigung bedürfen und die Vorschrift hierfür Vorgaben macht, die die Anforderungen nach § 15 HWG noch überlagern. Nach dieser Vorschrift des WHG darf eine Genehmigung für das Einzelvorhaben nur erteilt werden, wenn das Vorhaben

1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
2. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
4. hochwasserangepasst ausgeführt wird.

Aufgrund vorliegenden Anregungen, der unterschiedlichen Bewertung der angestrebten Nachverdichtung und der erforderlichen Abstimmung mit der oberen Wasserbehörde fand am 14.02. 2007 ein Erörterungstermin beim Regierungspräsidium Darmstadt unter Teilnahme von Vertretern der oberen Wasserbehörde (Herr Hartung, Frau Rheinholz), der unteren Wasserbehörde (Herr Rühmkorff), des Gewässerverbandes Bergstraße (Herr Dewald) und der Gemeinde (Herr BM Pfeifer, Herr Gärtner) und der mit der Bauleitplanung beauftragten Planungsbüros statt.

Die Vorabstimmung mit der oberen Wasserbehörde soll sicherstellen, dass für Einzelbauvorhaben die Gegenstand des Bebauungsplanes sind und die aufgrund ihrer Geringfügigkeit keinen Ausgleich an Retentionsraum erfordern, insgesamt ein Rückhalteraum zur Verfügung gestellt wird. Die durch den Gewässerverband Bergstraße derzeit in der Planung befindliche





Hochwasserschutzmaßnahme - Rückhalteraum oberhalb des "Steiniger Weg" ist hierfür grundsätzlich geeignet. Es ist hierzu jedoch folgendes anzumerken – Grundlage wäre eine entsprechende Quantifizierung der neu ermöglichten Flächen und somit des Verlustes an Retentionsraum. Eine solche Berechnung ist aufgrund des Bestandes und der beabsichtigten Nachverdichtung kaum möglich. Weiterhin wird der geplante Rückhalteraum zu ca. 70% vom Land Hessen bezuschusst, was eine Verwendung des neu geschaffenen Rückhalterums vordergründig ausschließt, da geförderte Maßnahmen der Allgemeinheit zu Gute kommen sollen und nicht für den Ausgleich verwendet werden dürfen. Die Gemeinde müsste das von ihr als Rückhalteraum verwendete Volumen des Rückhaltebeckens selbst finanzieren. Ein umfassender, entsprechend der wasserrechtlichen Bestimmungen geforderter Retentionsraumausgleich wurde aufgrund der v.g. Aspekte von allen Beteiligten als kaum realisierbar beurteilt. Im Ergebnis wurde daher folgendes abgestimmt:

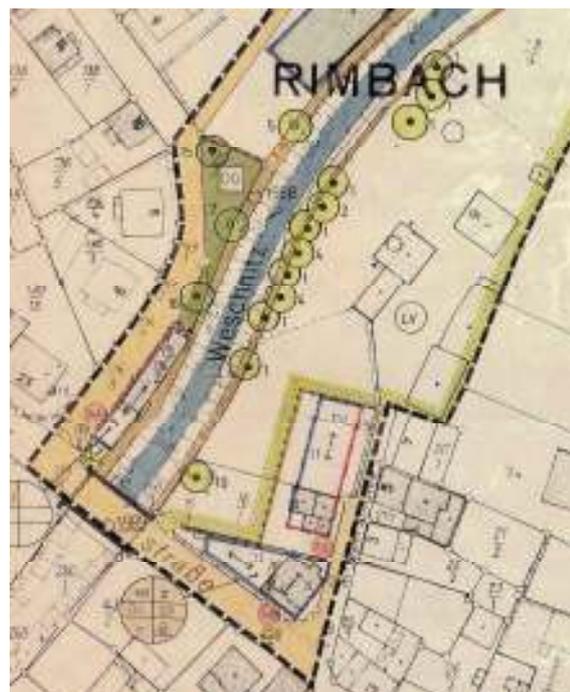
1. der bauliche Bestand innerhalb des Überschwemmungsgebietes kann durch den Bebauungsplan abgesichert werden.
2. die Bauflächen, welche bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesen sind werden ebenfalls als „Bestand“ bewertet.
3. bauliche Maßnahmen der Nachverdichtung, die über den v.g. Bestand hinausgehen sind nur unter der Einschränkung zulässig, dass sie keinen Retentionsraum verbrauchen – d.h. sie dürfen nicht geschlossen sein.
4. der, durch das seitens der Gemeinde geplante Parkdeck, geschaffene Überschuss an Rückhalteraum kann auf Planungen von Einzelvorhaben angerechnet werden.
5. es wird darauf hingewiesen, dass trotz des Bebauungsplanes eine wasserrechtliche Genehmigung durch die untere Wasserbehörde beantragt werden muss.

Das abgestimmte Ergebnis bildet nun die Grundlage für die Entwurfserarbeitung.

Zu 2.) Der rechtskräftige Bebauungsplan weist innerhalb des Überschwemmungsgebiets folgende Baufenster aus:



**Abb. 7: Auszüge aus dem
rechtskräftigen Bebauungsplan**





Oberhalb der Fahrenbacher Straße sind Baufenster für die Gemeindebedarfseinrichtungen Feuerwehr und Kindergarten festgesetzt. Der Neubau des Kindergartens erfolgte nicht innerhalb des festgesetzten Baufensters, somit ist hier der bauliche Bestand verbindlich.

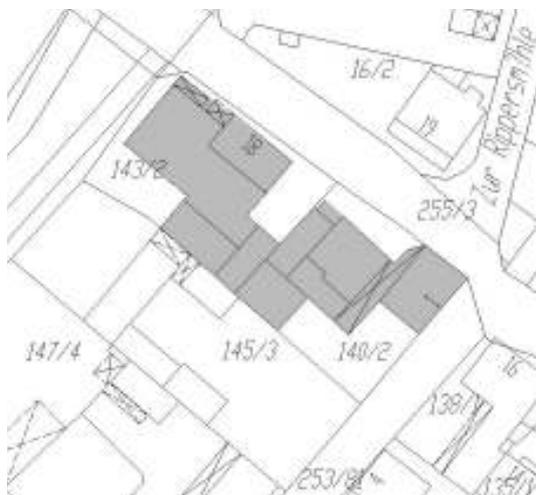
Entlang der Bismarckstraße und der Straße „Rippersmühle“ sind überbaubare Flächen festgesetzt.

Die Gebäude der Mühle, heute in Landwirtschaftlicher Nutzung wurden nicht aufgenommen – hier ist der bauliche Bestand verbindlich.

Die nachweislich rechtskräftigen überbaubaren Flächen werden in den Bebauungsplan aufgenommen und als „Baufenster Bestand“ gekennzeichnet. Für sie gelten hinsichtlich der Bebaubarkeit keine Einschränkungen. Hierauf wird in den Textlichen Festsetzungen C 3 „Überschwemmungsgebiet“ entsprechend hingewiesen.

Zu 4.)

Anhand des Katasters ist nachweisbar, dass innerhalb des Überschwemmungsgebietes durch den Abriss von Gebäuden bereits ein Überschuss an Retentionsraum erwirtschaftet wurde. Da dies zeitlich nach der Aufnahme des Gebäudebestandes zur Neuausweisung des Überschwemmungsgebietes geschah und der Zustand durch die Ausweisung als Parkdeck (hochwasserneutrale Flächennutzung) bauleitplanerisch fixiert wird, kann dieses Volumen als Ausgleich verwendet werden.



Das nebenstehende Kataster aus dem Jahr 2004 zeigt den Gebäudebestand Gymnasiumstraße 1/ Bismarckstraße 18 welcher zwischenzeitlich abgerissen wurde. Die Fläche wird momentan bereits als Parkplatz genutzt. Die rechnerische Aufnahme ergibt eine bebaute Fläche von 686 m². Bei Annahme einer mittleren Geländehöhe von 173,55 m über NN (173,18 / 173,91) und HQ 100 Hochwasserspiegel von 173,91 m NN ergibt sich ein vorhandener Überschuss von 254 m³ Volumen. Durch den beabsichtigten Abriss des benachbarten Gebäudes Gymnasiumstraße 5 kommen zusätzlich 75 m³ dazu. Insgesamt stehen somit 330 m³ Retentionsraum zur Verrechnung, insbesondere für das dicht besiedelte Gebiet zwischen Staatsstraße, Gymnasiumstraße und Bismarckstraße zur Verfügung. Die Gewässerquerschnitte für das HQ 100 zeigen hier eine Höhe des Wasserstandes von ca. 0,78 m. Im Bereich der Bismarckstraße 19 liegt der Wasserstand zwischen 0,69 – 0,82 m. Je nach Standort und somit auszugleichender Wasserstandshöhe steht somit eine nicht unerhebliche Fläche für die Nachverdichtung zur Verfügung, für die der Retentionsraumverlust bereits ausgeglichen wurde.



Bei konkretem, begründetem Mehrbedarf kann in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde auf Restflächen der gewässernahen Flurstücke „Rippersmühle“ ein Retentionsraumausgleich z.B. durch Geländeabsenkung geschaffen werden.

Dem geschilderten Umstand wird durch die Bauleitplanung in der Form Rechnung getragen, dass in den textlichen Festsetzungen auf die latente Überflutungsgefährdung hingewiesen wird, Anleitungen und Empfehlungen zu möglichen Schutz- und Präventionsmaßnahmen, Hinweise zur wasserrechtlichen Beurteilung und zulässigen Baumaßnahmen abgegeben werden. Die Belange der Wasserwirtschaft sind damit angemessen in der Planung berücksichtigt.

6. Bodenschutz/Altlasten

Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt Darmstadt hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung darauf hingewiesen, dass in der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB Aussagen zu Altstandorten, Altablagerungen, Altlasten und/oder Grundwasserschäden im Plangebiet aufzunehmen sind. Da die Änderung des Bebauungsplanes „Ortszentrum“ den Innenbereich gem. § 34 BauGB beplant, zählt sie zu den bestandssichernden/-ordnenden Bauleitplänen, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB bzw. als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren nach BauGB Novelle 2007 geändert werden können. Gemäß § 13 (3) Satz 1 BauGB bzw. § 13 a (2) Nr.1 BauGB Novelle wird daher von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird der Belang jedoch nachfolgend behandelt. Die Standorte wurden aufgenommen, anhand der Rechts- und Hochwerte verortet und hinsichtlich der vorliegenden Bauleitplanung bewertet.

Aus der Altlastendatei ALTIS des Hess. Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich im Plangebiet Einträge für 27 Altstandorte. Keiner der Altstandorte ist beim Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt Darmstadt in Bearbeitung, so dass keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vorliegen. Grundwasserschäden in diesem Bereich sind dem Regierungspräsidium Darmstadt nicht bekannt.

Zu der vorliegenden Liste des Altlasten Informationssystems (ALTIS) wird einleitend folgendes angemerkt:

Seit 1991 werden durch das hessische Landesamt für Umwelt und Geologie Altstandorte erhoben. Die Gemeinden sind seit 1997 verpflichtet, die ihnen vorliegenden Kenntnisse über Altflächen dem HLUg mitzuteilen. Der Datenbestand von ALTIS wird vom HLUg in Zusammenarbeit mit den Staatlichen Umweltämtern gepflegt. Er basiert auf den Kenntnissen der Gemeinden. Hier wurden in einem ersten Schritt neben bekannten Altablagerungen, stillgelegten Deponien o.ä. auch Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf





denen aufgrund von Betriebsart und Branche ein Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen zu vermuten ist, als Altstandorte gemeldet. Sie werden im ALTIS unter dem Begriff Altlasten geführt. Das bedeutet das aufgenommene Gewerbe ist in der Positivliste des Branchenkatalogs der HLUG enthalten. Eine weitere Prüfung der Flächen hat jedoch in der Regel nicht stattgefunden.

Die Aufnahme stellt somit keine Aussage über tatsächlich vorhandene Bodenbelastungen oder Gefährdungspotenziale von dort abgelagerten Stoffen dar. In der nachfolgenden Erörterung werden die Branchen und Betriebsarten benannt auf deren Grundlage die Eintragung erfolgte. Bei den aufgeführten Branchen handelt sich überwiegend um Handwerksbetriebe der Branchen – Schreinerei, Zimmerei Küferei (7), Schlosser (2), Baugeschäft, Spenglerei (3) sowie Transportgewerbe/Güterverkehr (2).

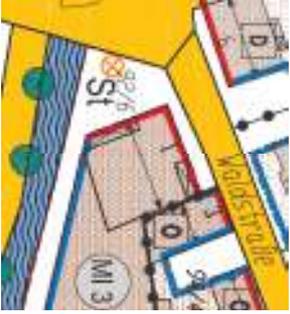
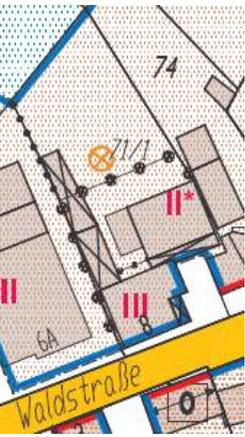
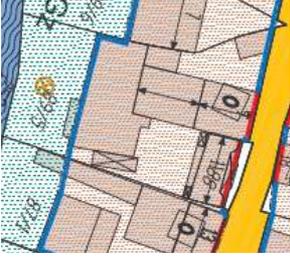
Diesbezüglich wird auf die Materialien zur Altlastensanierung und zum Bodenschutz (MAL-BO), Band 15 LUA NRW Arbeitshilfe NRW: Erhebungen über Altstandorte und Altablagerungen hingewiesen. Im Rahmen der Erstellung der Arbeitshilfe wurde für ausgewählte Branchen geprüft, ob und wo sinnvolle Einschränkungen bei der Erhebung gemacht werden können. Das Altstandortverzeichnis von 8 Kreisen bzw. Städten wurde hinsichtlich der am häufigsten vorkommenden Branchen ausgewertet. Für einige Branchen wurde recherchiert, inwieweit Anhaltspunkte aus der industriellen Entwicklung vorliegen (z.B. Einsatz von umweltrelevanten Stoffen), die eine differenzierte bzw. eingeschränkte Erhebung fachlich begründen. Im Ergebnis wurde eine Liste mit Anmerkungen zur den einzelnen Branchen erstellt. Für die im Geltungsbereich aufgenommenen Branchen wurde folgendes empfohlen:

Branche	Anmerkung
Schreinerei	Nur Großbetriebe
KFZ-Reparatur	Uneingeschränkte Berücksichtigung
Schlosserei	Nur Großbetriebe
Spedition	Nur Großbetriebe, bzw. bei Hinweis auf Gefahr- guttransport größenunabhängig
Baugewerbe, Hochbau	Großbetriebe mit Lagerstätten
Zimmerei- und Ingenieurholzbau, Schlosserei	Großbetriebe mit Lagerplätzen

Grundsätzlich wird empfohlen, Betriebsnennungen, die auf Kleinhandwerk hindeuten, nicht aufzunehmen (z.B. Maler, Lackierer, Sattler, Polsterer etc.) sowie eine Einschränkung aufgrund der Dauer des Betriebszeitraums – jedoch nur für Branchen der Erhebungsklasse II – vorzunehmen.

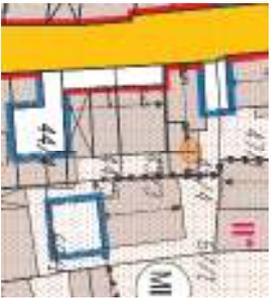
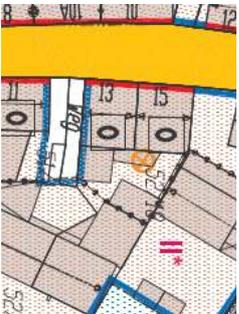




Schlüsselnr. Straße/Hsnr. – Verortung im Planteil (⊗)	Altflächendatei (ALTIS) Anmerkung der Ge- meinde	aktuelle. Nutzung	Bewertung
<p>431 019 040 001 078 Waldstr. 1</p> 	<p>Name des Betriebes/der Anlage: Müller Beschreibung/ Art der Anlage: Lohndrescherei mit Mähdrescher Branche: Dreschma- schinenverleih, - vermietung An/Abmeldung: 09.1959 – 01.1983 großer Landwirtshof</p>	<p><u>Grundstück:</u> Mischnut- zung, EG mit Einzelhan- del (Drogeriemarkt), Wohnnutzung, Dienstlei- stungen <u>Standort:</u> versiegelte Fläche, Nutzung als Parkplatz und Zufahrt</p>	<p>Grundstück wurde 1980 nach Aufgabe der landwirtschaftli- chen Nutzung vollständig neu bebaut. Der B-Plan setzt den Bestand fest, die Fläche ist nicht als überbaubare Fläche gekenn- zeichnet, eine Umnutzung zu einer sensiblen Nutzung ist nicht beabsichtigt.</p>
<p>431 019 040 001 083 Waldstr. 8</p> 	<p>Name des Betriebes/der Anlage: Jakob Beschreibung/ Art der Anlage: Schreinerei, Möbelhandlung Branche: Schreiner- ereizerzeugnisse An/Abmeldung: 11.1941 – 11.1971 Name des Betriebes/der Anlage: Poth Beschreibung/ Art der Anlage: Schreinerei und Möbelhandel Branche: Schreinerer- zeugnisse An/Abmeldung: 11.1979 – 07.1982</p>	<p><u>Grundstück:</u> Mischnut- zung, Wohnnutzung, Dienstleistungen, <u>Standort:</u> rückwärtiger, unbebauter Grund- stücksbereich, derzeit Gartennutzung</p>	<p>Der B-Plan bezieht die Fläche in das Baufenster ein. Er ermöglicht somit eine Versie- gelung und Bebauung. Dies stellt gegenüber der beste- henden Gartennutzung eine für den Wirkungspfad Boden- Mensch unsensiblere Nut- zung dar.</p>
<p>431 019 040 001 085 Waldstr. 9</p> 	<p>Name des Betriebes/der Anlage: Dörr Beschreibung/ Art der Anlage: Dreherei Branche: Dreherei (Metall) An/Abmeldung: 12.1961 – 01.1967</p>	<p><u>Grundstück:</u> Wohnnut- zung, <u>Standort:</u> rückwärtiger, unbebauter Grund- stücksbereich, privater Garten</p>	<p>Der B-Plan setzt den Be- stand fest, die Fläche ist nicht als überbaubare Fläche gekennzeichnet, eine Um- nutzung ist nicht vorgese- hen.</p>
<p>431 019 040 001 087 Rathausstr. 1</p> 	<p>Name des Betriebes/der Anlage: David Beschreibung/ Art der Anlage: Fabrikation und Handel mit Ölen und Ölprodukten en gros und en detail, Mühlen- fabrikate Branche: Mineralöler- zeugnisse, Herstellung (aus Halbfabrikaten) An/Abmeldung: 08.1919 – 07.1925</p>	<p><u>Grundstück:</u> Mischnut- zung, Rathaus (Verwal- tung), angrenzend Einzelhandel <u>Standort:</u> versiegelte Fläche, Nutzung als Parkplatz und Zufahrt</p>	<p>Parkplatzanlage erfolgte im Zusammenhang mit dem Rathausumbau 1986/87. Der B-Plan setzt den Bestand fest, die Fläche ist Parkfläche gekennzeichnet, eine Umnut- zung zu einer sensiblen Nut- zung ist nicht beabsichtigt.</p>
<p>431 019 040 001 094</p>	<p>Name des Betriebes/der</p>	<p><u>Grundstück:</u> Mischnut-</p>	<p>Die Altflächendatei verzeich-</p>

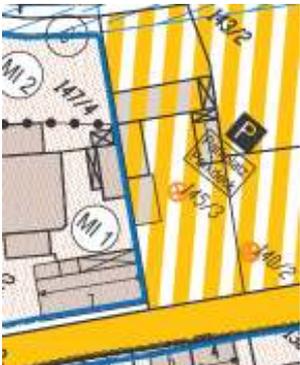




Schlüsselnr. Straße/Hsnr. – Verortung im Planteil (⊗)	Altflächendatei (ALTIS) Anmerkung der Ge- meinde	aktuelle. Nutzung	Bewertung
<p>Fahrenbacher Str. 5</p> 	<p>Anlage: Beschreibung/ Art der Anlage: Branche: An/Abmeldung: Schäfer Peter angemel- det Schreinerei 1933 bis 1935</p>	<p>zung, Einzelhandel, Wohnen Standort: bebaut, Neben- gebäude</p>	<p>net nur den Standort, nicht die Nutzung. Vermutlich, da die Nutzung nur kurze Zeit angemeldet war. Der B-Plan setzt den Bestand fest, die Fläche ist entspre- chend der Überbauung als überbaubare Fläche gekenn- zeichnet.</p>
<p>431 019 040 001 022 Fahrenbacher Str. 14</p> 	<p>Name des Betriebes/der Anlage: Weber Beschreibung/ Art der Anlage: Schlosserei, Landmaschinenhandel Branche: Schlosserei An/Abmeldung: 01.1949 – 08.1986</p>	<p>Grundstück: Wohnnut- zung, Standort: rückwärtiger, unbebauter Grund- stücksbereich, Grünland</p>	<p>Der B-Plan setzt den Bestand fest, die Fläche ist entspre- chend als nicht überbaubare Fläche gekennzeichnet.</p>
<p>431 019 040 001 023 Fahrenbacher Str. 15</p> 	<p>Name des Betriebes/der Anlage: Vogt Beschreibung/ Art der Anlage: Güternahver- kehr Branche: Transport von Gütern (mit Wartung) An/Abmeldung: 09.1959 – 07.1960</p>	<p>Grundstück: Wohnnut- zung, Standort: rückwärtiger, bebauter Grundstücksbe- reich, Nebengebäude</p>	<p>Der B-Plan setzt den Bestand fest, die Fläche ist entspre- chend als überbaubare Flä- che mit Mischgebietsnut- zung gekennzeichnet. Eine Um- nutzung zu einer sensiblen Nutzung ist nicht beabsichtigt.</p>
<p>431 019 040 001 089 Fahrenbacher Str. 19</p> 	<p>Name des Betriebes/der Anlage: Beschreibung/ Art der Anlage: Branche: An/Abmeldung: Schreinerei und Glase- rei Eckert Phillip 1930 bis 1937, danach Han- delsvertretung Haus- haltswaren</p>	<p>Grundstück: Mischnut- zung, Wohnnutzung, Schreinerei Standort: rückwärtiger, bebauter Grundstücksbe- reich</p>	<p>Die Altflächendatei verzeich- net nur den Standort, nicht die Nutzung. Vermutlich, da die Nutzung nur relativ kurze Zeit angemeldet war. Der B-Plan setzt den Bestand fest, die Fläche ist entspre- chend der Überbauung als überbaubare Fläche mit Mischgebietsnutzung ge- kennzeichnet.</p>
<p>431 019 040 001 091</p>	<p>Name des Betriebes/der</p>	<p>Grundstück: Mischnut-</p>	<p>Die Altflächendatei verzeich-</p>

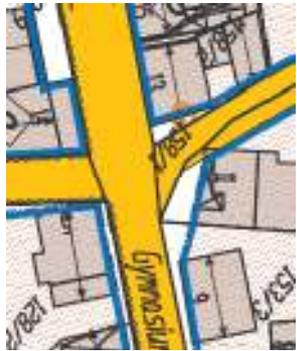




Schlüsselnr. Straße/HsNr. – Verortung im Planteil (⊗)	Altflächendatei (ALTIS) Anmerkung der Ge- meinde	aktuelle. Nutzung	Bewertung
<p>Fahrenbacher Str. 26</p> 	<p>Anlage: Beschreibung/ Art der Anlage: Branche: An/Abmeldung: Zimmergeschäft, Adam Jakob, von 3.1925 bis 9.1925, danach Hans Jakob 1930 bis 1932</p>	<p>zung, Wohnen, Dienst- leistung <u>Standort:</u> rückwärtiger, unbebauter Grund- stücksbereich, privater Garten teilweise versie- gelt</p>	<p>net nur den Standort, nicht die Nutzung. Vermutlich, da die Nutzung nur kurze Zeit angemeldet war. Der B-Plan ermöglicht über den Bestand hinaus, die Bebauung der Fläche mit Mischgebietsnutzung.</p>
<p>431 019 040 001 028 Friedhofsweg 2</p> 	<p>Name des Betriebes/der Anlage: Maier Beschreibung/ Art der Anlage: Kleintransporte Branche: Kleintransporte An/Abmeldung: 02.1939 – 12.1989</p>	<p><u>Grundstück:</u> Mischnut- zung, Wohnen, Dienst- leistung <u>Standort:</u> unbebauter Grundstücksbereich, privater Garten</p>	<p>Der B-Plan setzt den Bestand fest, die Fläche ist entspre- chend als nicht überbaubare Fläche gekennzeichnet.</p>
<p>431 019 040 001 032 Gymnasiumstr. 1</p> 	<p>Name des Betriebes/der Anlage: Jakob Beschreibung/ Art der Anlage: Güternahver- kehr Branche: Transport von Gütern (mit Wartung) An/Abmeldung: 01.1960 –</p>	<p><u>Grundstück:</u> Parkplatz <u>Standort:</u> geschotterte Fläche</p>	<p>Parkplatzanlage erfolgte nach dem Abriss des Gebäudebe- stand 2002. Der B-Plan setzt den Bestand fest und die dauerhaft beab- sichtigte Umnutzung zu ei- nem Parkplatz/-deck. Eine sensible Nutzung ist nicht beabsichtigt.</p>
<p>431 019 040 001 097 Gymnasiumstr. 5</p> 	<p>Name des Betriebes/der Anlage: Beschreibung/ Art der Anlage: Branche: An/Abmeldung: Schreinerei angemeldet von Michael Schmitt 1905 abgemeldet 1926, neu angemeldet 1933 bis 1935</p>	<p><u>Grundstück:</u> Wohnnut- zung, <u>Standort:</u> unbebauter Grundstücksbereich, privater Garten</p>	<p>Die Altflächendatei verzeich- net nur den Standort, nicht die Nutzung. Der B-Plan setzt hier nicht den Bestand fest sondern die dauerhaft beabsichtigte Um- nutzung zu einem Parkplatz/- deck. Die Parkplatzanlage erfordert den Abriss des Gebäudebestandes. Die geplante Nutzung stellt für den Wirkungspfad Boden- Mensch eine weit weniger sensible Nutzung dar.</p>
<p>431 019 040 001 099</p>	<p>Name des Betriebes/der</p>	<p><u>Grundstück:</u> Wohnnut-</p>	<p>Die Altflächendatei verzeich-</p>





Schlüsselnr. Straße/Hsnr. – Verortung im Planteil (⊗)	Altflächendatei (ALTIS) Anmerkung der Ge- meinde	aktuelle. Nutzung	Bewertung
<p>Gymnasiumstr. 8</p> 	<p>Anlage: Beschreibung/ Art der Anlage: Branche: An/Abmeldung:</p> <p>Schreinerei angemeldet 1896 von Adam Schütz abgemeldet 1948</p>	<p>zung,</p> <p>Standort: unbebauter rückwärtiger Grund- stücksbereich, privater Garten</p>	<p>net nur den Standort, nicht die Nutzung. Der B-Plan setzt den Bestand fest, die Fläche ist entspre- chend als nicht überbaubare Fläche gekennzeichnet.</p>
<p>431 019 040 001 033 Gymnasiumstr. 13</p> 	<p>Name des Betriebes/der Anlage: Öhlenschläger Beschreibung/ Art der Anlage: Elektroge- schäft, Spenglerei, Heizungsbau Branche: Bauinstallation An/Abmeldung: 08.1932 – 09.1977</p>	<p>Grundstück: Mischnut- zung, Einzelhandel, Wohnen Standort: versiegelte Fläche, Straßenrandbe- reich</p>	<p>Der B-Plan setzt den Bestand fest, die Fläche ist randlich des Baufensters als nicht überbaubare Fläche gekenn- zeichnet.</p>
<p>431 019 040 001 054 Schlossstr. 2</p> 	<p>Name des Betriebes/der Anlage: Landthaler Beschreibung/ Art der Anlage: Kfz- Reparaturen und Ver- kauf, Leihwagen Branche: Kraftfahrzeu- ge (Reparatur) An/Abmeldung: 03.1976 – 12.1989</p> <p>Autolackiererei von Jakob Vierkotten, an- gemeldet 1951</p>	<p>Grundstück: Mischnut- zung, Wohnnutzung</p> <p>Standort: rückwärtiger, bebauter Grundstücksbe- reich</p>	<p>Der B-Plan setzt den Bestand fest, die Fläche ist entspre- chend der Überbauung als überbaubare Fläche mit Mischgebietsnutzung ge- kennzeichnet.</p>
<p>431 019 040 001 088 Bismarckstr. 3</p> 	<p>Name des Betriebes/der Anlage: Beschreibung/ Art der Anlage: Branche: An/Abmeldung:</p> <p>Peter Dörr, Dreherei angemeldet 1926, 1926 bis 1955 Warenhand- lung mit Poststelle</p>	<p>Grundstück: Mischnut- zung, Wohnnutzung, EH, Dienstleistung</p> <p>Standort: rückwärtiger, bebauter Grundstücksbe- reich</p>	<p>Die Altflächendatei verzeich- net für beide Flurstücke nur den Standort, nicht die Nut- zung. Vermutlich, da die relevante Nutzung als Drehe- rei nur relativ kurze Zeit an- gemeldet war. Grundstück wurde straßen- seitig vor kurzem vollständig neu bebaut. Der B-Plan setzt den Bestand fest, die Fläche ist als über- baubare Fläche gekenn- zeichnet, eine Umnutzung zu einer sensiblen Nutzung ist nicht beabsichtigt.</p>
<p>431 019 040 001 093</p>	<p>Name des Betriebes/der</p>	<p>Grundstück: Mischnut-</p>	<p>Siehe oben</p>

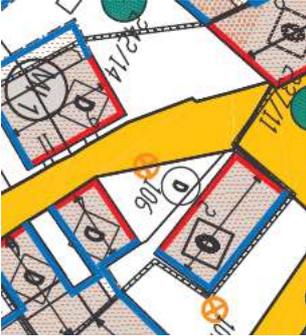




Schlüsselnr. Straße/Hsnr. – Verortung im Planteil (⊗)	Altflächendatei (ALTIS) Anmerkung der Ge- meinde	aktuelle. Nutzung	Bewertung
<p>Bismarckstr. 7</p> 	<p>Anlage: Beschreibung/ Art der Anlage: Branche: An/Abmeldung: Mineralswasserhändler Schäfer Adam, Anmel- dung 1903</p>	<p>zung, Wohnnutzung, Dienstleistung Standort: straßenseitiger, bebauter Grundstücksbe- reich</p>	
<p>431 019 040 001 010 Bismarckstr. 13</p> 	<p>Name des Betriebes/der Anlage: Öhlenschläger Beschreibung/ Art der Anlage: Spenglerei, Installation Branche: Bauinstallation An/Abmeldung: 07.1919 - 10.1982 früher Spenglerei und Installation von Leon- hard Öhlenschläger</p>	<p>Grundstück: Mischnut- zung, Wohnnutzung, Dienstleistung Standort: rückwärtiger, bebauter Grundstücksbe- reich</p>	<p>Der B-Plan setzt den Bestand fest, die Fläche ist entspre- chend der Überbauung als überbaubare Fläche mit Mischgebietsnutzung ge- kennzeichnet.</p>
<p>431 019 040 001 011 Bismarckstr. 17</p> 	<p>Name des Betriebes/der Anlage: Schmitt Beschreibung/ Art der Anlage: Schreinerei, Möbelhandlung Branche: Schreinereier- zeugnisse An/Abmeldung: 06.1870 - 01.1971</p>	<p>Grundstück: Mischnut- zung, Wohnnutzung, EH Standort: rückwärtiger, bebauter Grundstücksbe- reich, Nebengebäude</p>	<p>Der B-Plan setzt den Bestand fest, die Fläche ist entspre- chend der Überbauung als überbaubare Fläche mit Mischgebietsnutzung ge- kennzeichnet.</p>
<p>431 019 040 001 015 Brunnengasse 14</p> 	<p>Name des Betriebes/der Anlage: Eckert Beschreibung/ Art der Anlage: Kuferei Branche: Transportkisten (aus Holz), Herstel- lung und Reparatur An/Abmeldung: - 12.1988 früher Kuferei bis 60ziger</p>	<p>Grundstück: Mischnut- zung, Wohnnutzung, Dienstleistung Standort: versiegelter Grundstücksbereich, am Nebengebäude</p>	<p>Der B-Plan setzt den Bestand fest, die Fläche ist nicht als überbaubare Fläche bzw. angrenzend als Fläche für Garagen gekennzeichnet. Eine Umnutzung zu einer sensiblen Nutzung ist nicht beabsichtigt.</p>
<p>431 019 040 001 016</p>	<p>Name des Betriebes/der</p>	<p>Grundstück: Mischnut-</p>	<p>Der B-Plan setzt den Bestand</p>





Schlüsselnr. Straße/Hsnr. – Verortung im Planteil (⊗)	Altflächendatei (ALTIS) Anmerkung der Ge- meinde	aktuelle. Nutzung	Bewertung
Brunnengasse 17 	Anlage: Werner Be- schreibung/ Art der Anlage: Baugeschäft Branche: Baugeschäft (mit Gerätewartung) An/Abmeldung: 10.1966 – 02.1973	zung, Einzelhandel, Wohnen <u>Standort:</u> rückwärtiger, unbebauter Grund- stücksbereich, Garten	fest, die Fläche ist nicht als überbaubare Fläche. Eine Umnutzung ist nicht beab- sichtigt.
431 019 040 001 018 Brunnengasse 2 	Name des Betriebes/der Anlage: Pfeiffer Beschreibung/ Art der Anlage: Schmiede und Bauschlosserei Branche: Schlosserei An/Abmeldung: 04.1960 -	<u>Grundstück:</u> Mischnut- zung, Einzelhandel, Wohnen <u>Standort:</u> versiegelte Fläche, im Hofbereich	Der B-Plan setzt den Bestand fest, die Fläche ist nicht als überbaubare Fläche gekenn- zeichnet. Eine Umnutzung zu einer sensiblen Nutzung ist nicht beabsichtigt.
431 019 040 001 020 Brunnengasse 4 	Name des Betriebes/der Anlage: Goerek Beschreibung/ Art der Anlage: Maler-Betrieb Branche: Malerei An/Abmeldung: 09.1971 – 09.1973	<u>Grundstück:</u> Wohnnut- zung, <u>Standort:</u> versiegelte Fläche, Straßenrandbe- reich	Fläche ist entsprechend dem Bestand nicht als überbau- bare Fläche gekennzeichnet. Eine Umnutzung zu einer sensiblen Nutzung ist nicht beabsichtigt.

Da es sich nach der Art der Eintragung und Flurstücksgröße zu urteilen größtenteils um kleinere, private Werkstätten (Kleingewerbe) handelt, sind eher eine ordnungsgemäße Arbeitsweise und damit geringe Bodenbelastungen anzunehmen. Zum Teil dauert die Nutzung der Werkstätten bis heute an. Da die Grundstücke meist auch den Betreibern gehörten, war überwiegend eine Kombination Wohngebäude/Werkstatt vorhanden. Deshalb bestehen gegen die im B-Plan entsprechend dem Bestand festgesetzte Nutzung „Mischgebiet“ keine Bedenken.

Insbesondere die künftige Nutzung und die daraus resultierende Sensibilität gegenüber Schutzgütern (insbesondere Pfad Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze-Mensch) sind zu beurteilen. Hierbei ist festzustellen, dass der Bebauungsplan keine Aufwertung der bestehenden Nutzungen vornimmt.





Die vorgenommene Auflistung hat „Hinweisfunktion“ mit dem Ziel, die ggf. bestehende Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen im weiteren Planungsablauf und bei der Nutzung von Flächen und Grundstücken zu berücksichtigen. Bei einer beabsichtigten Umnutzung und damit verbunden Aufwertung der Nutzung ist dann auch eine ggf. noch erforderliche detaillierte Untersuchung vorzunehmen.

Ein entsprechender Hinweis zum Bodenschutz wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

7. Umweltschützende Belange

7.1 Umweltbericht/Umweltverträglichkeitsprüfung

Mit Inkrafttreten des EAG Bau am 20.07.2004 sind zahlreiche Änderungen des BauGB, daneben u. a. auch Änderungen des Raumordnungsgesetzes (ROG) und des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) verbindlich geworden. Anlass für das EAG Bau ist die Umsetzung der EU Richtlinien über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Plan-UP-Richtlinie). Die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie im Bereich der Bauleitplanung erfolgt in der Weise, dass grundsätzlich alle Bauleitpläne einer Umweltprüfung zu unterziehen sind. Eine Ausnahme besteht nur für bestandssichernde bzw. -ordnende Bauleitpläne, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt bzw. geändert werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes „Ortszentrum“ beplant den Innenbereich gem. § 34 BauGB und zählt somit zu den bestandssichernden/-ordnenden Bauleitplänen, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB bzw. als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren nach BauGB Novelle 2007 geändert werden können. Die Überplanung des Bestandes liegt innerhalb der Obergrenzen des § 13 a (1) 1 BauGB. Gemäß § 13 (3) Satz 1 BauGB bzw. § 13 a (2) Nr.1 BauGB Novelle wird daher für den Gesamtgeltungsbereich von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen, hierauf wird im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden hingewiesen.

Für folgende Teilbereiche des Bebauungsplanes wird jedoch ergänzend ein Umweltbericht erstellt;

- aufgrund der formal direkten Betroffenheit eines Natura 2000-Gebietes der Uferbereich „Rippersmühle“
- der Bereich des ehemaligen „Alumnats“, da die Planung in diesem Bereich über die Sicherung des Bestandes hinausgeht und eine bereichsweise Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt wird.

Dieser Umweltbericht für Teilbereiche wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgelegt.





Da trotz der Anwendung des beschleunigten Verfahrens zu prüfen ist, ob Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, wird der Belang des angrenzenden FFH-Gebietes Weschnitz in einer Prognose geprüft.

Aufgrund der Größe des Plangebietes wird für den Gesamtplan von der Möglichkeit des § 13 (2) BauGB Nr.1 kein Gebrauch gemacht – eine frühzeitige Beteiligung zur Bauleitplanung wird durchgeführt.

7.2 Eingriffsregelung

Die Frage des Eingriffs in Natur und Landschaft ist in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen.

Dabei ist jedoch gemäß § 1a (3) BauGB ein Ausgleich für Eingriffe nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der bauleitplanerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Daraus ergibt sich für die vorliegende Planung, dass als Bestand insbesondere der Umfang an Bebauung und Versiegelung anzunehmen ist, der bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan zugelassen wurde. Da dieser Plan allerdings in Teilbereichen hinter dem zurückbleibt, was als baulicher Bestand im Plangebiet vorhanden ist, sind insbesondere Bauten innerhalb der als Grünfläche festgesetzten Bereiche ergänzend als Voreingriffszustand zu berücksichtigen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan wurde mit integriertem Landschaftsplan erstellt. Zur Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange wurden damals Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB in den Bebauungsplan übernommen. Auch diese Regelungen sind bei der Bestandsbewertung zu berücksichtigen.

Folgende Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans sind von Bedeutung hinsichtlich Eingriffsregelung:

- Teile des ursprünglichen Geltungsbereichs wurden als öffentliche oder private Grünflächen festgesetzt. Dazu kommt die Festsetzung einer Fläche an der Weschnitz in Bereich 1 als Flächen für die Landwirtschaft. Textliche Festsetzungen zu diesen Flächenanteilen werden nicht getroffen. Innerhalb der festgesetzten Grünflächen ist an vielen Stellen eine Bebauung entstanden, die als baurechtlicher Bestand zu behandeln ist.
- Der rechtskräftige Bebauungsplan unterteilt das Plangebiet verhältnismäßig restriktiv in Baulandflächen entlang der Straßen und Grünflächen. Damit ist im Fall einer festgesetzten GRZ diese ausschließlich auf die Baulandflächen anzusetzen, was dazu führt, dass nur Teile dieser Flächen überbaut und versiegelt werden durften. Darüber hinaus gilt die zulässige Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO für Nebenanlagen etc.
- Im rechtskräftigen Bebauungsplan war nicht überall eine GRZ (0,6) festgesetzt. In den straßennahen Abschnitten wurde bewusst auf eine solche Festsetzung verzichtet. Danach sind gemäß § 17 (3) BauNVO keine definitiven Obergrenzen für das Maß der Be-





- bauung in diesen Bereichen anzunehmen. Tatsächlich ist in vielen Bereichen des straßennahen Baulands eine hohe, historisch entstandene Verdichtung Realität.
- An einigen Stellen enthält der rechtskräftige Plan Bindungen für die Bepflanzung mit Sträuchern oder Bindungen für die Erhaltung von Sträuchern. Darüber hinaus wird für eine Anzahl von Bäumen eine Bindung für die Erhaltung oder Anpflanzung festgesetzt.
 - Textlich festgesetzt wurde die landschaftstypische Begrünung und Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen, die Anpflanzung von mindestens einem ortstypischen Laubbaum je 100 qm Freifläche und die Begrünung von Flachdächern. Bei Pflanzungen sind nur standortgerechte Arten zu verwenden.

Die Geltungsbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ortszentrum“ und der 1. Änderung sind nicht vollständig deckungsgleich. In den randlichen Abschnitten, in denen kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, ist als Bestand anzunehmen, was bisher nach § 34 BauGB zulässig war. Infolgedessen sind hier Annahmen zu treffen. Nicht mehr überplant wird der Abschnitt im Nordwesten des Geltungsbereichs, der Gegenstand des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ehemaliger Baustoffhandels Jakob“ ist.

Die Regelung einer Bepflanzung und Begrünung der Grundstücksfreiflächen des rechtskräftigen Plans werden durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen des aktuellen Entwurfs teilweise konkretisiert. Dieser enthält weitere, über die ursprünglichen Regelungen hinausgehende Festsetzungen:

- Ausschluss von Garagen, Carports und Stellplätzen im rückwärtigen Gartenbereich,
- Ausschluss von Garagen und Carports sowie Beschränkung von Stellplätzen in den Vorgärten,
- Erhaltung des vorhandenen Laubbaumbestandes mit Stammumfang >70 cm,
- Begrünung von Zäunen, Bodenabstand zur Durchlässigkeit für Kleinsäuger,
- wasserdurchlässige, teilbegrünte Oberfläche von Stellplätzen und befestigten Flächen,
- Begrünung der nicht für Zuwegungen und Stellplätze benötigten Vorgärten,
- Verzicht auf Einleitung nicht verunreinigten Niederschlagswassers in die Kanalisation.

Nach Überprüfung anhand des tatsächlichen Bestandes wird an der zeichnerischen Festsetzung der Erhaltung ortsbildprägender und einheimischer Laubbäume festgehalten.

Veränderungen durch die Planung ergeben sich zum einen für den straßennahen Bereich des Plangebietes. Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan war das Bauland bislang in Teilbereichen sehr restriktiv auf einen Streifen entlang der Straßen beschränkt. Mit der aktuellen Planung werden die Spielräume für bauliche Nutzungen in diesen Bereichen erhöht, da die als „Von Bebauung freizuhaltende Flächen hier: Ortsbildprägende Grünzüge“ festgesetzten Flächenanteile als Teil des Baulands bei der Bestimmung der überbaubaren Flächenanteile zukünftig anzurechnen sind. Die entscheidende Beschränkung der baulichen Nutzung erfolgt damit zukünftig nicht mehr durch die gültige Grundflächenzahl, sondern durch die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien.





Veränderungen durch die Planung sind darüber hinaus im Bereich der bisher als Grünflächen festgesetzten Abschnitte des Geltungsbereichs zu erwarten. Diese Bereiche sind in weiten Bereichen deckungsgleich mit den Bereichen, die im aktuellen Entwurf als „Von Bebauung freizuhaltende Fläche – hier: Ortsbildprägende Grünzüge“ festgesetzt sind. Die neue Abgrenzung des Baulands ermöglicht sogar, dass letztere im Vorentwurf in vielen Teilbereichen sogar deutlich über die bisherigen Grünflächen hinausgehen. In den deckungsgleichen Teilen bleibt eine Bebauung und nach den textlichen Festsetzungen die Errichtung von Stellplätzen und Garagen unzulässig. Bei der Ermittlung des Eingriffsumfangs sind die mit Genehmigung entstandenen Bauten in diesen Bereichen als Voreingriffszustand zu berücksichtigen.

Zur Ermittlung des neu ermöglichten Eingriffsumfangs ist eine Gegenüberstellung von bisher zulässigen und zukünftig ermöglichten Eingriffen erforderlich. Als erster Schritt hierzu wird eine Bestandsaufnahme erstellt, die die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans grafisch auswertet. Auf dieser aufbauend wird in einer zweiten Planskizze der Flächenumfang von bisherigen Grünflächen und zukünftigen „Ortsbildprägenden Grünzügen“ gegenübergestellt. Auf dieser Grundlage wird eine Bilanzierung nach Hessischer Kompensationsverordnung durchgeführt, die dem jeweiligen Planungsstand nachgeführt wird.

Bestand

Typ-Nr. KV	Struktur- / Nutzungstyp	Fläche (qm)	Wertpunkte	Korr.	Wert
<u>Im rechtskräftigen Bebauungsplan</u>					
Bruttobauland ohne Festsetzung einer GRZ incl. Flächen f. Gemeinbedarf ¹⁾					
10.710	Überbaubar gemäß GRZ (0.8) Gebäudebestand, Dachfläche nicht begrünt	34.684	3		104.051
10.530	Zulässige Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO (bis 1.0) Schotter-, Kies- u. Sandwege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss versickert wird	8.671	6		52.025
Bruttobauland mit GRZ 0.6 ¹⁾					
10.710	Überbaubar gemäß GRZ Gebäudebestand, Dachfläche nicht begrünt	26.013	3		78.038
10.530	Zulässige Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO (bis 0.8) Schotter-, Kies- u. Sandwege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss versickert wird	8.671	6		52.025





	Grundstücksfreiflächen			
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich (kleine öffentliche Grünanlagen, innerstädtisches Straßenbegleitgrün etc., strukturarme Grünanlagen, Baumbestand nahezu fehlend), arten- und strukturarme Hausgärten	8.671	14	121.393
	Öffentliche / Private Grünflächen			
10.710	davon bereits bebaut Gebäudebestand, Dachfläche nicht begrünt	3.854	3	11.562
	übrige Flächen			
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich (kleine öffentliche Grünanlagen, innerstädtisches Straßenbegleitgrün etc., strukturarme Grünanlagen, Baumbestand nahezu fehlend), arten- und strukturarme Hausgärten	42.031	14	588.434
	Bindungen für die Erhaltung			
02.600	Hecken-/Gebüschpflanzung (straßenbegleitend usw., nicht auf Mittelstreifen)	789	20	15.780
	Bindungen für die Bepflanzung			
02.600	Hecken-/Gebüschpflanzung (straßenbegleitend usw., nicht auf Mittelstreifen)	1.067	20	21.340
	Flächen für die Landwirtschaft			
10.710	davon bereits bebaut Gebäudebestand, Dachfläche nicht begrünt	1.828	3	5.484
06.910	übrige Flächen Intensiv genutzte Wirtschaftswiesen	3.248	21	68.208
	<u>Außerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans</u>			
	Bruttobauland			
10.710	Überbaubar gemäß GRZ (0.6) Gebäudebestand, Dachfläche nicht begrünt	7.683	3	23.049
10.530	Zulässige Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO (bis 0.8) Schotter-, Kies- u. Sandwege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss versickert wird	2.561	6	15.366





11.221	Grundstücksfreiflächen Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich (kleine öffentliche Grünanlagen, innerstädtisches Straßenbegleitgrün etc., strukturarme Grünanlagen, Baumbestand nahezu fehlend), arten- und strukturarme Hausgärten	2.561	14	35.854
11.221	Flächen im Uferbereich Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich (kleine öffentliche Grünanlagen, innerstädtisches Straßenbegleitgrün etc., strukturarme Grünanlagen, Baumbestand nahezu fehlend), arten- und strukturarme Hausgärten	1.179	14	16.506
	<u>Sonstige Flächen (Verkehrs- und Wasserflächen)</u> nicht differenziert, da unverändert	39.580		
	Summen	193.090		1.209.115

Planung

Typ-Nr. KV	Struktur- / Nutzungstyp	Fläche (qm)	Wertpunkte	Korr.	Wert
	Sonstige Flächen (Verkehrs- und Wasserflächen) nicht differenziert, da unverändert	39.580			
02.600	Bindungen für die Erhaltung Hecken-/Gebüschpflanzung (straßenbegleitend usw., nicht auf Mittelstreifen)	789	20		15.780
02.600	Bindungen für die Bepflanzung Hecken-/Gebüschpflanzung (straßenbegleitend usw., nicht auf Mittelstreifen)	1.067	20		21.340
11.221	Öffentliche und private Grünflächen Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich (kleine öffentliche Grünanlagen, innerstädtisches Straßenbegleitgrün etc., strukturarme Grünanlagen, Baumbestand nahezu fehlend), arten- und strukturarme Hausgärten	915	14		12.810
11.221	Nettobauland Von Bebauung freizuhaltende Flächen Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich (kleine öffentliche Grünanlagen, innerstädtisches Straßenbegleitgrün etc., strukturarme Grünanlagen, Baumbestand nahezu fehlend), arten- und strukturarme Hausgärten	53.261	14		745.654





Überbaubare Flächen gemäß Planzeichnung				
10.710	davon 75% ¹⁾ Gebäudebestand, Dachfläche nicht begrünt	73.109	3	219.326
10.530	davon 25% ¹⁾ Schotter-, Kies- u. Sandwege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss versickert wird	24.370	6	146.217
Summen		193.090		1.161.127

Anmerkungen

¹⁾ Geschätzte Anteile

Ergebnis

	Fläche (qm)	Wert
Planung	193.090	1.161.127
Bestand	193.090	1.209.115
Differenz	0	-47.989
in Prozent des Bestandwertes		4%

Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass die Zunahme der Bebaubarkeit im Bereich des Baulands durch die resultierende Ausweitung der nicht überbaubaren Flächen gegenüber den ursprünglichen Grünlandflächen weitgehend ausgeglichen wird und lediglich ein rechnerisches Defizit in der Größenordnung von 48.000 Wertpunkten oder 4% des Voreingriffsstands entsteht.

INFRAPRO

Petra Wagner, Stadtplanerin IKH

Kai Kümmerle, Dipl.-Ing. AKH





Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung sind hinsichtlich ihres räumlichen und sachlichen Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem seit dem 15.05.1992 rechtskräftigen Bebauungsplan der Gemeinde Rimbach „Ortszentrum“. Ausgenommen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ehemaliger Baustoffhandel Jacob“.

Der Gesamtgeltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist zeichnerisch in 7 Teilbereiche aufgeteilt. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ortszentrum“ werden durch die vorliegenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt. Ferner treten die Bestimmungen der Ortsbausatzung der Gemeinde Rimbach (In Kraft getreten mit dem v. g. Bebauungsplan am 15.05.1992) und die am 28.01.1993 durch amtliche Bekanntmachung in Kraft getretene „Textliche Ergänzung hinsichtlich der Schaffung von Stellplätzen für Wohnzwecke - VI - bi 610.20 (R) mit Erlangung der Rechtskraft der textlichen Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ortszentrum“ außer Kraft.

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

1. § 9 (1) Nr. 1 BauGB: Art der baulichen Nutzung:

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die in der Nutzungsschablone festgesetzten Maßgaben bestimmt und wie folgt ergänzt;

WA allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Ausdrücklich zulässig ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung;

- gem. § 4 (2) Nr. 4 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen)

Unzulässig sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen;

- gem. § 4 (3) Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetriebe)
- gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO (Tankstellen)

MD Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO

Unzulässig sind die allgemein zulässigen Nutzungen;

- gem. § 5 (2) Nr. 4 BauNVO (Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse),
- gem. § 5 (2) Nr. 6 BauNVO (sonstige Gewerbebetriebe),
- gem. § 5 (2) Nr. 7 BauNVO (Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke),
- gem. § 5 (2) Nr. 9 BauNVO (Tankstellen)
sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen;
- gem. § 5 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten)

Die Nutzfläche von Einzelhandelsbetrieben ist auf 500 m² beschränkt.



**MI 1, MI 2, MI 3, MI 4 - Mischgebiet** gem. § 6 BauNVO

Unzulässig sind folgende allgemein zulässigen Nutzungen

- gem. § 6 (2) Nr. 4 BauNVO (sonstige Gewerbebetriebe),
- gem. § 6 (2) Nr. 7 BauNVO (Tankstellen)
- gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO (Vergnügungsstätten)
sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen;
- gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten).
Die allgemein gem. § 6 (2) Nr. 6 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig.

Zusätzlich gelten für die einzelnen Teilbereiche folgende Einschränkungen;

MI 1, MI 2, MI 4: Die Nutzfläche von Einzelhandelsbetrieben wird auf 500 m² pro Geschoss, bzw. für Lebensmittel auf 810 m² beschränkt.

MI 3: Die Nutzfläche von Einzelhandelsbetrieben wird auf 810 m² beschränkt.

2. § 9 (1) Nr. 1 BauGB: Maß der baulichen Nutzung:

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die teilbereichsbezogene Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die maximal zulässige GRZ als Obergrenze wird aus dem jeweils kleineren Wert bestimmt der sich ergibt aus:

- a) der in der Nutzungsschablone im Planteil bezifferten Wert, oder
- b) der Fläche, die sich aus der im Planteil dargestellten Umgrenzung der überbaubaren Fläche ergibt.

Im Bereich WA 1 ist Bei Umsetzung des Konzeptes „Wohnhof“ (siehe Punkt 3.5), eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis max. 0.5 zulässig.

2.2 Bei der Ermittlung der überbaubaren Grundfläche nach § 19 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen einschl. ihrer Zufahrten sowie die unter Punkt A Nr. 5 aufgeführten zulässigen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen einzurechnen, wobei die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der zuvor genannten Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen bis zu 50 % überschritten werden darf.

2.3 Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die „Satzung zur Ergänzung baugestaltungsrechtlicher Festsetzungen in Bebauungsplänen der Gemeinde Rimbach/Odw.“, geregelt.

2.4 Innerhalb der Festsetzung II* ist ein zweites Vollgeschoss im Sinne der HBO im Dachgeschoss oder Kellergeschoss zulässig.





3. § 9 (1) Nr. 2 BauGB: Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen:

- 3.1 Die überbaubaren Flächen sind gem. § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen und/oder Baulinien festgesetzt. An die im zeichnerischen Teil dargestellten Baulinien ist zwingend anzubauen.
- 3.2 Eine Überschreitung der im zeichnerischen Teil dargestellten Baulinien ist unzulässig. Die festgesetzten Baugrenzen können nach § 23 (3) BauNVO durch Vorbauten wie z.B. Erker, Windfang etc., geringfügig (bis zu 1,50 m Tiefe) überschritten werden, wenn diese im einzelnen nicht breiter als 3,00 m sind und die geforderten Abstandsflächen nach HBO zu den Nachbargrundstücken eingehalten werden können.
- 3.3 Die Stellung baulicher Anlagen wird durch die vorgegebene Firstrichtung gemäß zeichnerischer Darstellung bestimmt. Sofern eine zeichnerische Festsetzung der vorgegebenen Firstrichtung nicht erfolgt ist, ist die Stellung baulicher Anlagen freigestellt.
- 3.4 Die Bauweise gem. § 22 BauNVO wird durch die Festsetzungen in der Nutzungsschablone bestimmt. Wird durch die Festsetzungen der Nutzungsschablone bestimmt, dass auch Doppelhäuser zulässig sind, so gilt statt der festgesetzten offenen Bauweise fortan abweichende Bauweise gemäß folgender Definition:
„Es gilt „Offene Bauweise“, abweichend hiervon ist im Falle einer realen Grundstücksteilung bei Doppelhäusern gem. § 22 Abs. 4 BauNVO einseitige Grenzbebauung zulässig.“

- 3.5. Im Bereich WA 1 kann optional das Konzept „Wohnhof“, wie auf der nebenstehenden Abbildung, verwirklicht werden. Gegenstand des Konzeptes ist neben der Errichtung des Haupthauses in Form eines Doppelhauses, die Gruppierung weiterer Wohngebäude um einen Innenhof, der als Gemeinschaftsparzelle beiden Anliegern zuzurechnen ist. Die zusätzlichen Wohngebäude werden ebenfalls als Doppelhaus zum angrenzenden Nachbar errichtet.



4. § 9 (1) Nr. 2 und (4) BauGB: Grenzabstände:

Die gem. Hessischer Bauordnung (HBO) jeweils geltenden Grenzabstände sind in den Bereichen MI 1 und MI 3 unter Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz bei der Änderung oder Neuerrichtung von baulichen Anlagen nicht anwendbar.

Grundsätzlich sind jedoch die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten zu beachten. Die ausreichende Belichtung und Besonnung von Aufenthaltsräumen ist sicherzustellen.

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften bezüglich des Brandschutzes werden durch diese Festsetzung nicht berührt.





5. § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB: Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen:

- 5.1 Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind die folgenden Nebenanlagen, die sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind:
 - a) Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO. Bei Bedarf ist den Versorgungsträgern entsprechendes Gelände zur Verfügung zu stellen.
 - b) Nach Hessischer Bauordnung (HBO) nicht genehmigungsbedürftige bauliche Anlagen.
 - c) Oberflächenbefestigungen für Wege, Freitreppen, Rampen, Terrassen etc.
- 5.2 Private Stellplätze, Garagen und Abstellplätze sind auf den Privatgrundstücken nachzuweisen. Die Bestimmungen der jeweils gültigen gemeindlichen Stellplatzsatzung, insbesondere auch hinsichtlich der Ablösung von Stellplätzen, sind maßgebend und einzuhalten. Eine Inanspruchnahme der festgesetzten ortsbildprägenden Grünzüge durch Stellplätze und Garagen ist unzulässig.
- 5.3 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie gemäß untenstehender Abbildung innerhalb der seitlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zur Nachbargrenze bis in Höhe der hinteren Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baulinie oder Baugrenze) und den gem. § 9 (1) 22 BauGB ausgewiesenen Flächen zulässig. Bei Grenzbebauung sind die jeweils gültigen Vorschriften der HBO zu beachten.
- 5.4 Im rückwärtigen Gartenbereich (= Fläche zwischen überbaubarer Fläche und Nachbargrenze) sind Garagen, Carports und Stellplätze unzulässig. Innerhalb der Vorgärten (= Fläche zwischen anbaufähiger Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudevorderkante) sind Garagen und Carports unzulässig; einzelne oder nebeneinander liegende Stellplätze sollten bei einer Wohnnutzung die Gesamtbreite von 6,00 m entlang der anbaufähigen Verkehrsfläche nicht überschreiten. Aufgrund des teilweise dichten baulichen Bestandes sind jedoch weitere Stellplätze im Vorgartenbereich zulässig – die max. zulässige Anzahl wird durch die für den Stellplatznachweis (Stellplatzsatzung der Gemeinde Rimbach) entsprechend der Nutzung erforderlichen Stellplätze begrenzt.
- 5.5 Öffentliche Stellplätze sind innerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen zulässig.

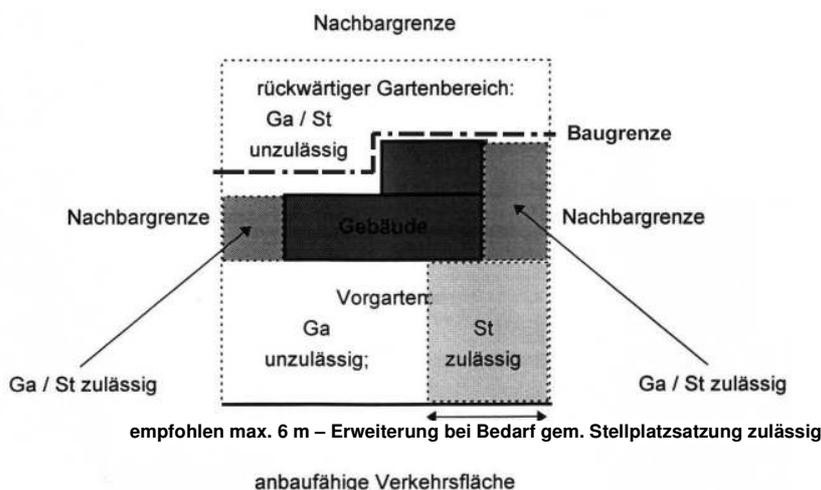


Abbildung: Systemskizze zur Zulässigkeit von Stellplätzen (St) und Garagen (Ga)





6. § 9 (1) Nr. 20 BauGB: Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft:

- 6.1 Das Kompensationskonzept sieht als Maßnahme für echten Habitatverlust die verbindliche Neupflanzung von Gehölzstrukturen (vgl. Kapitel III Umweltbericht für Teilbereiche) auf den privaten Freiflächen und öffentlichen Flächen vor. Darüber hinaus ist zu befürchten, dass zumindest langfristig im Bereich der Teilfläche 1 die zumindest potentiell vorhandene Habitateignung für Fledermäuse verloren geht oder stark eingeschränkt wird. Für die langfristige Sicherung der lokalen Fledermaus-Population (Zwergfledermaus *Pipistrellus pipistrellus*) ist die Schaffung einer innerörtlichen Artenhilfsmaßnahme für diese Artengruppe zu fordern. Die genannte Artenhilfsmaßnahme entspricht in ihrer Ausgestaltung den fachlichen Anforderungen der zu fördernden Tiergruppe und ist gemäß der nachfolgenden Maßnahmenbeschreibung umzusetzen:

Artenhilfsmaßnahme

Bezeichnung: Gemeinde Rimbach, Kerngemeinde, Rathausstraße 1

Größe: nicht flächenwirksam

Zuordnung: kompensiert den Verlust innerörtlicher Lebensraumtypen, insbesondere im Bereich der Flurstücke 26/18 (Flur 14), Gemeinde Rimbach, Kerngemeinde

Bestand: Schlauchturmgebäude, zwei Wandseiten

Entwicklungsziel: Schaffung eines Fledermausquartiers im innerörtlichen Bereich (insbesondere für Zwergfledermaus *Pipistrellus pipistrellus*; Art nach Anhang IV der FFH-Richtlinie; Vorkommen sind für den Umgebungsbereich durch den Verfasser belegt)

Maßnahme: Die Artenhilfsmaßnahme wird entsprechende der, im Anhang zum Umweltbericht beschriebenen Art und Weise (Grünordnerische Festsetzungen VI) durchgeführt:

7. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

- 7.1 Bei Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken, auf öffentlichen und privaten Flächen, sind ausschließlich standortgerechte Arten, z.B. gemäß der folgenden Artenliste, zu verwenden. Hierbei ist besonders am westlichen Rand des Geltungsbereiches die gewässernahe Lage bzw. die dort potentielle Auesituation zu berücksichtigen. Im Folgenden wird eine Auswahlliste für standortgerechte Bäume und Sträucher angegeben:

Auswahlliste für Straßenbegleitgehölze (öffentliche Flächen)

a) Bäume (nur großkronige Arten)

<i>Aesculus hippocastanum</i>	Roßkastanie
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Castanea sativa</i>	Ess-Kastanie
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Juglans regia</i>	Walnuß
<i>Quercus petraia</i>	Traubeneiche
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Kugelakazie
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde





Auswahlliste für die private Freiflächengestaltung

a) Bäume (großkronige Arten)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Birke
Castanea sativa	Ess-Kastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrrus communis	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Salix caprea	Salweide
Salix fragilis	Bruchweide
Salix viminalis	Korbweide
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus var. robusta	Ulme

b) Bäume (kleinkronige Arten)

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche

dazu: hochstämmige Obstbaumarten (Regionalsorten)

als traditionelles dorftypisches Element ebenfalls: Walnuß

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus spp.	Weißdornarten
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rotes Geißblatt

Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix cinerea	Grauweide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

als weitere traditionelle dorftypische Elemente:
Flieder, Forsythie, Buxbaum

Schling- und Kletterpflanzen:

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Lonicera caprifolium	Jelängerjelier
Parthen. tricuspid. 'Veitchii'	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schlingknöterich

als traditionelle dorftypische Elemente außerdem: Echter Wein, Spalierobst

8. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB: Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

- 8.1 Vorhandener Bewuchs an Laubbäumen (StU größer 70 cm) ist zu erhalten sowie vor schädlichen Einflüssen, speziell bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren (DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Falls durch die Erhaltung des Bewuchses die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird und eine Verpflanzung nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, sind Ausnahmen zulässig. Neuanpflanzungen sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen, Abgänge sind zu ersetzen.





- 8.2 Insbesondere sind in ihrem Bestand zu sichern und zu erhalten: Alle Gehölze (solitäre Bäume, Baumgruppen, Strauchgruppen, juveniler Aufwuchs) entlang der Weschnitz, d. h. innerhalb des vom Geltungsbereich betroffenen Teilbereiches der Parzelle 261/10.
- 8.3 Die im Planteil festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind mit Sträuchern gem. der Auswahlliste (Punkt A 7.1) zu bepflanzen.
- 8.4 Die im Planteil festgesetzten Bindungen für Bepflanzungen „Erhaltung/Pflanzung Bäume“ im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind in ihrer Anordnung nicht verbindlich, sondern Straßenverlauf verschiebbar. Verbindlich ist jedoch die dargestellte Anzahl.

9. § 9 (1) Nr. 16 BauGB: Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses:

- 9.1 Innerhalb der im Planteil festgesetzten Bauverbotszone (5,0 m landeinwärts, gemessen ab Böschungsoberkante) sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen, welche über den vorhandenen Bestand hinaus gehen, unzulässig. Ausnahmsweise ist zur Herstellung eines Fußweges eine richtliniengemäße, standardisierte Oberflächenbefestigung zulässig, wenn die Oberfläche mit einem wasserdurchlässigen Oberflächenbelag (z. B. wassergebundene Decke) hergestellt und die Höhenlage des anstehenden Geländes durch den Ausbau nicht verändert wird. Die Einschränkung der Retentionswirkung der Fläche ist grundsätzlich nicht zulässig.

10. § 9 Abs. 5 BauGB: Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind:

10.1 Hochwasserschutzmaßnahmen:

Im Einzugsbereich der Weschnitz ist, insbesondere nach lang anhaltenden Niederschlagsperioden, bei extremen Niederschlagsereignissen oder im Falle von Eisbildung, mit temporären Überflutungen zu rechnen.

Nach den Maßgaben des Wasserhaushaltsgesetzes und des Hessischen Wassergesetzes sind Gebiete, die bei Hochwasser überschwemmt werden, durch Rechtsverordnung als Überschwemmungsgebiete festzustellen. In diesem Sinne wird nachhaltig darauf hingewiesen, dass Teile des der Geltungsbereiches innerhalb eines Überschwemmungsgebietes für ein 100-jähriges Hochwasser (HQ₁₀₀) der Weschnitz liegt (Quelle: Überschwemmungsgebiet der Weschnitz, Land Hessen, Stand: Juli 2004). Danach kann es auf Grund der Überschreitung der bordvollen Leistungsfähigkeit des Gerinnes der Weschnitz zu Überschwemmungen kommen.

Zum Schutz gegen Hochwasser sind, insbesondere bei Gebäuden, entsprechend wirksame bauliche Vorkehrungen oder Sicherungsmaßnahmen zu treffen. Für alle Baumaßnahmen ist eigenverantwortlich ein geeigneter Objektschutz zu betreiben, d. h. Sicherung von Bauwerksöffnungen, Lagerflächen etc. Es wird empfohlen, den Hochwasserschutz baulicher Anlagen bereits im Planungsstadium zu berücksichtigen. Auf-





füllungen innerhalb des überschwemmten Gebietes sind unzulässig, die Höhenlage des anstehenden Geländes darf künftig nicht nachteilig verändert werden.

Schadenersatzansprüche gegen die Gemeinde, an den Gewässerverband oder andere Dritte können im Falle von Hochwasserschäden nicht geltend gemacht werden.

Für bauliche Maßnahmen innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind weiterhin die Hinweise unter Punkt „D 3. Überschwemmungsgebiet“ zu beachten.

10.2. Baugrund / Grundwasserstände:

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse wird den Bauherren daher empfohlen, vor Planung bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung, auch in Bezug auf mögliche Grundwasserstände oder Schichtenwasser (hydrogeologische Untersuchung), bei einem geeigneten Fachbüro zu veranlassen.

Die aus einem Gutachten folgenden Ergebnisse sollten bereits in der Planungsphase beachtet und in zwingend notwendige bauliche Vorkehrungen einbezogen werden (wie. z. B. Einbindetiefe der Gebäude, Gründungsmaßnahmen etc.).

Die Grundwasserführung orientiert sich an der Wasserführung des Vorfluters, so dass Staunässe, insbesondere nach anhaltender nasser Witterung, nicht ausgeschlossen werden kann.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i.V. mit § 81 HBO

1. § 81 (1) Nr. 1 HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen:

1.1 Für die als ortsbildprägend (Symbol O) gekennzeichneten oder unter Denkmalschutz stehend (Symbol D) festgesetzten Gebäude gilt:

- a) die Dacheindeckung ist ausschließlich aus nicht engobierten (Ton-)ziegel- oder Schieferprodukten zulässig, sofern die einschlägigen Maßgaben des Denkmalschutzes nichts Gegenteiliges bestimmen.
- b) die bestehende Gebäudekubatur (Traufhöhe, Dachneigung) und die Fassadengliederung sind zu erhalten. Bei eingeschossigen Gebäuden ist der Ausbau von Keller- oder Dachgeschoss zu einem Vollgeschoss unter Erhaltung der Gebäudekubatur zulässig.
- c) der Bestand an stilgerechten Fenstern, Türen und Zäunen aus der Entstehungszeit des Bauwerkes ist nach Möglichkeit zu erhalten. Neue Fenster und Türen müssen in Größe, Maßverhältnis und Gestalt an vorhandene historische Vorbilder angepasst werden.
- d) bestehendes Fachwerk und ortstypische Verschindelungen sind zu erhalten.





- 1.2 Für die übrigen, nicht unter B 1.1 genannten Gebäude wird die maximal zulässige Traufwandhöhe TWH gem. der „Satzung zur Ergänzung baugestaltungsrechtlicher Festsetzungen in Bebauungsplänen der Gemeinde Rimbach/Odw.“ als das Maß zwischen der Oberkante Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses und dem Schnittpunkt der verlängerten Linie der Traufwandaußenkante mit der Oberkante Dachhaut festgesetzt.
- 1.3 Geneigte Dächer (Haupt- und Nebengebäude einschließlich Garagen) mit einer Dachneigung größer als 15° a.T. sind mit nicht spiegelnden Ziegel- oder Betonwerksteinprodukten einzudecken. Die Dacheindeckung ist ausschließlich in naturroten, braunen oder anthraziten Farbtönen zulässig.
- 1.4 Für Garagen und zulässige Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig, die dunkel auszuführen sind, eine extensive Dachbegrünung wird empfohlen.
- 1.5 Folgende teilbereichsbezogenen Dachformen und -neigungen sind zulässig, wobei je Gebäude nur eine einheitliche Neigung aller Dachflächen, mit Ausnahme der Gauben, anwendbar ist:

Gebietstyp Bereich		Dachform	Dachneigung
Fahrenbacher Str. Waldstraße Gymnasiumstrasse Brunnengasse Holzbergstraße Bismarckstraße	MI I / ortsbildprägende Gebäude Signatur: 	Vorhandene Dachformen und Dachneigungen sind beizubehalten. Die Übernahme bestehender Dachformen und -neigungen ermöglicht die Überschreitung der nach der „Satzung zur Ergänzung baugestaltungsrechtlicher Festsetzungen in bestehenden Bebauungsplänen der Gemeinde Rimbach/Odw.“ max. zulässigen Dachneigung. Bei Neu-, Anbauten ist die Dachform und <i>Dachneigung der Eigenart der Umgebung entsprechend anzupassen.</i>	
	MD, MI 1, MI 2, MI 3, WA	Sattel-, Pult-, Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddach	30°- 42° a.T
Flächen für Gemeinbedarf	MI 4	Sattel-, Pult-, Walm- und Flachdach	0°- 42° a.T

- 1.6 Dacheinschnitte sind nur an nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbarer Stelle (straßenabgewandte Seite und hinterliegende Grundstücksteile) zulässig. Sie dürfen bis zu 1/2 der Gesamtfläche der Dachtraufe ausgebildet werden, jedoch ein Gesamtmaß von 5,00 m Breite nicht überschreiten.
- 1.7 Gebäudeöffnungen sind allgemein wie folgt zu gestalten;
 - a) Fenster sind als stehende Formate auszubilden. Liegende Formate sind durch Sprossen zu unterteilen. Ortstypische Fenstergewände aus Naturstein sind zu erhalten.
 - b) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Sie sind aus der Fassade unter Berücksichtigung von Form, Material und Maßstab zu entwickeln und müssen sich dieser unterordnen. Die Gesamtlänge der Schaufensterfläche sollte 70% der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten.





- 1.8 Dachaufbauten sind ebenfalls in der o.g. Satzung zur Ergänzung baugestaltungsrechtlicher Vorschriften geregelt. Gem. § 6 „Dachaufbauten“ sind Sattel- oder Schleppgauben zugelassen. Die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite darf höchstens $\frac{2}{3}$ der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Der höchste Punkt der Dachgauben muss mindestens 0,50 Meter unter der Firstoberkante des Daches liegen. Der seitliche Mindestabstand der Gauben zur Gebäudeecke muss mindestens 2,00 Meter betragen. Als Gebäudeecke gilt die durch Zusammentreffen der Trauf- und Giebelwand gebildete Linie.

Gerade Seitenwände der Gauben sind mit Schiefer, Holz oder metallischen Werkstoffen zu verkleiden bzw. schiebenglatt zu verputzen, Faserzementwerkstoffe sind unzulässig.

- 1.9 Für die Gebäudeaußenwände sind erdfarbene, gedeckte Farbtöne und Farben von Weiß bis Hellgrau (der Farbton darf hier nur durch Mischen von Weiß und Schwarz entstehen) zulässig. Im historischen Kernbereich ist die ortstypische Farbgebung der benachbarten Bebauung aufzunehmen und aufeinander abzustimmen. Andere Farbtöne zu Werbezwecken sind an den Fassaden nur mit einem Flächenanteil von maximal 5 % zulässig. Grelle und intensive Farbtöne sind unzulässig.
- 1.10 Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen i. S. d. jeweils gültigen Fassung der Hessischen Bauordnung (HBO), auch durch Leuchten angestrahlte Werbeanlagen, dürfen eine Fläche von $2,0 \text{ m}^2$, unbeleuchtete Werbeanlagen eine Fläche von $4,0 \text{ m}^2$ nicht überschreiten. Alle Werbeanlagen sind nur unterhalb der Traufe eines Gebäudes zulässig. Die Genehmigungspflicht von Werbeanlagen richtet sich nach den Maßgaben der HBO.

2. § 81 (1) Nr. 3 HBO: Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.):

- 2.1 Zu öffentlichen Flächen sind Mauern bis zu einer Höhe von 0,50 m, Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, gemessen jeweils ab Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche. Mauern sind vorzugsweise aus Naturstein herzustellen.
- 2.2 Zu öffentlichen Flächen sind Zäune aus Metall (z. B. Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) oder Holz (z. B. Staketenzaun) zulässig, jedoch nur bis zu einer Endhöhe von 1,20 m über der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche. Geschlossene Ansichtsflächen sind unzulässig. Zaunanlagen sind mindestens einseitig, mit Ausnahme der Tor- und Türöffnungen, mit Hecken aus Laubgehölzen in einer Mindestbreite von 1,00 m anzupflanzen. Es ist ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugetieren zu gewährleisten.
- 2.3 Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Tore, Mauern und Zäune, die in ihrem baulichen Zusammenhang als Ortsbildprägend und typisch für das Erscheinungsbild des dörflichen Kernbereiches gelten, diese dürfen gegenüber dem Bestand nicht erhöht werden und sollten erhalten werden.
- 2.4 Hecken als Einfriedung sind durch eine ausgewogene Mischung standortgerechter Gehölzarten der o.a. Auswahlliste herzustellen. Die Verwendung von Thuja und Chaemaecyparis-Hecken ist unzulässig.





3. Gestaltung von Stellplätzen und Garagen nach § 81 (1) Nr. 4 HBO

- 3.1 Befestigte Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger, teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breifugenpflaster oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszubilden. Bituminöse Decken oder Betonbeläge sind unzulässig.
- 3.2 Bei Garagen ist eine Metallverkleidung an den Außenwänden und als Dacheindeckung unzulässig. Flachdächer von Garagen sind fachgerecht zu begrünen. Über die Zulässigkeit von Garagen wird auf die planungsrechtliche Festsetzung A Nr. 5 verwiesen, § 3 Abs. 22 der Ortsbausatzung wird fortan für ungültig erklärt.

4. § 81 (1) Nr. 5 HBO: Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- 4.1 Die als nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesenen und die nicht überbauten Grundstücksteile sind, soweit diese nicht als Stellplätze, Zuwegungen oder Einfahrten genutzt werden, ortstypisch gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Bei Baumpflanzungen sind die Pflanzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.
- 4.2 Vorgärten (= Fläche zwischen anbaufähiger Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudevorderkante) sind, mit Ausnahme der erforderlichen Zuwegung und der zulässigen Zahl der Stellplätze, als zusammenhängende Gartenfläche zu gestalten und zu unterhalten. Sie sind mit Rasen, Bodendeckern, Sträuchern oder Bäumen zu bepflanzen. Private Stellplätze und Zufahrten zu Privatgrundstücken sind gem. textlicher Festsetzung A 5 nur eingeschränkt zulässig.
- 4.3 Befestigte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken und mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen auszubilden (z.B. Breifugenpflaster, Rasengittersteine etc.).

C. § 42 (3) HWG: Verwenden von Niederschlagswasser:

- 1.1 Anfallendes Niederschlagswasser ist, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht unbedenklich ist, nicht der örtlichen, öffentlichen Kanalisation zuzuführen, sondern anderweitig zu behandeln, wie z. B.:
 - Sammeln in Zisternen und Wiederverwertung (z. B. häusliche Brauchwassernutzung, Gartenbewässerung etc.).
 - Dezentrales Sammeln und Ableiten in dezentrale oder zentrale Versickerungsflächen innerhalb der Privatgrundstücke. Dabei sind Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß ATV - Arbeitsblatt A 138 anzulegen.
 - Dezentrales oder zentrales Sammeln und Ableiten in einen Vorfluter (Hinweis: Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer stellt eine Gewässerbenutzung dar, für die eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig ist).
 - Reduzieren vollständig versiegelter Oberflächenbefestigungen.





- 1.2 Niederschlagswasser, das die Anforderungen aus wasserrechtlicher Sicht für die festgesetzten Maßnahmen nach 1.1 nicht erfüllt, ist in die Kanalisation einzuleiten oder einer vorherigen Vorbehandlung zuzuführen.

D. Hinweise

1. Denkmalschutz (§ 20 HDSchG):

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

Maßnahmen, die die im Planteil nachrichtlich übernommenen Kulturdenkmäler (D) oder deren Umgebung betreffen sind mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen bzw. von der Denkmalschutzbehörde zu genehmigen.

2. Ver- und Entsorgung:

Die deutsche Telekom AG macht darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung neu zu erschließender Bereiche durch ihr Unternehmen nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Sie beantragen daher sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unendgeldliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist und dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Schutz von Versorgungsleitungen

Vor der Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Baufirmen über die genaue Lage von Ver- und Versorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden. Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen sind bei Baumpflanzungen zu beachten.





Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen geeignete Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm (DIN 18920 und technische Richtlinien GW 125) zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG und Betriebsmittel der HEAG Süd Hessische Energie AG. Bei eventuellen Aufgrabungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Betriebsmitteln der Versorgungsträger vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Leitungstrassen der Versorgungsträger und Telekommunikationslinien (Deutsche Telekom AG zuständiges Ressort PTI 21, Eschollbrücker Straße 12, 64283 Darmstadt) über die Lage informieren. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

3. Überschwemmungsgebiete:

Unter der Annahme eines 100-jährigen Hochwassers wurde im Auftrag des Landes Hessen eine Überrechnung der bestehenden Überschwemmungsgebiete entlang der Weschnitz, im Bereich unterhalb des Rückhaltebeckens Krumbach bis zur Landesgrenze Baden-Württemberg, durchgeführt. Im Rahmen der Erstellung des sogenannten „Retentionskatasters Hessen“ wurden die Überschwemmungsgebiete im oberen Weschnitztal neu festgesetzt. Die für die Gemeinde rechtsverbindliche Verordnung sowie eine Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes sind seit dem 20. Juli 2004 rechtskräftig.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes werden die Bereiche ausgehend von der Weschnitz nach Osten bis zur Gymnasiumstrasse, bzw. der Straße „Zur Rippersmühle“ und ihrer nördlichen Verlängerung von dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet tangiert. Die berechneten Grenzen des Überschwemmungsgebietes sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nachrichtlich als „Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Überschwemmungsgebiet)“ übernommen worden.

Innerhalb dieser Flächen enthebt die Zulassung des Bauleitplans die Maßnahmenträger nicht davon, für ihr Einzelvorhaben wiederum die erforderliche Genehmigung nach § 14 (3) HWG beim Landkreis Bergstraße, Untere Wasserbehörde, zu beantragen. Da bei Zulassung des Bauleitplans jedoch schon eine positive Prognose aufgestellt worden ist, wird die Befreiung die Ergebnisse dieser Prognose berücksichtigen.

Nach dieser Vorschrift des HWG darf eine Genehmigung für das Einzelvorhaben nur erteilt werden, wenn das Vorhaben

1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
2. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
4. hochwasserangepasst ausgeführt wird.





Innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes sind Ergänzungen und Nachverdichtungen, welche über den baulichen Bestand und die im Planteil als „Baufenster Bestand“ gekennzeichneten Flächen hinausgehen daher mit folgenden Einschränkungen verbunden:

- bauliche Anlagen sind so zu errichten, dass kein Erfordernis zum Ausgleich von Retentionsraum entsteht, d.h. geschlossene Gebäudeteile im Bereich der Wasserstandshöhe des HQ₁₀₀ sind nicht zulässig
- möglich sind hochwasserneutrale Flächennutzungen z.B. die Ausführung des Erdgeschosses in Pfahlbauweise oder die Errichtung von Carports
- in begrenztem Umfang kann seitens Behörde insbesondere für den dicht bebauten Bereich zwischen Staatsstraße, Gymnasiumstrasse und Bismarckstraße, der durch die geplante Errichtung des Parkdecks entstehende Rückhalteraum angerechnet werden
- bei konkretem, begründetem Mehrbedarf kann in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde auf Restflächen der gewässernahen Flurstücke „Rippersmühle“ ein Retentionsraumausgleich z.B. durch Geländeabsenkung geschaffen werden.

Es wird daher angeraten, die Planung eines Bauvorhabens innerhalb des Überschwemmungsgebietes in enger Abstimmung mit der zuständigen Aufsichtsbehörde dem Landkreis Bergstraße (Untere Wasserbehörde) durchzuführen.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (passive Schallschutzmaßnahmen):

Nach den Orientierungswerten der DIN 18005 sind bei Baumaßnahmen in räumlicher Nähe zur klassifizierten Straßen (hier: B 38, K 24) erforderlichenfalls geeignete Maßnahmen zur Schalldämmung an Wohngebäuden vorzusehen. Ggf. sind passive Schallschutzmaßnahmen, wie beispielsweise geeignete Fenster, Rolladenkästen oder Dachisolierungen, als vorbeugender Lärmschutz vorzusehen. Die Ruhezone (z. B. Schlafzimmer) sollten auf der der klassifizierten Straße abgewandten Gebäudeseite vorgesehen werden. Forderungen oder Erstattungsansprüche gegen die Straßenbau- und Verkehrsverwaltung oder auch gegen die Gemeinde können daraus nicht abgeleitet oder geltend gemacht werden.

5. Bodenschutz:

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren.

6. Brandschutz:

Die Löschwasserversorgung ist über das örtliche Wasserversorgungsnetz sicherzustellen. Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 von 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüber-





druck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei max. Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

Auf die DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr - ist zu achten.

Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes wird darauf hingewiesen, dass bei einer Traufwandhöhe von mehr als 8 m ein zweiter baulicher Rettungsweg erforderlich ist, da die zuständige Feuerwehr über kein Hubrettungsgerät verfügt.

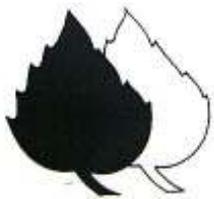
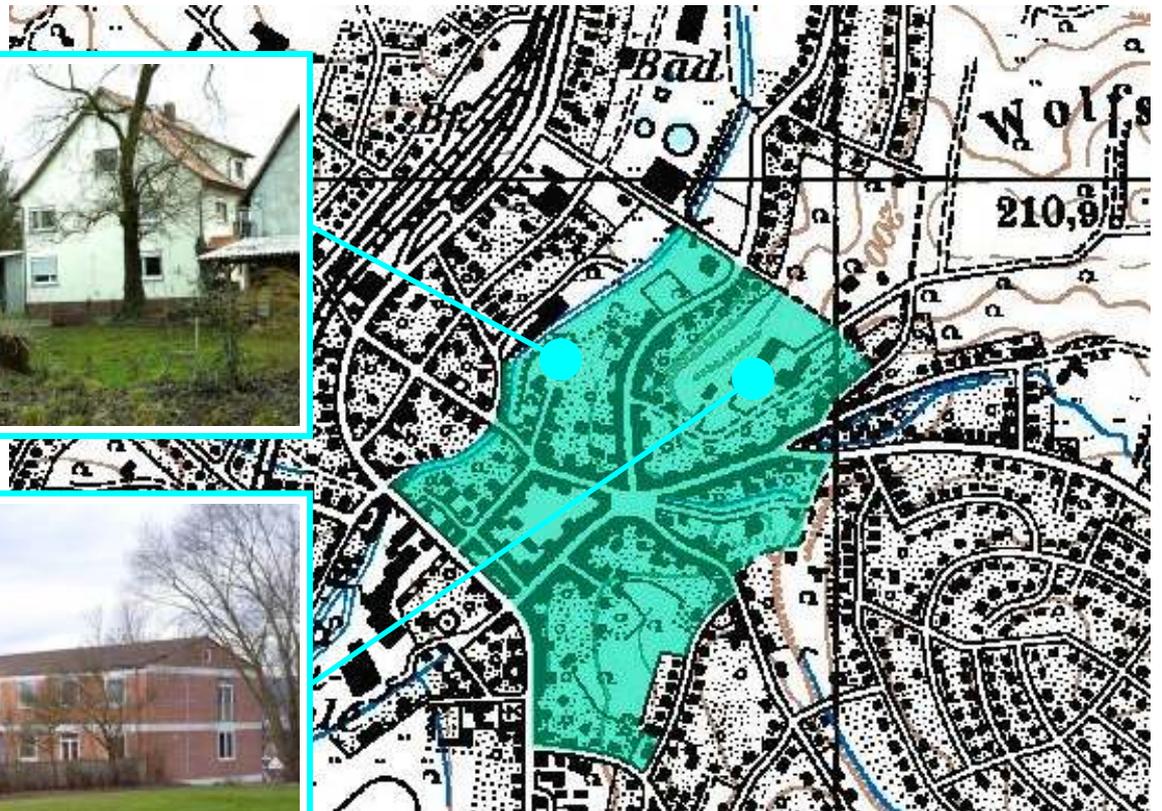


Bebauungsplan

‚Ortszentrum – 1. Änderung‘

Gemeinde Rimbach – Kerngemeinde

Umweltbericht für Teilbereiche



Dr. Jürgen Winkler

Schloßstrasse 1A

64668 Rimbach

Tel: 06253/7379 - Fax: 06253/85821

Februar 2007

Umweltbericht bearbeitet durch:



Dr. Jürgen Winkler
Schlossstraße 1a
64668 Rimbach

Inhaltsverzeichnis

II.	Umweltbericht	3
II.1	Einleitung	3
II.1.1	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	3
II.1.2	Berücksichtigung bestehender planerischer Festsetzungen	3
II.1.3	Untersuchungsmethodik	4
II.2	Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestand- Teile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	5
II.2.1	Lage	5
II.2.2	Naturräumliche Gegebenheiten	6
II.2.3	Schutzgut <i>Boden</i>	7
II.2.4	Schutzgut <i>Klima</i>	8
II.2.5	Schutzgut <i>Wasser</i>	8
II.2.6	Schutzgut <i>Arten und Biotope</i>	9
II.2.7	Schutzgut <i>Landschaft</i>	12
II.2.8	Schutzgut <i>Kultur- und Sachgüter</i>	13
II.2.9	Schutzgut <i>Mensch</i>	13
II.2.10	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	13
II.3	Schutzgutbezogene Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens und der umweltrelevanten Maßnahmen	14
II.3.1	Schutzgut <i>Boden</i>	14
II.3.2	Schutzgut <i>Klima</i>	14
II.3.3	Schutzgut <i>Wasser</i>	15
II.3.4	Schutzgut <i>Arten und Biotope</i>	15
II.3.5	Schutzgut <i>Landschaft</i>	16
II.3.6	Schutzgut <i>Kultur- und Sachgüter</i>	17
II.3.7	Schutzgut <i>Mensch</i>	17
II.3.8	Prognose für die Entwicklung des Umweltzustandes	17
II.3.9	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	18
II.3.10	Monitoring	19
II.3.11	Zusammenfassung	19
Anhang		20



II. Umweltbericht

II.1 Einleitung

Die Änderung des Bebauungsplanes „Ortszentrum“ beplant den Innenbereich gem. § 34 BauGB und zählt somit zu den bestandssichernden/-ordnenden Bauleitplänen, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB bzw. als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren nach BauGB Novelle 2007 geändert werden können. Die Überplanung des Bestandes liegt innerhalb der Obergrenzen des § 13 a (1) 1 BauGB. Gemäß § 13 (3) Satz 1 BauGB bzw. § 13 a (2) Nr.1 BauGB Novelle wird daher für den Gesamtgeltungsbereich von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen, hierauf wird im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden hingewiesen. Für folgende Teilbereiche des Bebauungsplanes wird jedoch ergänzend ein Umweltbericht erstellt:

- aufgrund der formal direkten Betroffenheit eines Natura 2000-Gebietes der Uferbereich „Rippertsmühle“
- der Bereich des ehemaligen „Alumnats“, da die Planung in diesem Bereich über die Sicherung des Bestandes hinausgeht und eine bereichsweise Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt wird.

Dieser Umweltbericht für Teilbereiche wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgelegt. Da trotz der Anwendung des beschleunigten Verfahrens zu prüfen ist, ob Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, wird der Belang des angrenzenden FFH-Gebietes Weschnitz in einer Prognose geprüft.

II.1.1 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Auf die Prüfung von Planungsalternativen kann verzichtet werden, da es sich hier um Planungen innerörtlicher Nachverdichtungen handelt, denen der Vorzug gegenüber Siedlungsflächenerweiterungen in die freie Landschaft zu geben ist. Derartige innerörtliche Flächenpotentiale sind beschränkt, tlw. von Rechtsnormen überlagert oder dorfökologisch hochwertiger einzustufen.

II.1.2 Berücksichtigung bestehender planerischer Festsetzungen

- Als innerörtliche Nachverdichtungsflächen sind die überplanten Teilflächen im Regionalplan Südhessen 2000 als ‚*Siedlungsfläche Bestand*‘ dargestellt
- Der rechtskräftige FNP weist für die Teilfläche 1 (vgl. II.2.1) tlw. *Wohnbaufläche*, tlw. *Fläche für die Landwirtschaft* aus, für die Teilfläche 2 (vgl. II.2.1) *Fläche für den Gemeinbedarf* und *öffentliche Grünfläche*; die Flächenbelegung im FNP entspricht damit weitestgehend den Festlegungen des ursprünglichen Bebauungsplanes ‚Ortszentrum‘
- dto. folgt der abgestimmte Entwurf des Landschaftsplanes für das Plangebiet dieser Ausweisung



- Auf beiden Teilflächen sind keine Flächen vorhanden die als ‚*Naturschutzgebiete (NSG)*‘ gemäß § 21 HENatG ausgewiesen oder beantragt sind.
- Keine der beiden Teilflächen liegt im ‚*Landschaftsschutzgebiet (LSG)*‘, somit ist keine Betroffenheit eines gemäß § 24 HENatG geschützten Gebietes gegeben;
- Auf beiden Teilflächen sind keine Objekte oder Strukturen vorhanden die als ‚*Naturdenkmäler (ND)*‘ gemäß § 26 HENatG ausgewiesen oder beantragt sind.
- Auf beiden Teilflächen sind keine Flächen vorhanden die als ‚*Geschützter Landschaftsbestandteil (GLB)*‘ gemäß § 27 HENatG ausgewiesen oder beantragt sind.
- Das Plangebiet umfasst oder berührt keine Gebiete, die gemäß § 31 HENatG als *geschützter Biotop* zu klassifizieren sind.
- Das Plangebiet umfasst oder berührt kein Gebiet das nach der Richtlinie 79/409/EWG (Vogelschutz-Richtlinie) klassifiziert ist (Natura 2000-Gebiet)
- **Das Plangebiet beinhaltet Teilflächen des FFH-Gebietes 6318-307 ‚Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche‘ (Natura 2000-Gebiet)¹**
- Das Plangebiet berührt keine ausgewiesenen Wasserschutzgebiete. Dies umfasst die Schutzzonen I, II und III
- Im Plangebiet sind ausgewiesene und rechtlich festgesetzte Retentionsräume vorhanden.; vor allem die Teilfläche 1 (vgl. II.2.1) liegt vollflächig innerhalb eines festgesetzten Retentionsgebietes, die Teilfläche 2 (vgl. II.2.1) liegt dagegen vollständig außerhalb
- Auf beiden Teilflächen sind keine Objekte oder Ensembles vorhanden, die dem Denkmalschutz unterliegen.

II.1.3 Untersuchungsmethodik

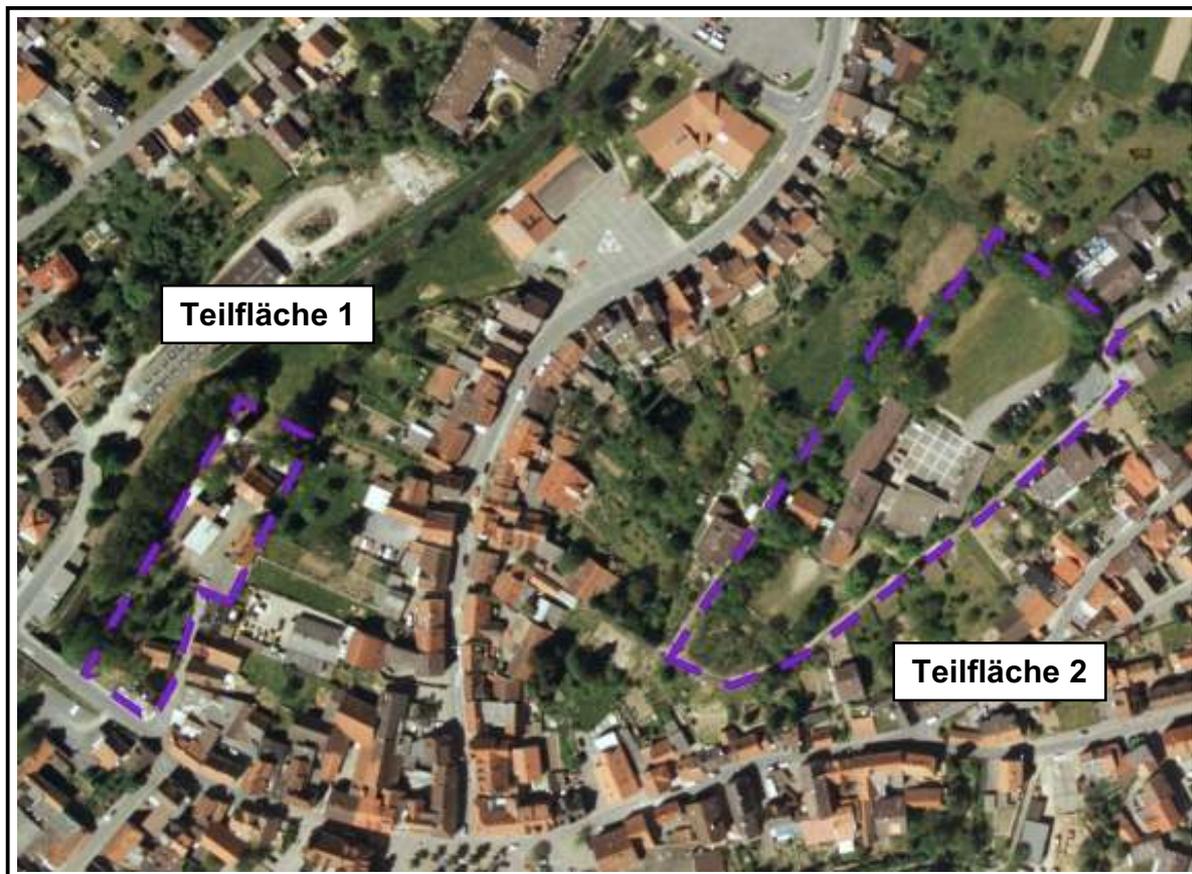
- Grundlage des Bestandsdarstellung und –bewertung sind formal die Festsetzungen im Planteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes ‚Ortszentrum, Rechtskraft 15. Mai 1992); auf eigene strukturelle, vegetationskundliche, floristische oder faunistische Erhebungen auf den beiden Teilflächen konnte daher verzichtet werden
- Übernahme von faunistischen Daten aus anderen Planungen im Umfeld der beiden Teilflächen, wenn ihnen eine naturschutzfachliche Relevanz zukommt
- Durchführung euiner eigenständigen FFH-Prognose zur Abschätzung der Wirkmechanismen auf dieses Gebiet
- Verbal-argumentative Bewertung der Eingriffs- und Maßnahmenwirkung auf die betroffenen Schutzgüter
- Verbal-argumentative Bilanzierung und Abwägung des naturschutzfachlichen Kompensationsbedarfs

¹ Die Betroffenheit wird in einem eigenständigen Gutachten (Natura 2000-Prognose) bewertet; das Gutachten liegt dem Bebauungsplan bei

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

II.2.1 Lage

Der Ausschnitt der topographischen Karte des deckblatts zeigt als farbige Überlagerung (grün) den Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplanes ‚Ortszentrum – Änderung‘, sowie die punktuell markierte Lage der beiden Teilflächen, die im vorliegenden Umweltbericht behandelt werden. Nachfolgend ist die Lage und Abgrenzung der beiden Teilflächen auf der Basis einer aktuellen Luftbildkarte (2003) dargestellt:



Teilfläche 1

Das Areal liegt in der Weschnitzaue, grenzt im Süden an die Bismarckstraße und ist im Westen bis auf etwa 10m an die Weschnitz angenähert; es weist eine lockere Bebauung – vorwiegend Gebäudeteile eines landwirtschaftlichen Gehöfts – auf.

Teilfläche 2

Dieses Gebiet liegt auf einem den Ortskern überragenden Höhenrücken; das Gebiet wird aktuell durch die klobigen und wuchtigen Kubaturen eines Gebäudekomplexes (ehemaliges Alumnat) geprägt, an den sich nördlich und südlich Sportstätten anschließen; im Norden grenzt zwischenzeitlich das Baugebiet ‚Zwischen Ring- und Holzbergstraße‘

II.2.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Naturräumlich gehört das Gebiet zum Vorderen Odenwald und hier noch zur Untereinheit Weschnitztal (145.3 nach KLAUSING: Die Naturräume Hessens, 1988) an deren nordwestlicher Peripherie die Fläche liegt. Die westlich benachbarte Untereinheit ist der Juchhöh-Odenwald (145.2 nach KLAUSING) Der Vordere Odenwald ist der gegenüber der Rheinebene tektonisch herausgehobene und im Unterschied zum Sandsteinodenwald hier freigelegte Grundgebirgsstock des Odenwaldes. Der Vordere Odenwald befindet sich im Höhenbereich von 200 bis 600 m ü. NN. Er ist ein charakteristisches Buchenwaldgebiet in dem Buchen- und Edellaubmischwälder (Fagetalia-Gesellschaften) und deren Ersatzformationen dominieren. Die hierzu erforderlichen mineralkräftig-nährstoffreichen Böden leiten ihre Entstehung entweder aus den das Gebirge bildenden kristallinen Gesteinen oder aus dem besonders am Westrand aufgewehten Löß her. Das sehr fein verzweigte Gewässernetz verläuft in einer durch ein außerordentlich charakteristisches Kleinrelief gekennzeichneten Mittelgebirgslandschaft von sehr großer Mannigfaltigkeit. Heute ist dieser Naturraum in Folge der landwirtschaftlichen Nutzung insbesondere von Grünlandgesellschaften, lockeren Gehölzgruppen und Einzelbäumen geprägt (Ersatzformationen der Fagetalia-Gesellschaften).



II.2.3 Schutzgut *Boden*

Geologische Situation

Die bestimmenden geologischen Formationen variieren zwischen den beiden bearbeiteten Teilbereichen erheblich. **Teilfläche 1** ist durch feinklastische Fraktionen diluvialer Ablagerungen, wie z.B. Aue- oder Gehängelehm geprägt, der in der Wechnitz-Senke weit verbreitet ist und sich von hier aus auch in die Nebentäler hineinzieht. **Teilfläche 2** dagegen ist nur durch die geologische Formation Biotitgranit bestimmt (vgl. Auszug aus der geologischen Karte – rote Darstellung). Biotitgranit ist im betroffenen Naturraum die Hauptart des Granits im Bereich des Trommmassivs und dessen Ausläufer. Er weist nicht selten Orthoklas-Einsprenglinge auf und hat meist ein gleichmäßiges, mittleres Gesteinskorn. Seine Farbe ist geht oft ins rötliche, wobei gerade im Bereich der Tromm diese Farb-variation vorherrscht. Ähnlich dem Hornblendegranit neigt auch der Biotitgranit zu einer tiefen Vergrusung, so dass oft oberflächennah kein Festgestein vorhanden ist.

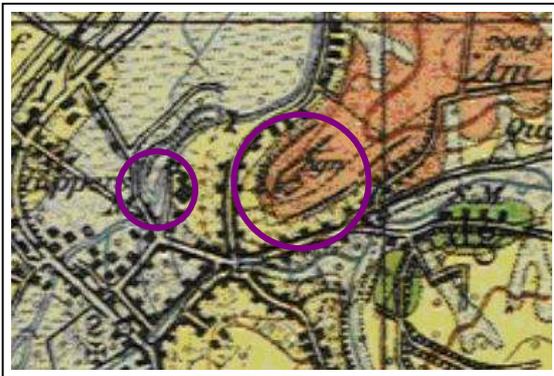


Abbildung 1
Auszug aus der geologischen Karte (Hessen)



Abbildung 2
Auszug aus der Bodenkarte (Hessen)

Boden

Auch bei den Bodenformengesellschaften finden sich deutliche Unterschiede in den einzelnen Teilbereichen. **Teilfläche 1** weist entsprechend seiner Lage in der Wechnitzau – grundwasserbeeinflusste Böden (vgl. anliegenden Auszug aus der Bodenkarte) aus. Bestimmender Bodentyp ist der Auegley, der hier großflächig die Bodenbildung repräsentiert. Dieser Bodentyp ist charakteristisch für das gesamte Wechnitztal und seiner größeren Seitentäler. Als Ausgangsgestein der Bodenbildung dient der genannte Auelehm bzw. Hochflutsedimente, woraus sich - nur vereinzelt skeletthaltige - Bodenarten wie schwach lehmiger Schluff bis schluffig-toniger Lehm entwickeln. Demgegenüber prägt den **Teilfläche 2** die Bodenformengesellschaft einer lößlehmarmen Braunerde (Kuppenbereich – hellbraun, Typnr. 312), an die hangseits Areale lößlehmreichen Parabraunerde anschließen. Vor allem die Braunerde des Kuppenbereichs ist geringmächtig und weist einen hohen Grusgehalt auf.

Da sich die begutachteten und überplanten Flächen innerhalb des Siedlungsverbundes befinden, kann auf Aussagen zu Ertragspotential, Nitratrückhaltevermögen und Erosionsgefährdung verzichtet werden.

Altlasten



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

Bewertung für das Schutzgut Boden

Beide Teilbereiche weisen durch die jahrzehntelange anthropogene Nutzung und vor allem durch ihre Einbindung in den Siedlungsverbund, schon überformte, nicht mehr natürlich anstehende Böden auf (degradierte Bodengesellschaften), wie auch keine seltene Bodenformengesellschaft zu finden ist. Von Kontaminationen ist aufgrund der langjährigen Grünlandnutzung bzw. des oberflächennah anstehenden Gebirgsstockes nicht auszugehen (vgl. dazu auch Altflächendatei ALTIS).

II.2.4 Schutzgut Klima

Das Klima der Planungsregion rechnet zum Klimaraum Südwest-Deutschland und wird hier zum Klimabezirk Westlicher Odenwald gestellt. Die Kennzeichen dieses Klimabezirkes sind milde Winter und warme Sommer, sowie stark schwankende Niederschlagssummen je nach Lage in Luv und Lee.

Im Bereich der Gemeinde Rimbach liegen die Niederschlagssummen im Mittel zwischen 850 und 900 mm im Jahr; sie sind relativ gleichmäßig über das Jahr verteilt; in den Monaten Februar bis April findet sich das Niederschlagsminimum, in Juni und Juli sowie im Dezember und Januar die Maxima. Die mittlere wirkliche Lufttemperatur im Jahr liegt als Folge der Lage in einem thermisch begünstigten Klimabezirk zwischen 8 und 9° C. Die Vegetationsperiode beginnt sehr früh. Die Hauptwindrichtung im Gebiet ist Südwest. Grundsätzlich ist die auftretende durchschnittliche Windgeschwindigkeit vor allem auf den Kuppen hoch, in den Tallagen ist sie dagegen deutlich abgeschwächt.

Bewertung für das Schutzgut Klima

Die im Plangebiet vorhandenen Grünlandflächen sind im Grundsatz als kaltluftproduzierende Flächen einzustufen. Diese Funktion wirkt ausgleichend und abkühlend auf die kleinklimatischen Verhältnisse der Umgebung. Die autochthone Kaltluftproduktion im Gebiet selbst ist allerdings aufgrund der geringen Flächengröße äußerst gering und für die Gesamtversorgung nicht erheblich.

II.2.5 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Die bereits beschriebene Geländemorphologie bzw. die Kleinräumigkeit des Einzugsgebietes führt dazu, dass keine nennenswerten und/oder nutzbaren Grundwasservorkommen ausgebildet sind.



Oberflächenwasser

In den begutachteten Teilflächen selbst sind weder Still- noch Fließgewässer vorhanden. Teilfläche 1 liegt allerdings im Nahbereich der Weschnitz in der funktional dem Gewässer zuzurechnenden Aue.

Bewertung für das Schutzgut Wasser

Beide Teilflächen liegen deutlich außerhalb ausgewiesener Wasserschutzzonen. Dies umfasst auch die Schutzzone III. In Verbindung mit der kleinräumlichen Gebietsausdehnung und den topographischen Verhältnissen ist nur von einer nachgeordneten Bedeutung für den Grundwasserhaushalt und das Grundwasser selbst auszugehen. Der Abteilung Umwelt des RP Darmstadt sind keine Grundwasserschäden in diesem Bereich bekannt. Für Oberflächengewässer besitzt Teilfläche 2 keine Bedeutung, während Teilfläche 1 unmittelbar in die Gewässeraue eingreift und dadurch zumindest potentiell eine Beeinträchtigung des Funktionsgefüges ‚Gewässer‘ möglich ist. Die innerörtliche Lage, die Vorbelastungen vergleichbarer Standorte im nahen und weiteren Umfeld – selbst innerhalb der Teilfläche – und nicht zuletzt der hohe Grad anthropogener Überformung der Weschnitzlassen dieses Wirkpotential für den betroffenen Gewässerabschnitt als völlig nachgeordnet erscheinen.

II.2.6 Schutzgut Arten und Biotope

Biotope

Die Darstellung der Bestandssituation erfolgt auf Basis der planerischen Festlegungen des Bebauungsplanes Ortszentrum von 1992. Ergänzend wurde eine Fotodokumentation des aktuellen Zustandes (Anhang; Bild 1 bis -3) illustrierend beigelegt.

Teilfläche 1 (vgl. Anhang; Kartenteil)

Der südliche Teil des Gebietes wurde als *Fläche für Wohnbebauung* dargestellt, wobei in diesem Bereich auch der vorhandene *Bestand an Wohnbebauung* planungsrechtlich abgesichert wurde. Der nördliche Teil der Fläche wurde als *landwirtschaftliche Fläche* – damals noch für einen Vollerwerbsbetrieb – festgesetzt. Der damals bereits vorhandene *Gebäudebestand des Gehöfts* wurde jedoch planungsrechtlich nicht gesichert.

Teilfläche 2(vgl. Anhang; Kartenteil)

Der südliche und zentrale Teil des Gebietes wurde als *anthropogen nutzbare Fläche* dargestellt, wobei in diesem Bereich auch der vorhandene *Bestand an Wohnbebauung* planungsrechtlich abgesichert wurde und auch durch Festlegung einer Baugrenze/eines Baufensters bauliche Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt wurden. Die Festlegung ging dabei allerdings von einer *Gemeinbedarfsnutzung* (hier: Alumnat) aus. Der nördliche Teil der Fläche wurde als *private Grünfläche* festgesetzt. Weitere planungsrechtliche Bindungen sicherten den Bestand von Einzelbäumen und Heckenzügen (Süden, Norden). In geringem Umfang wurden im aktuell abgegrenzten Teilflächengebiet die Pflanzung von Bäumen vorgesehen (4 Bäume; je 2 Walnußbäume und 2 Obstbäume, regionale Sorten).



Flora

Durch die innerörtliche Lage und vor allem durch die formale Übertragungspflicht von festgesetzten Bebauungsplaninhalten als Bestandssituation wurde keine Erfassung der Flora durchgeführt. Der Bebauungsplan ‚Ortszentrum‘ macht zur Vegetation bzw. Flora keine echt verwertbaren konkreten Aussagen:

Auf den Bereich der Teilfläche 1 ist anzuwenden:

*...aus landschaftsplanerischer Sicht stellt daher die Weschnitzaue im planungsbe-
reich einen ökologisch verarmten Landschaftsteil dar ...*

*...zwischen Feuerwehr und Bismarckstraße schließt sich an die Weschnitz-Böschung
eine Gras- und Kräuterwiese an...als Viehweide und zur Futtergewinnung genutzt
wird...*

Auf den Bereich der Teilfläche 2 ist anzuwenden:

*...südlich der Schulgebäude befinden sich mehrere Baumgruppen (Feldahorn, Stie-
leiche, Birke, Scheinakazie) sowie Hecken aus Hartriegel, Holunder, Schwarzerle
und Feldahorn ...*

Sonstige Aussagen betreffen nur die talseitig an die Gebäude angrenzenden Wie-
senflächen, die jedoch außerhalb der Grenzen der Teilfläche 2 liegen.

Fauna

Durch die innerörtliche Lage und vor allem durch die formale Übertragungspflicht von festgesetzten Bebauungsplaninhalten als Bestandssituation wurde keine Erfassung der Fauna durchgeführt. Der Bebauungsplan ‚Ortszentrum‘ macht zur Fauna keine Aussagen. Um trotzdem in der Bewertung und Abwägung auch den Aspekt der faunistischen und ggf. artenschutzrechtlichen Betroffenheit nach § 14 Abs. 3 HENatG berücksichtigen zu können, wurde dem Gutachter aus anderen Planungen im Umfeldbereich zur Verfügung stehendes Datenmaterial berücksichtigt:

Teilfläche 1

Für den hier verlaufenden Weschnitzabschnitt ist die Nutzung als Jagdhabitat für die Zwergfledermaus *Pipistrellus pipistrellus* bekannt.

Teilfläche 2

Für das angrenzende Baugebiet ‚Zwischen Ring- und Holzbergstraße‘ wurden faunistische Erfassungen durchgeführt. Vorkommen von Arten mit naturschutzfachlicher Relevanz sind für Mäusebussard, Turmfalke, Rotmilan und Grünspecht denkbar. Alle Arten nutzen das Areal jedoch nur als Teil ihres Nahrungshabitates, da geeignete Bruthabitatstrukturen fehlen. Insgesamt kann aufgrund des Gehölzreichtums jedoch von einer arten- und individuenreichen Avifauna ausgegangen werden.

Bewertung für das Schutzgut Arten und Biotope

Biotopeausstattung

Teilfläche 1 wird durch verarmte Grünlandflächen und anthropogen überprägte Strukturen wie Gebäude- und Hofflächen oder Gärten geprägt. Die ökologische Wertigkeit ist als nachgeordnet anzusehen. Allein für die Zwergfledermaus können die landwirtschaftlichen Nebengebäude eine gewisse Bedeutung als Schlafplatz/Sommerquartier besitzen (vgl. unten).

Teilfläche 2 wird durch großflächige bauliche Anlagen und Nebenanlagen (2 Bolzplätze, Parkplätze) charakterisiert; ökologisch von gesteigerter Wertigkeit sind die umlaufenden, baumgeprägten Gehölzstrukturen, die sich vor allem im Südteil kleinflächig ausdehnen und hier ihren linearen Charakter verlassen. Vor allem für die lokale Avifauna sind diese Gehölzstrukturen wichtige innerörtliche Habitat- bzw. Teilhabitatflächen.

Flora

Die verfügbare Datenlage weist für den Planungsraum keine Vorkommen seltener und/oder gefährdeter Pflanzenarten aus. Die floristische Bedeutung des Gebietes wird daher – und auch aufgrund einer aktuellen Inaugenscheinnahme der vorhandenen Vegetationsausbildung - als sehr gering bis nachgeordnet eingestuft.

Fauna

Teilfläche 1 verfügt über keine zooökologisch bedeutsame Strukturen. Allein die im Bereich der Weschnitz beim Jagen beobachtete Zwergfledermaus könnte Teile der landwirtschaftlichen Nebengebäude als Schlafplatz/Sommerquartier nutzen.

Teilfläche 2 besitzt aufgrund der guten Gehölzausstattung und –strukturierung für die lokale Avifauna eine gewisse Bedeutung als Habitat oder Teilhabitat. Dabei ist allerdings nur für Heckenbrüter oder kleinere Baumfreibrüter von einer Eignung als Bruthabitat auszugehen. Große Baumfreibrüter oder Höhlenbrüter finden hier keine geeignete Vorkommensbedingungen. Dies unterstreicht auch die Einstufung von Arten wie Mäusebussard, Turmfalke, Rotmilan oder Grünspecht als (potentielle) Nahrungsgäste.

Arten der Roten-Liste

Die verfügbare Datenlage belegt keine Vorkommen von Arten dieser Kategorie. Das Vorkommen von Grünspecht (RL-Hessen: Vorwarnstufe) als Nahrungsgast auf *Teilfläche 2* ist denkbar.

Streng geschützte Arten nach BNatSchG

Die verfügbare Datenlage belegt keine Vorkommen von Arten dieser Kategorie innerhalb der beiden Teilflächen. Das Vorkommen von Mäusebussard, Turmfalke, Rotmilan und Grünspecht als Nahrungsgast auf *Teilfläche 2*, sowie das Vorkommen der Zwergfledermaus als Nahrungs- und Quartiergast auf *Teilfläche 1* ist denkbar.

Streng geschützte Arten nach BArtSchV

Die verfügbare Datenlage belegt keine Vorkommen von Arten dieser Kategorie. Das Vorkommen des Grünspechtes als Nahrungsgast auf *Teilfläche 2* ist denkbar.



Arten des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie

Die verfügbare Datenlage belegt keine Vorkommen von Arten dieser Kategorie. Das Vorkommen des Rotmilans als Nahrungsgast auf *Teilfläche 2* ist denkbar.

Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie

Die verfügbare Datenlage belegt keine Vorkommen von Arten dieser Kategorie. Das Vorkommen der Zwergfledermaus als Nahrungs- und Quartiergast auf *Teilfläche 1* ist denkbar.

II.2.7 Schutzgut *Landschaft*

Der Planungsraum beider Teilflächen befindet sich vollflächig im Siedlungsverbund der bebauten Ortslage. Die *Teilfläche 1* ist durch ihre Lage in der Weschnitzaue nahezu vollständig gegen Einsehbarkeit abgeschirmt (umliegende Gebäudekomplexe, ufernaher, hochwüchsiger Baumheckenstreifen entlang der Weschnitz. Die Fläche ist nur nach Norden offen, von dort jedoch strukturell nahezu nicht einsehbar. Vorhandene Gebäudeensembles wirken zudem als erhebliche Vorbelastung. Ganz im Gegensatz dazu ist die *Teilfläche 2* topographisch hervorgehoben und besitzt durch ihre Lage auf einem Höhenrücken enorme Fernwirkung. Die hier vorhandenen langgestreckten und wuchtigen Gebäudekubaturen sind auch nicht durch die peripher vorhandenen Gehölzstrukturen zu kaschieren. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist allerdings durch die innerörtliche Lage nicht gegeben. Die optischen Auswirkungen sind hier eher unter dem Gesichtspunkt einer ortsbildüberprägenden Bedeutung zu sehen. Eine Nutzung beider Teilflächen im Rahmen der stillen Naherholung für die Einwohner Rimbachs ist nur in sehr beschränktem Maße gegeben, da entweder keine Wegeverbindungen vorhanden sind (*Teilfläche 1*), oder die vorhandenen Wegeverbindungen mit keinem übergeordneten Wegenetz verknüpft sind.

Bewertung für das Schutzgut Landschaft

Von der geplanten Nachverdichtung im Bereich der *Teilfläche 1* geht keine Fernwirkung aus. Die mögliche Siedlungserweiterung grenzt an die bestehende Bebauung (Vorbelastung des Landschaftsbildeindrucks) an. Durch die fehlenden Verbindungswege ist das Plangebiet für die Naherholung nicht verfügbar. Die geplante bauliche Umnutzung im Bereich der *Teilfläche 2* führt durch das Aufbrechen der wuchtigen Gebäudefassaden zugunsten einer lockeren und höhenbegrenzten Einzelhausbebauung mit guter Durchgrünung zu einer deutlichen Entlastung der bisherigen optisch wirksamen Situation.

II.2.8 Schutzgut *Kultur- und Sachgüter*

In den beiden überplanten Teilflächen sind keine nennenswerten Sachgüter und keine Kulturgüter vorhanden.

Bewertung für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die Bedeutung der Teilflächen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist in Anbetracht der beschriebenen Bestandssituation als völlig nachgeordnet zu bewerten.

II.2.9 Schutzgut *Mensch*

Bei der Betrachtung dieses Schutzgutes ergeben sich vielfältige Überschneidungen mit anderen Schutzgütern, insbesondere mit den Schutzgütern Landschaftsbild und Erholung, Grundwasser sowie Klima und Lufthygiene (Immissionsschutz).

Bewertung für das Schutzgut Mensch

Die kleinräumige Ausdehnung, sowie die vollständige Integration der beiden Teilflächen in die vorhandene Siedlungsfläche, bedingt eine vollständig nachgeordnete Bedeutung der Fläche für das Schutzgut Mensch.

II.2.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

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

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

II.3.1 Schutzgut *Boden*

Auswirkungen

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

Maßnahmen

- Die Versiegelungen für die Vorhabensnutzung sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken; da die Flächenversiegelungen in der Teilfläche 2 schon erheblich sind (Gebäude, Parkplatz, Hofflächen Wege, Bolzplatz) kann der neuerliche Bodenverlust - trotz der geplanten Flächennutzung – minimiert werden
- Anfallender Oberboden (Mutterboden) ist gesondert von allen sonstigen Bodenbewegungen abzutragen und separat zu sichern und fachgerecht zu lagern. Grundsätzlich sind hier die Vorgaben der DIN 18 915 bindend. Wenn möglich ist der Oberboden und auch der anfallende Unterboden (Erdaushub) an geeigneter Stelle neu einzubauen (Folgenutzung)
- Minimierung des Versiegelungsgrades zur Erhöhung der Wasserdurchlässigkeit durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei befestigten Flächen wie Stellplätze, Wege, Terrassen u.ä.
- Bei allen Baumaßnahmen die einen Eingriff in das Schutzgut Boden erfordern ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten; werden diese festgestellt ist umgehend die Abteilung Umwelt (Dez. 41.5) des RP Darmstadt zu verständigen.
- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden ist dies gemäß § 20 HDSchG unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

II.3.2 Schutzgut *Klima*

Auswirkungen

Grundsätzlich sind die nachfolgenden klimarelevanten Auswirkungen zu erwarten.

- Erhöhte Erwärmung durch Flächenversiegelung
- Flächenverlust für die Kaltluftentstehung

Aufgrund der Kleinräumigkeit (Teilfläche 1) und der enormen baulichen Vorbelastung (Teilfläche 2) sind die beschriebenen Eingriffswirkungen zu vernachlässigen.

Maßnahmen

- Spezielle – über die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen (vgl. unten) - hinausgehende Klimaschutzmaßnahmen sind nicht notwendig

II.3.3 Schutzgut Wasser

Auswirkungen

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

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

Aufgrund der bereits obengenannten Kleinräumigkeit (*Teilfläche 1*) und des sehr hohen Versiegelungsgrad der derzeitigen bzw. planungsrechtlichen Gebietsnutzung (*Teilfläche 2*) sind die geplanten Neuversiegelungen marginal und somit die beschriebenen Eingriffswirkungen zu vernachlässigen; dies umso mehr, da das Gebiet nur eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung besitzt. Oberflächengewässer sind ebenfalls nicht direkt betroffen.

Zusätzlich zu den aufgeführten Wirkpfaden tritt allerdings bei der *Teilfläche 1* und in abgeminderter Form auch bei einigen weiteren Kleinstflächen im flussabwärtigen Anschluss, die im vorliegenden Umweltbericht nicht dezidiert dargestellt wurden, eine weitere Wirkqualität auf

- Einschränkungen des Retentionsraumvolumens der Weschnitz als Folge der Volumeninanspruchnahme durch die geplanten Baukörper

Maßnahmen

- Nutzung von Niederschlagswasser der Dachflächen für die Freiflächenbewässerung und/oder als Brauchwasser (Minderung des Oberflächenabflusses)
- Minimierung des Versiegelungsgrades zur Erhöhung der Wasserdurchlässigkeit durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei befestigten Flächen wie Stellplätze, Wege, Terrassen u.ä.
- Schaffung von Retentionsraumausgleich (siehe: Grünordnerische Festsetzungen, Kapitel V)

II.3.4 Schutzgut Arten und Biotope

Auswirkungen Teilfläche 1

- Umittelbarer Verlust von derzeit intensiv genutztem und floristisch verarmten Grünland – *das landschaftsplanerische Konzept des Bebauungsplans 'Ortszentrum' ordnet dieser Fläche keine konkreten Maßnahmen und keine konkrete dorfökologische Zielsetzung zu*
- Langfristig zu erwartender Verlust von zumindest potentiell geeigneten Fledermaushabitaten – *das landschaftsplanerische Konzept des Bebauungsplans 'Ortszentrum' hat ebenfalls keine Maßnahmen verankert die eine derartige Entwicklung verhindert hätten*



Auswirkungen Teilfläche 2

- Umittelbarer Verlust von Teilen einer privaten Grünfläche (*Teilfläche 2*) - *das landschaftsplanerische Konzept des Bebauungsplans 'Ortszentrum' ordnet dieser Fläche keine konkrete dorfökologische Zielsetzung zu; geplant sind hier lediglich die Pflanzung von vier Obstbäumen (Walnuss u.a.)*
- Umittelbarer Verlust von linearen Baumheckenabschnitten - *das landschaftsplanerische Konzept des Bebauungsplans 'Ortszentrum' ordnet dieser Fläche keine konkrete dorfökologische Zielsetzung zu; geplant sind hier lediglich bestandssichernde Festsetzungen für einen Teil der Gehölzflächen, Baumgruppen und Einzelbäume – diese konkret belegten Gehölzzüge können vorhabensbedingt nicht im festgesetzten Maß erhalten werden*

Maßnahmen

- Realisierung einer Artenhilfsmaßnahme als Instrument/Beitrag zur langfristigen Sicherung der lokalen, innerörtlichen Fledermaus-Population
- Möglichst umfangreicher Erhalt der Gehölzausstattung innerhalb der beiden Teilflächen oder an deren Gebietsperipherie (Sicherung von Brut- und Nahrungshabitaten, Sing- und Ansitzwarten)
- Verpflichtung der Grundstückseigentümer zur Nachpflanzung qualitativ gleichwertiger Gehölzstrukturen zur inneren Auflockerung und zur Schaffungsbereits von kurzfristig nutzbaren Sing- und Ansitzwarten

II.3.5 Schutzgut *Landschaft*

Auswirkungen

In Anbetracht der Vorbelastungen durch die autochthone Bebauung in den Teilflächen kommt es durch die geplante kleinräumige Siedlungsflächenerweiterung (Teilfläche 1) bzw. durch die strukturelle Umnutzung (Teilfläche 2) zu keinen nennenswerten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft bzw. Ortsbild. Eine Fernwirkung tritt – begünstigt durch die besondere topographische Situation und die benachbarten Gehölzstrukturen – bei Teilfläche 1 nicht ein, bei Teilfläche ist sogar von einer optischen Entspannung des derzeit durch den klobigen Baukörper des Alumnats belasteten Ortsbildes auszugehen. Zur zusätzlichen Minderung von Beeinträchtigungen selbst der Nahwirkung sind die nachfolgend formulierten Maßnahmen umzusetzen

Maßnahmen

- Festsetzung einer lockeren Einzelhausbebauung.
- Begrenzung der Bauhöhe.
- Möglichst weitgehender Erhalt der Gehölzbestände an der nördlichen und westlichen Seite (Hauptexpositionsrichtungen)
- Pflanzgebote zur Durchgrünung und damit optischen Auflockerung und Einbindung der Baukörper



II.3.6 Schutzgut *Kultur- und Sachgüter*

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

II.3.7 Schutzgut *Mensch*

Durch die äußerst kleinflächig geplante bauliche Entwicklung im Bereich der Teilfläche 1 und die strukturelle Umnutzung der Baulichkeiten auf dem Alumnat-Gelände (Teilfläche 2) ist nicht von einer erheblichen Veränderung der Erholungswirksamkeit der Landschaft, der kleinklimatischen Verhältnisse, des Trinkwasserverbrauchs oder der lufthygienischen Situation auszugehen.

II.3.8 Prognose für die Entwicklung des Umweltzustandes

Status-quo-Prognose

Für die **Teilfläche 1** muss davon ausgegangen werden, dass standortbedingt auch weiterhin die Grünlandnutzung Bestand hat; da die Gebäude des Gehöfts keine planungsrechtliche Absicherung besitzen kann es hier in keinem Fall zu einer Erweiterung kommen, eher ist langfristig mit abgängiger Gebäudesubstanz zu rechnen.

Bei **Teilfläche 2** ist davon auszugehen, dass die Flächennutzung objektbezogen gleichbleibt (Sportgelände, Parkplätze) und auch die Baulichkeiten langfristig unverändert das Ortsbild dominieren. Die Gehölzbestände werden sich wahrscheinlich nicht erheblich weiterentwickeln können, da im Rahmen der Gefahrenabwehr (Nähe zu öffentlichen Wegen, Sportanlagen, Gebäuden) bereits mittelfristig entsprechende Pflegemaßnahmen (Rückschnitt, Auslichtungen) notwendig werden.

Planfall

Für die **Teilfläche 1** kann davon ausgegangen werden, dass hier einige wenige Objekte zusätzlich in den vorhandenen Gebäudebestand integriert werden; längerfristig ist davon auszugehen, dass es bei den bestehenden Gebäuden zu einer baulichen Umwandlung kommen wird, was jedoch für die Flächenbilanz neutral zu bewerten ist. Summarisch ist hier also begründet von einem Verlust von Gartenfläche und artenarmen Grünlandflächen auszugehen. Zu bedenken ist im Fall der Umnutzung bestehender gebäude der Verlust zooökologisch wichtiger Gebäudestrukturen (Fledermausquartiere u.a.)

Bei **Teilfläche 2** wird es relativ kurzfristig zur Umwandlung des dominierenden Gebäudekomplexes mit seinen versiegelnden Nebenanlagen in kleinere Wohnbaueinheiten kommen. Diese Umwandlung bringt dann vor allem auch im Rahmen der Erschließung und während der Bauphase unvermeidbare Eingriffe in den gehölzbestand mit sich, die jedoch durch das Pflanzgebot langfristig wieder aufgefangen werden können.

II.3.9 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Auf eine Flächenbilanzierung nach der neuen Hessischen Kompensationsverordnung (KV, Stand 2005) wird verzichtet, da sich die überplanten Teilflächen vollflächig im Siedlungsverbund befinden und als ‚Innenbereich‘ zu betrachten sind. Die durch die geplanten Flächennutzungen, die über die Inhalte des Bebauungsplanes ‚Ortszentrum (1992)‘ hinausgehen, entstehende Eingriffserheblichkeit und –nachhaltigkeit wird verbal-argumentativ an den flächenspezifischen Zielsetzungen des genannten Bebauungsplanes gemessen. Daraus ergab sich das schutzgutspezifisch formulierte Maßnahmenprofil (vgl. Kapitel II.3.1 bis II.3.7). Die aus dieser Maßnahmenaufstellung abgeleiteten Festlegungen sind im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen dargestellt und präzisiert.

II.3.10 Monitoring

Aufgrund der innerörtlichen Lage der beiden Teilflächen sind keine besonderen Maßnahmen zum Monitoring (Beobachtung der Planrealisierung und deren Auswirkungen) erforderlich. Die Kontrolle der Umsetzung der festgesetzten Artenhilfsmaßnahme erfolgt durch das Umweltamt der Gemeinde Rimbach innerhalb eines Zeitraumes von 5 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes. Die UNB erhält danach ein Ergebnisprotokoll.

II.3.11 Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll zwei Teilflächen innerhalb des besiedelten Bereiches der Kerngemeinde nachverdichtet werden. Dadurch wird u.a. ein weiterer Verbrauch freier Landschaft vermieden. Die unter Fernwirkungsaspekten ortsbild-dominierende wuchtige Kuppenbebauung (Alumnat) wird durch eine lockere, gut durchgrünte Einzelhausbebauung ersetzt, was insgesamt optisch entlastend wirkt.

Die Auswirkungen der geplanten Nachverdichtung und der damit verbundenen Maßnahmen auf die betroffenen Schutzgüter ist nicht erheblich. Der Ausgleich der Haupteingriffswirkung auf das Schutzgut Biotope und Arten – vor für denm der unvermeidbaren Gehölzverlust – erfolgt als qualitativ vergleichbare Pflanzmaßnahmen auf den privaten Freiflächen. Der strukturelle Verlust weiterer potentieller innerörtlicher Tierhabitate wird durch eine Artenhilfsmaßnahme an/in einem öffentlichen Gebäude im Ortskern (Rathaus) kompensiert.

Eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes 6318-307 ‚Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche‘ entsteht durch das Planungsvorhaben nicht (vgl. dazu die anliegende Natura 2000-Prognose)

Aufgestellt:

Dr. Jürgen Winkler
Schlossstraße 1A, 64668 Rimbach

Rimbach, den 16. Februar 2007



Dr. Jürgen Winkler

ANHANG



ANHANG

Fotodokumentation

Textliche Festsetzungen

Kartenteil

- Bestandssituation Teilfläche 1 (unmaßstäblich)
- Planung Teilfläche 1 (unmaßstäblich)
- Bestandssituation Teilfläche 2 (unmaßstäblich)
- Planung Teilfläche 2 (unmaßstäblich)

Fotodokumentation



Bild 1:

Teilfläche 1: Blick von Norden auf den Bereich für den die Möglichkeit einer innerörtlichen Nachverdichtung festgesetzt werden soll



Bild 2:

Teilfläche 2: nordöstliches Areal des Alumnatgeländes, das derzeit als Sportanlage und Parkplatz (Vordergrund) genutzt wird



Bild 3:

Teilfläche 2: zentraler Abschnitt des bestehenden Gebäudekomplexes



Grünordnerische Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB in Verbindung § 4 HENatG)

I) Erhaltung vorhandener Gehölzbestände² (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Teilfläche 1

- Alle standortgerechten Bäume im Nahbereich des Weschnitzufers
- Zwei Bäume entlang der vorhandenen Zufahrt ‚Zur Rippersmühle‘
- Ein prägender Baum innerhalb des geplanten Baufensters

Teilfläche 2

- Große Teile des peripheren Baumheckenzuges, der das Gebiet im Norden, Nordwesten und Westen begrenzt; insbesondere alle größeren Baumgehölze im Umfeld des zu erhaltenden Gebäudes, da hier keine Erdbaumaßnahmen erforderlich sind
- Ein prägender Einzelbaum im zentralen Bereich der östlichen Peripherie‘

Die aufgeführten Gehölzbestände sind in der jeweiligen Teilflächen-Karte ‚Planung‘ als erhaltenswert festgesetzt und farblich gekennzeichnet; mit dem Erhalt der Gehölzstrukturen, insbesondere bei Teilfläche 2 wird ein wichtiger Beitrag für den Habitaterhalt und der Sicherung innerörtlicher Ökofunktionen für die lokale Avifauna geleistet. Ersatzpflanzungen können gleichwertige Funktionen erst nach 10-20 Jahren leisten.

Zu Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten auf den bebaubaren Grundstücken sind die oben genannten Gehölzbestände als ‚zu erhalten‘ zu kennzeichnen (Austrassierung, nötigenfalls Bauzaun zum Baufeld hin; Beschilderung o.ä.)

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

Derartige Festsetzungen entfallen im vorliegenden Fall, da die landschaftsplanerisch festgesetzten Entwicklungsziele im Planungsraum der beiden Teilflächen keine Entstehung dorfökologisch hochwertiger Biotopflächenvorsehen.

² in der Karte ‚Planung‘: hellgrün dargestellt



III) Maß und Art der Bäume und Sträucher auf privaten Freiflächen und öffentlichen Flächen³ (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Verluste von Gehölzhabitaten treten bei Zugrundelegung des alten Bebauungsplans als Bestandsbasis allein bei Teilfläche 2 auf. Daher besteht hier für die zukünftigen Grundstückseigentümer die Pflicht die entstandenen Strukturdefizite qualitativ gleichartig auszugleichen. Hier sind also Gehölzpflanzungen auf den privaten Freiflächen verbindlich zu realisieren. Anzahl und räumliche Orientierung sind in der entsprechenden Teilflächenkarte ‚Planung‘ festgelegt. Für die Gehölzpflanzungen ist die nachfolgende Pflanzliste standortgerechter und einheimischer Arten verbindlich. Dies gilt auch für freiwillige Pflanzungen im Bereich der Teilfläche 1 oder für zusätzliche Pflanzungen auf den privaten Freiflächen der Teilfläche 2.

Auswahlliste für Straßenbegleitgehölze (öffentliche Flächen)

a) Bäume (nur großkronige Arten)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Betula pendula	Birke
Castanea sativa	Ess-Kastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuß
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Auswahlliste für die private Freiflächengestaltung

a) Bäume (großkronige Arten)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Birke
Castanea sativa	Ess-Kastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrrus communis	Wildbirne
Salix caprea	Salweide
Tilia cordata	Winter-Linde

dazu: hochstämmige Obstbaumarten (Regionalsorten)

als traditionelles dorftypisches Element ebenfalls: Walnuß

b) Bäume (kleinkronige Arten)

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche

³ in der Karte ‚Planung‘: dunkelgrün dargestellt



c) Sträucher

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

als weitere traditionelle dorftypische Elemente: Flieder, Forsythie, Buxbaum

d) Schling- und Kletterpflanzen

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Lonicera caprifolium	Jelängerjelier
Parthen. tricuspidata	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schlingknöterich

als traditionelle dorftypische Elemente außerdem: Echter Wein, Spalierobst

Qualitätsanforderungen an das eingesetzte Pflanzgut (ohne Obstbäume):

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

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

Baumarten (kleinkronig): Hei 2xv; Mindestgröße 125-150 cm

Baumarten (großkronig): H 3xv; Mindeststammumfang 14-16 cm

Obstbäume: Hochstamm (mindestens 1,80 m bis zum Kronenansatz)

Pflanzhinweise:

- Die Strauchgehölze sind möglichst gruppenweise (3-5 Individuen) zu pflanzen;
- Pflanzdichte bei Hochstraucharten 1 St./2m², bei Niederstraucharten 1 St./m²;
- Randlinie und Höhenzonierung von Hecken sind heterogen zu gestalten;
- Die Pflanzung sollte als Frühjahrspflanzung erfolgen.

IV) § 87 (1) Nr. 3 HBO: Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Hecken und breitmaschige Zäune zulässig. Hecken sind durch eine ausgewogene Mischung standortgerechter Gehölzarten der oben aufgeführten Auswahlliste herzustellen. Die Verwendung von *Thuja*- oder *Chamaecyparis*-Hecken, sowie Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

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

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

V) Flächen für die Wasserwirtschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Da der Bebauungsplan formal und im Vorfeld abgestimmt Nachverdichtungsmaßnahmen in einem gesetzlich ausgewiesenen Retentionsraum zulässt, ist die Pflicht zu einem entsprechender Volumenausgleich (Neuschaffung von Stauraum) festzusetzen. Für kleinere Vorhaben kann der Abriss eines Gebäudekomplexes (Flurstücke 140/2 und 143/2) innerhalb der Retentionslinie angerechnet werden. Als weiteres Volumenausgleichs-Potential ist auch der Gebäudekomplex auf Flurstück 145/3 zu bewerten, dessen Abriss kurz- bis mittelfristig von Seiten der Gemeinde Rimbach geplant ist (hochwasserneutrale Flächenumnutzung). Für den ausgedehnteren Komplex der **Teilfläche 1** sind im Rahmen einer ggf. stattfindenden Nachverdichtung umfangreichere Retentionsraumneuschaffungen notwendig. Diese sind auf Restflächen des betroffenen Grundstückes umzusetzen.

Restflächen des Flurstücks 18/10, auf denen großflächig die Neuschaffung von Retentionsraumausgleich durch lokale Absenkung des Geländeniveaus möglich ist



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

Das Kompensationskonzept sieht als Maßnahme für echten Habitatverlust die verbindliche Neupflanzung von Gehölzstrukturen (vgl. Kapitel III) auf den privaten Freiflächen und öffentlichen Flächen vor. Darüberhinaus ist zu befürchten, dass zumindest langfristig im Bereich der Teilfläche 1 die zumindest potentiell vorhandene Habitataignung für Fledermäuse verlorengelassen oder stark eingeschränkt wird. Für die langfristige Sicherung der lokalen Fledermaus-Population (Zwergfledermaus *Pipistrellus pipistrellus*) ist die Schaffung einer innerörtlichen Artenhilfsmaßnahme für diese Artengruppe zu fordern. Die genannte Artenhilfsmaßnahme entspricht in ihrer Ausgestaltung den fachlichen Anforderungen der zu fördernden Tiergruppe und ist gemäß der nachfolgenden Maßnahmenbeschreibung umzusetzen:

Artenhilfsmaßnahme

Bezeichnung: Gemeinde Rimbach, Kerngemeinde, Rathausstraße 1

Größe: nicht flächenwirksam

Zuordnung: kompensiert den Verlust innerörtlicher Lebensraumtypen, insbesondere im Bereich der Flurstücke 26/18 (Flur 14), Gemeinde Rimbach, Kerngemeinde

Bestand: Schlauchturmbauwerke, zwei Wandseiten

Entwicklungsziel: Schaffung eines Fledermausquartiers im innerörtlichen Bereich (insbesondere für Zwergfledermaus *Pipistrellus pipistrellus*; Art nach Anhang IV der FFH-Richtlinie; Vorkommen sind für den Umgebungsbereich durch den Verfasser belegt)

Maßnahme: Die Artenhilfsmaßnahme wird in der nachstehend beschriebenen Art und Weise durchgeführt:

➤ **Bauweise:** Innenverschalung mit Lärchenholzbrettern; Unterkonstruktion mit schräg verlaufenden Latten, darüber eine horizontale Abschlussverschalung; in jedem Fall nach unten offen, damit Fledermäuse einfliegen können; der Verschalungsbereich hat eine Basisbreite von 2,70 m und 2,00 m, bei einer Höhe von 5,00 m, was einer Gesamtfläche von etwa 25 m² entspricht

➤ **Kalkulation:** Gesamtfläche ca. 25 m²

Material (Dübel, Latten, Bretter, Schrauben): 20,00 €/m² für 25,00 m²;
Summe 500,00 €

Arbeitslohn (2 Personen, je 25 Stunden – Schreiner und Hilfskraft): 30,00 €/Std; Gesamtlohnsumme 1.500,00 €

Baustelleneinrichtung (Pauschale): 200,00 €

Gesamtkosten: 2.200,00 €



VII) Spezielle Artenschutzmaßnahmen

Zur Unterstützung von Vorkommen gefährdeter Arten in der Gebietsnachbarschaft, bzw. zur Verbesserung der zooökologisch wirksamen Standortbedingungen, werden hier Maßnahmen aufgeführt, die über die allgemeinen Anforderungen an die Erschließungsplanung und Freiflächengestaltung hinausgehen:

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

VIII) Hinweise:

Die nachfolgend genannten ökologische Forderungen stellen Empfehlungen dar:

- Keine Verwendung von Auftausalzen und Herbiziden auf öffentlichen Flächen und Straßen
- Verwendung naturraumtypischer Baumaterialien und Verzicht auf tropische Hölzer an Fenstern und Türen
- bei geeigneter Bauweise Einfluglöcher für Fledermäuse in Dachstühlen (spezielle Dachziegel), Giebelspitzen und Mauerverkleidungen vorzusehen; bei Dachstühlen/Holzverschalungen Material verwenden, das mit natürlichen Holzschutzmitteln behandelt wurde (hohe Empfindlichkeit von Fledermäusen)
- aktive Anlage von Fledermausquartieren (Holzverschalungen im Bereich der Giebelspitzen; bautechnische Beratung durch das Umweltamt der Gemeinde Rimbach)
- Einbau von Niststeinen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter

Aufgestellt:

Dr. Jürgen Winkler
Schlossstraße 1A, 64668 Rimbach

Rimbach, den 16. Februar 2007

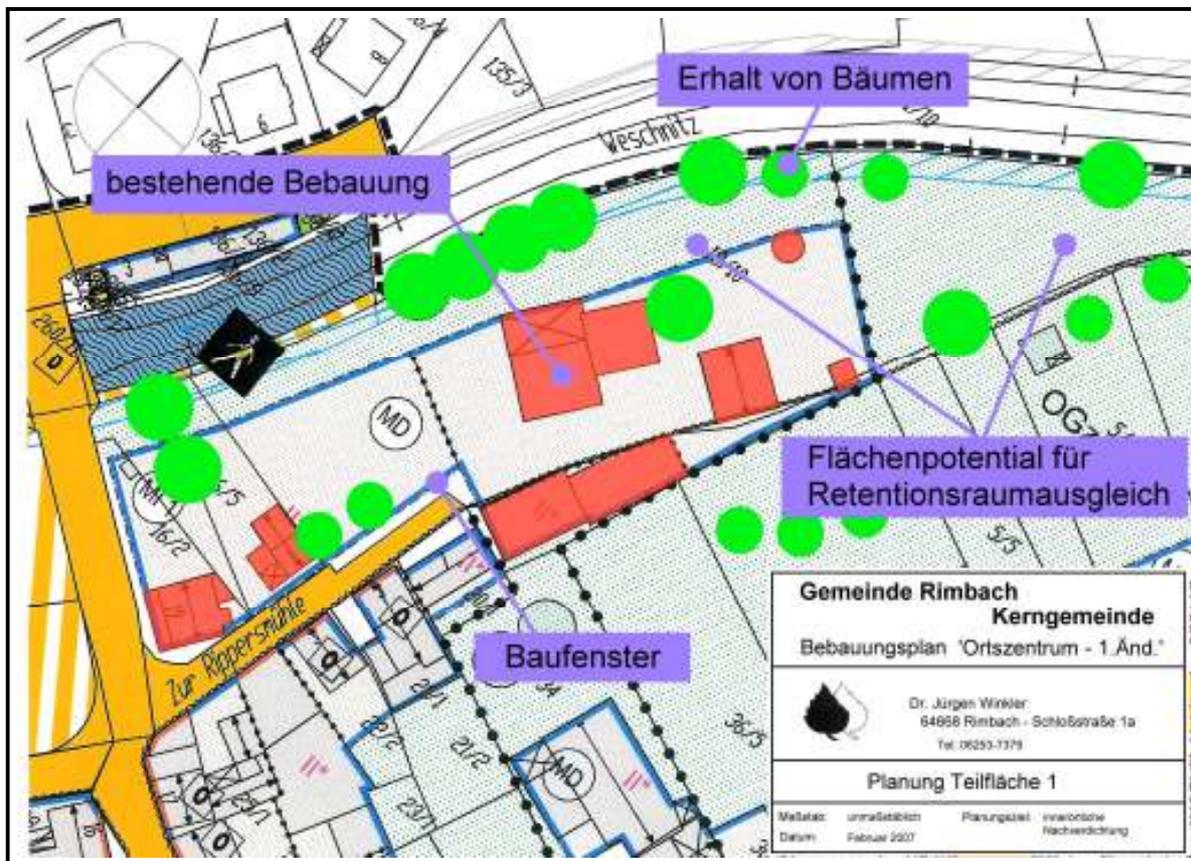
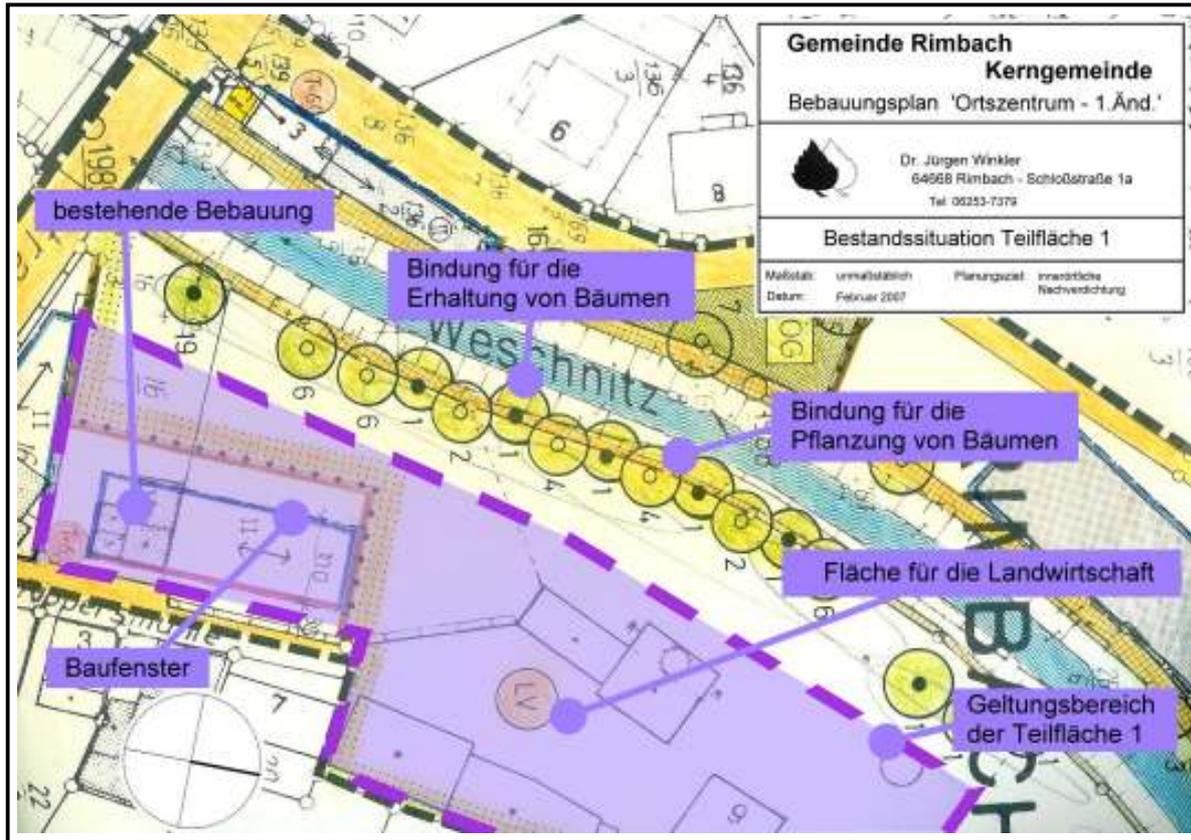


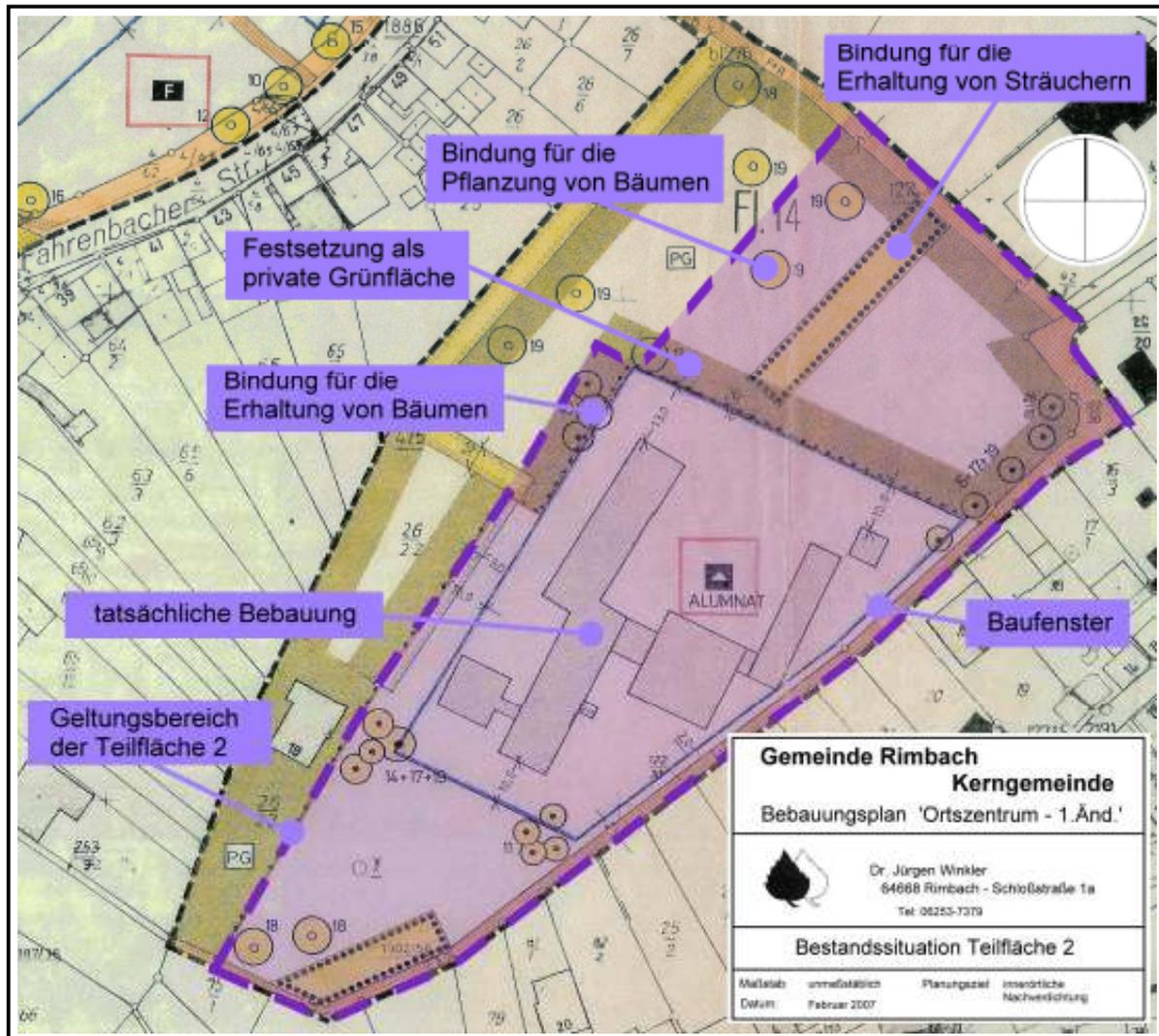
Dr. Jürgen Winkler

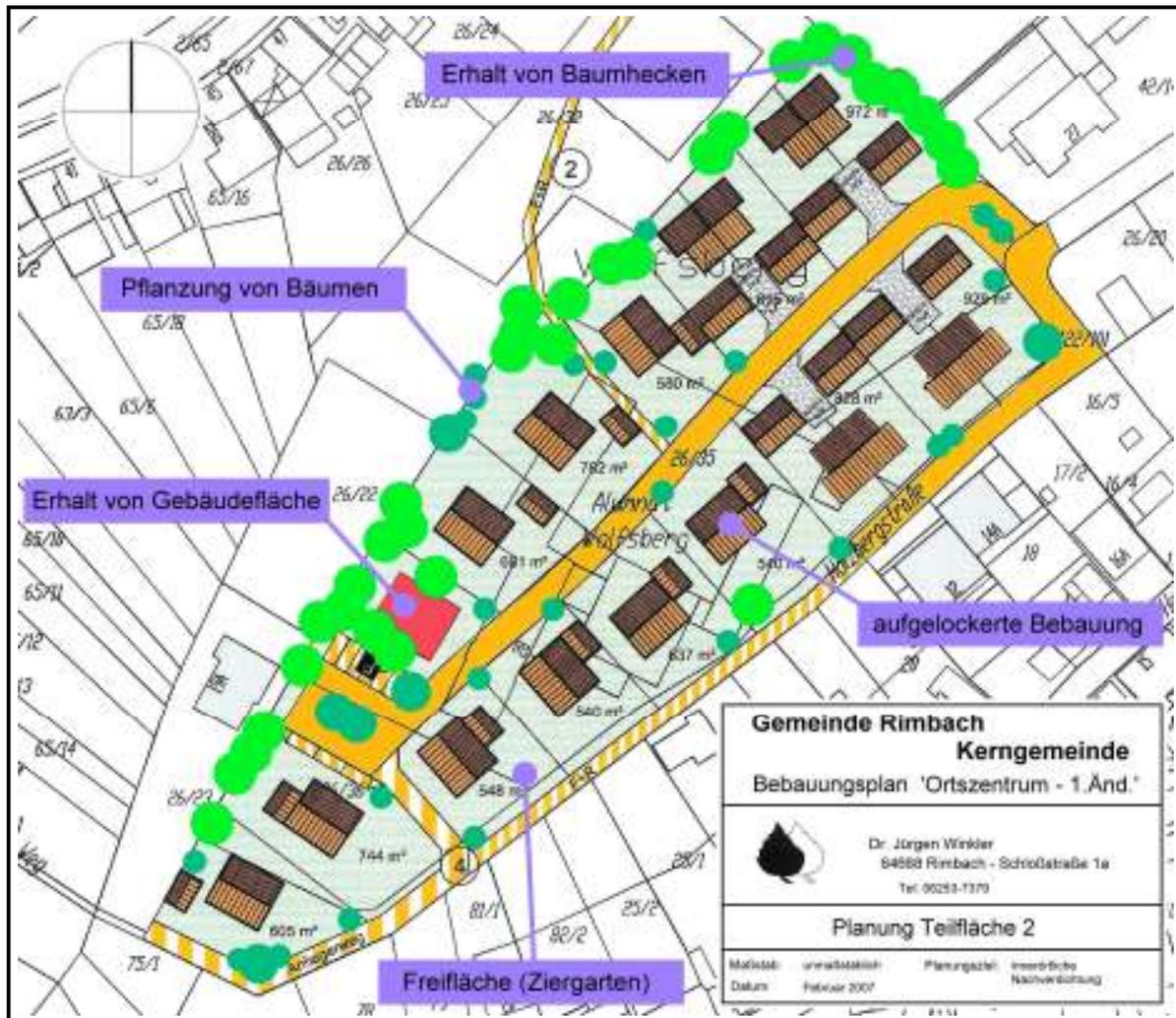


Kartenteil





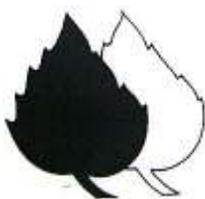




Gemeinde Rimbach

Bebauungsplan Ortszentrum 1. Änderung

Natura 2000-Prognose



Dr. Jürgen Winkler

Schlossstrasse 1A

64668 Rimbach

Tel: 06253/7379 - mail:juergenwinkler22a@aol.com

Februar 2007

Gutachten erstellt von:

Dr. Jürgen Winkler
Schlossstraße 1a
64668 Rimbach

Inhalt

1.	Relevanz der Vorprüfung und betroffenes Schutzgebiet.....	2
2.	Wirkfaktoren des Vorhabens	3
3.	Beschreibung, Kurzcharakteristik und Entwicklungsziele für das betroffene Natura 2000-Gebiet.....	5
4.	Ermittlung der Betroffenheit des Natura 2000-Gebietes	7
5.	Ermittlung der Betroffenheit von Lebensraumtypen und Arten mit gemeinschaftlichem Interesse	9
5.1	Lebensraumtypen der FFH-Richtlinie (Anhang I)	9
5.2	Arten der Vogelschutzrichtlinie (Anhang I).....	10
5.3	Arten der FFH-Richtlinie (Anhänge II und IV)	11
6.	Fachliche Hinweise für die Vorhabens- und naturschutzfachliche Kompensationsplanung	13
7.	Prognose der möglichen Beeinträchtigungen des Schutzgebietes und der wertgebenden Arten.....	14

Anhang

- **Fotodokumentation**
- **Kartenteil**



Vorprüfung der Verträglichkeit im Hinblick auf Schutzgründe und Entwicklungsziele der NATURA 2000-Kulisse¹

1. Relevanz der Vorprüfung und betroffenes Schutzgebiet

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans ‚Ortszentrum‘ ist geplant, innerörtlich die Ausnutzung verfügbarer Fläche für die Innenentwicklung zu optimieren (Nachverdichtung, Ausdehnung von Baufenstern u.ä.). Teilweise sind von diesen planerischen Absichten auch Areale betroffen, die bis in den Nahbereich der Weschnitz reichen. Die Weschnitz selbst ist in Teilbereichen integraler Bestandteil des Geltungsbereiches. Da in Rimbach auch der innerörtliche Laufabschnitt der Weschnitz Teil des **FFH-Gebietes² 6318-307 ‚Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche‘** ist, besteht zumindest formal eine direkte Betroffenheit durch die Planungsabsichten. Zu der NATURA 2000-Kulisse rechnet außerdem noch das gemeldete **FFH-Gebiet 6318-304 ‚Tromm‘**, das sich teilweise mit dem vorgenannten Gebiet verzahnt (Quellbachregionen diverser Nebenbäche). Im Bereich seiner größten Annäherung ist es jedoch noch etwa 1,9 km von Plangebiet entfernt.

Gemäß der Einschätzung und Stellungnahme der Naturschutzverwaltung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, ist die Relevanz einer Vorprüfung der Verträglichkeit des Vorhabens im Hinblick auf die Schutzgründe und Entwicklungsziele der Natura 2000-Kulisse gegeben. Die Prognose erfolgt auf der Datenbasis der verfügbaren Standarddatenbögen und einer aktuell durch das Regierungspräsidium Darmstadt durchgeführten Elektrofischung (27. September 2006) in einem unmittelbar gewässeraufwärts angrenzenden Gewässerabschnitt der Weschnitz. Die Grunddatenerfassung (GDE) ist erst für das Jahr 2007 geplant, so dass diese bezüglich Ergebnisse erst Ende 2007, eher 2008 zur Verfügung stehen. Eigene, vorhabensbezogene Erfassungen wurden nicht durchgeführt.

Vor allem aufgrund möglicher Verluste von Lebensraumfunktionen durch Eingriffe und Nutzungsveränderungen in der Gewässeraue und dem Ufernahbereich kann es zu Beeinträchtigungen der Gebietsfunktionen und der Vorkommen wertgebender Arten kommen. Gemäß § 34 BNatSchG und § 34 HENatG besteht vor Zulassung des Vorhabens die Pflicht zur Prüfung der Vorhabensverträglichkeit mit den Erhaltungszielen der Schutzgebiete.

¹ Gesamtheit aller Natura 2000-Gebiete im funktional zusammenhängenden Umfeld des Vorhabensbereiches; hierzu rechnen Vogelschutzgebiete gemäß Vogelschutzrichtlinie (VS-RL; 79/409/EWG) und FFH-Gebiete

² Schutzgebiet gemäß der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL; 92/43/EWG)



2. Wirkfaktoren des Vorhabens

Die ursprüngliche Fassung des Bebauungsplans ‚Ortszentrum‘ war prioritär auf die Sicherung der vorhandenen Bausubstanz und Gebäudeensembles orientiert, die Zielsetzung eindeutig in Richtung Dorfentwicklungs- bzw. Dorferneuerungsplanung ausgerichtet. Vor allem die darin verankerten baurechtlichen Festsetzungen be- oder verhinderten sogar kleinstflächige bauliche Veränderungen in großen Teilen des Geltungsbereiches. Ziel der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes ist es den städtebaulich vertretbaren Entwicklungsrahmen neu zu definieren und festzusetzen. Hierbei kommt es zwangsläufig zu planerischen Teilkonzepten, deren Verträglichkeit mit der Schutz- und Entwicklungszielsetzung des FFH-Gebietes zu überprüfen und zu bewerten ist. Die vorgesehenen Planinhalte im funktional relevanten Auebereich sind in Abbildung 1a und 1b dargestellt.

Bei der Beschreibung der vorhabensimmanenten Wirkfaktoren ist formal zwischen

- Anlagebedingten Wirkfaktoren
- Baubedingten Wirkfaktoren und
- Betriebsbedingten Wirkfaktoren

zu unterscheiden:

Anlagebedingte Wirkfaktoren:

Durch die bauplanungsrechtliche Festsetzung eines 5 m breiten Abstandsstreifens zur Uferoberkante, wird ein unmittelbarer Eingriff in das FFH-Gebiet ausgeschlossen. Im Zuge der neu eröffneten Bebauungsmöglichkeiten ist allerdings davon auszugehen, dass die bisher in diesem Bereich geschlossen ausgebildete Vegetationsdecke, durch Zier- und Nutzgartenflächen - mit zumindest tlw. offenliegenden Böden – ersetzt wird. Bei Überflutungsereignissen ist daher der Eintrag von Feinsedimenten nicht ausgeschlossen, zumal gerade in den Jahresphasen mit den größten Hochwasserwahrscheinlichkeiten diese Nutzungstypen nur einen sehr geringen Vegetationsdeckungsgrad besitzen.

Baubedingte Wirkfaktoren:

Als wesentlicher baubedingter Faktor sind die Erdarbeiten im Rahmen von Bautätigkeiten einzustufen. Während dieser Phase sind großflächige Areale vegetationsfrei und tlw. sogar aufgelockert (deponierte Aushubmassen) und daher besonders erosionsanfällig gegen Überströmung. Im Grundsatz vergleichbar mit dem entsprechenden anlagebedingten Wirkmuster.



Betriebsbedingte Wirkfaktoren:

Unter dieses Wirkmuster sind potentielle Beeinträchtigungen wie etwa Verlärmung oder Erhöhung sonstiger störökologisch wirksamer Effekte zu stellen, die durch eine Ausdehnung der wohnbaulichen Nutzung in bzw. an das Gebiet herangetragen werden. Bereits hier ist jedoch anzumerken, dass bei den betroffenen Arten und Strukturen diesbezüglich keine Empfindlichkeit besteht.

Abbildung 1a

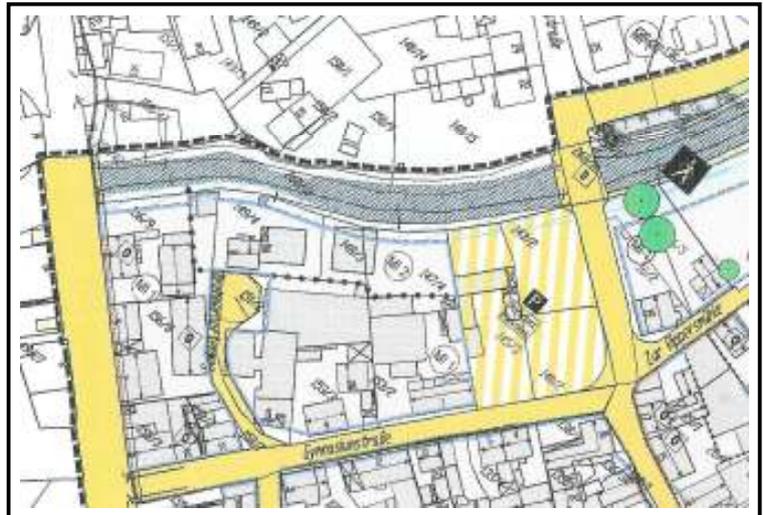


Abbildung 1b



3. **Beschreibung, Kurzcharakteristik und Entwicklungsziele für das betroffene Natura 2000-Gebiet**

Das Planungsvorhaben berührt unmittelbar das **FFH-Gebiet 6318-307 ‚Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche‘**. Das **FFH-Gebiet 6318-304 ‚Tromm‘** ist im Bereich seiner größten Annäherung noch etwa 1,9 km vom Vorhabensgebiet entfernt. Das eng mit diesem Gebiet verzahnte Nebengewässer der Weschnitz – hier der Waldbach mit seine Seitengewässern (ebenfalls Teil des FFH-Gebietes 6318-307) – ist durch seine extremen Vorbelastungen (lange Verrohrungsstrecken im Siedlungsbereich von Rimbach; Rückhaltebecken im Hauptschluss) funktional deutlich von dem vorhabensbezogenen Gewässerabschnitt der Weschnitz getrennt. Hinzu kommt die stark bewegte topographische Situation und Höhenlage, die eine Beeinträchtigung gleich irgendwelcher Art für das **FFH-Gebiet 6318-304 ‚Tromm‘** als ausgeschlossen erscheinen lassen. Aus diesem Grund kann nachfolgend auf eine Beschreibung, Bewertung und Wirkungsanalyse bzw. –prognose für dieses Gebiet verzichtet werden.

FFH-Gebiet 6318-307 ‚Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche ‘

Das **FFH-Gebiet 6318-307 ‚Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche‘** umfasst einen Großteil des Gewässersystems der Weschnitz und besitzt eine Gesamtgröße von 124 ha. Das Gebiet beginnt dabei etwa an der nördlichen Gemeindegrenze von Mörlenbach (Südgrenze des NSG ‚*Weschnitzau* von Rimbach- und Mörlenbach‘) und reicht durchgängig bis zur Ortslage Fürth und beginnt dann wiederum oberhalb des Rückhaltebecken Krumbach und umfasst den folgenden Gewässerabschnitt bis zur Quellregion. Mit in das Schutzgebiet einbezogen sind die Seitenbäche Brombach, Fahrenbach, Linnenbach, Lörzenbach, Waldbach, Zotzenbach, Münschbach und Mörlenbach; teils durchgängig, teils durch Ortslagen unterbrochen, teils inklusive weiterer Nebengewässerverästelungen. Gegenstand der Schutzausweisung ist jeweils der Gewässerlauf in seiner Ausdehnung zwischen den beiden Uferoberkanten einschließlich eines beidseitigen Gewässerrandstreifens von 10 m. Als Ausnahme ist hier der innerörtliche Gewässerabschnitt in Rimbach zu sehen, bei dem die Schutzgebietsgrenze jeweils nur von den beiden Uferoberkanten gebildet wird. In der anliegenden Übersichtskarte ist der vom Vorhaben direkt betroffene Teilbereich, sowie die unmittelbar angrenzenden Strecken dargestellt.



Für das FFH-Gebiet sind aus dem Standarddatenbogenauszug in den Rubriken Kurzcharakteristik, Begründung und Entwicklungsziele zu entnehmen:

Kurzcharakteristik

Naturnahe Fließgewässerabschnitte im Bereich des Oberlaufes der Weschnitz und ihrer Zuflüsse.

Begründung der Schutzwürdigkeit

Sicherung der Unterwasservegetation und des Vorkommens der Groppe und des Bachneunauges; mdl. vom Regierungspräsidium Darmstadt, ONB für den Steinkrebs ergänzt

Entwicklungsziele

Sicherung der Unterwasservegetation und der bestehenden Populationen von Groppe und Bachneunauge durch Erhaltung unverbaubarer naturnaher Gewässerabschnitte; ebenfalls mdl. vom Regierungspräsidium Darmstadt, ONB für den Steinkrebs ergänzt

Als **Gefährdungen und Beeinträchtigungen** der wertgebenden Fauna und Lebensräume werden *Gewässerbefestigung, Verrohrung, Einwanderung nicht heimischer Arten, Schuttablagerungen und Sohlabstürze* genannt.

4. Ermittlung der Betroffenheit des Natura 2000-Gebietes

Die Betroffenheit des Schutzgebietes - bzw. ggf. der Grad derselben - wird durch die Betrachtung der Relevanz der allgemeinen Begründung für die Schutzgebietsausweisung im Vorhabensgebiet ermittelt. Die Betrachtung erfolgt als tabellarische Gegenüberstellung von Zielvorgaben des Standarddatenbogens – ergänzt durch aktuelle Zusatzinformationen (Quelle: RP-DA, mdl.) und der tatsächlichen örtlichen Situation:

Schutzgebietsbegründung (gemäß Standarddatenbogenauszug; ergänzt)	Situation im Vorhabensgebiet (lokaler Bestand)
FFH-Gebiet 6318-307 ,Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche‘	
<i>Sicherung der Unterwasservegetation</i>	In dem betroffenen Gewässerabschnitt sind keine Bestände der zu schützenden und wertgebenden Unterwasservegetation vorhanden
<i>Sicherung des prioritären Lebensraumtypes 91 E0 (Erlen- und Eschenwälder und Weichholzlauenwälder an Fließgewässern)</i>	In dem betroffenen Gewässerabschnitt sind keine Bestände der zu schützenden und wertgebenden Ufergehölzvegetation vorhanden
<i>Sicherung des Vorkommens der Groppe</i>	Von einem Vorkommen der Groppe im begutachteten Bereich ist auszugehen, da aktuelle Nachweise (2006) für den unmittelbar nördlich angrenzenden Weschnitzabschnitt vorliegen
<i>Sicherung des Vorkommens des Bachneunauges</i>	Von einem Vorkommen des Bachneunauges im begutachteten Bereich ist auszugehen, da aktuelle Nachweise (2006) für den unmittelbar nördlich angrenzenden Weschnitzabschnitt vorliegen (Querder)
<i>Sicherung des Vorkommens des Steinkrebsses</i>	Bei der Elektrobefischung des nördlich angrenzenden Abschnittes, konnten nur andere Krebsarten nachgewiesen werden; Nachweise des Steinkrebsses liegen nicht vor

Die vorstehende Gegenüberstellung macht deutlich, dass für das Vorhabensgebiet zum einen die formal wertgebenden Gebietsstrukturen fehlen, zum anderen jedoch begründet davon ausgegangen werden kann, dass die bekannten, wertgebenden Tierarten auch hier präsent sind. Daraus kann zunächst abgeleitet werden, dass durch das Vorhaben beeinträchtigende Auswirkungen auf die Schutzzielsetzung des Gebietes im Grundsatz **nicht auszuschließen** sind. Die Erheblichkeit und letztendlich die Relevanz der Betroffenheit für das Gesamtgebiet bzw. für das Gesamt-schutzziel wird abschließend in Kapitel 7 bewertet.



Nachfolgend erfolgt eine ähnliche Betrachtung für die definierten Entwicklungsziele des Gebietes:

Entwicklungsziel/-ziele (gemäß Standarddatenbogenauszug)	Situation im Vorhabensgebiet (lokaler Bestand)
FFH-Gebiet 6318-307 ,Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche‘	
<i>Sicherung der Unterwasservegetation</i>	In den betroffenen Gewässerabschnitten sind keine Bestände der zu schützenden und wertgebenden Unterwasservegetation vorhanden
<i>Sicherung des prioritären Lebensraumtypes 91 E0 (Erlen- und Eschenwälder und Weichholzauenwälder an Fließgewässern)</i>	In dem betroffenen Gewässerabschnitt sind keine Bestände der zu schützenden und wertgebenden Ufergehölzvegetation vorhanden
<i>Erhaltung unverbauter naturnaher Gewässerabschnitte</i>	Der gesamte, von der Planung betroffene, Bereich der Weschnitz, ist durch zurückliegende Eingriffe anthropogen überprägt (Regelprofil, Bedämmung, Blockschuttsicherung am Uferfuß – vgl. dazu auch: Anhang, Bild 1 bis 3)
<i>Sicherung des Vorkommens der Groppe</i>	Substrat- und Strömungsverhältnisse ermöglichen ein Vorkommen der Groppe in der Weschnitz, sowie die Reproduktion und Jungfischentwicklung in diesem Gewässerabschnitt
<i>Sicherung des Vorkommens des Bachneunauges</i>	Substrat- und Strömungsverhältnisse ermöglichen ein Vorkommen des Bachneunauges in der Weschnitz; die Reproduktionseignung ist durch den Fang von Querthern belegt
<i>Sicherung des Vorkommens des Steinkrebsses</i>	Die Art konnte im Umfeld nicht nachgewiesen werden; aktuelle Besiedlung der Gewässerabschnitte durch andere Krebsarten sehr wahrscheinlich

Die vorstehende Gegenüberstellung verdeutlicht, dass auch in den im Vorhabensgebiet liegenden Gewässerabschnitten die definierten Entwicklungsziele des Schutzgebietes zumindest teilweise umsetzbar sind und das Vorhaben somit für Teilziele eine **potentielle**, räumlich begrenzte Gefährdung darstellt. Die Erheblichkeit und letztendlich die Relevanz der Betroffenheit für das Gesamtgebiet bzw. für das Gesamtentwicklungsziel wird abschließend in Kapitel 7 bewertet.

5 Ermittlung der Betroffenheit von Lebensraumtypen und Arten mit gemeinschaftlichem Interesse

5.1 Lebensraumtypen der FFH-Richtlinie (Anhang I)

Aus dem Standarddatenbogen zum FFH-Gebiet 6318-307 ‚Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche‘ und auf der Basis mündlicher Aktualisierungen durch das RP-Darmstadt ist das Vorkommen mehrerer, im Anhang I der FFH-Richtlinie genannter, Lebensraumtypen im FFH-Gebiet belegt. Der Lebensraumtyp 91E0* wird dabei sogar als ‚prioritärer Lebensraumtyp‘ klassifiziert. Diese Einstufung bedeutet, dass der europäischen Gemeinschaft für diesen Lebensraumtyp – aufgrund seiner natürlichen Verbreitung im europäischen Gebiet der Mitgliedsstaaten – eine besondere Verantwortung zukommt. Nachfolgend erfolgt tabellarisch eine bewertende Betrachtung der im FFH-Gebiet vorkommenden Lebensraumtypen für das Vorhabensgebiet:

Lebensraumtyp (gemäß Anhang I)	Vorkommensvoraussetzung im Vorhabensgebiet
<p>Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculo-fluitantis und des Callitricho-Batrachion (FFH-Code 3260)</p>	<p>In den betroffenen Gewässerabschnitten sind keine geeigneten Habitatstrukturen (Substratangebot, Strömungsverhältnisse) vorhanden, die eine Ausbildung dieser Wasserpflanzengesellschaften erlauben</p> <p>keine Beeinträchtigung zu erwarten</p>
<p>Auenwälder mit Alnus glutinosa und Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae) (FFH-Code 91E0*)</p> <p>Im Plangebiet ist von zwei Biototypen, die beide unter den Sammel-Typus 91E0* gestellt sind auszugehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Bach-Eschenwald - Biototyp 430402 ➤ Schwarzerlenwald - Biototyp 430403 	<p>Bei diesem Lebensraumtyp handelt es sich um fließgewässerbegleitende Erlen- und Eschenauwälder; ferner sind die Weichholzaunen (Salicion albae) an regelmäßig und oft überfluteten Flussufern miteingeschlossen; Charakterarten sind je nach Typ Alnus glutinosa, Alnus incana, Fraxinus excelsior, Salix alba, Salix fragilis; typische Begleitarten (Gehölze) sind bspw. Acer pseudoplatanus, Populus nigra, Prunus padus, Rubus caesius, Salix viminalis oder Salix purpurea</p> <p>In den betroffenen Gewässerabschnitten sind zwar vereinzelte Ufergehölze vorhanden, die den definierten Schutztypen vegetationskundlich jedoch nicht entsprechen</p> <p>keine Beeinträchtigung zu erwarten</p>

Abschließend ist anzumerken, dass für die wertgebenden, tlw. prioritären Lebensräume **keinerlei Beeinträchtigungen** zu erwarten sind!



5.2 Arten der Vogelschutzrichtlinie (Anhang I)

Aus dem Standarddatenbogen zum FFH-Gebiet 6318-307 ‚Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche‘ ist das Vorkommen einer Art des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie bekannt. Nachfolgend erfolgt tabellarisch eine bewertende Betrachtung dieser Art für das Vorhabensgebiet:

Art	Nachweisparameter	Vorkommensvoraussetzung im Vorhabensgebiet
Eisvogel (<i>Alcedo atthis</i>)	Jahr: 2004 Status: unbekannt Pop.-Größe: resident	Der Eisvogel ist seit längerem auch als Brutvogel an der Weschnitz heimisch; Brutvorkommen sind für das Gemeindegebiet Mörlenbach sowie für die Weschnitzabschnitte unterhalb von Rimbach (NSG-Bereich) und unterhalb von Fahrenbach ¹ bekannt; im Vorhabensgebiet ist der Eisvogel jedoch aufgrund fehlender Bruthabitatstrukturen (Uferabbrüche, Kolke) nur als Nahrungsgast oder als Durchzieher vertreten; die Nutzung als Nahrungshabitat bleibt ebenso wie die Durchgängigkeit unbeeinflusst, allenfalls können für die Art zeitlich begrenzte Störungen während der Bauphasen (erhöhtes Störpotential) auftreten Insgesamt sind jedoch keine Beeinträchtigung zu erwarten

Es ist anzumerken, dass für die oben aufgeführte wertgebende Art keine Beeinträchtigungen der lokalen Population zu erwarten ist. Dies ist zum einen in der fehlenden Bruthabitateignung der betroffenen Bereiche begründet, zum anderen treten durch das Vorhaben keine Veränderungen der für diese Art bedeutsamen Standortbedingungen ein.

¹ mündliche Information für das Jahr 2006 von Gebietskennern



5.3 Arten der FFH-Richtlinie (Anhänge II und IV)

Aus dem Standarddatenbogen zum FFH-Gebiet 6318-307 ‚Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche‘ und auf der Basis mündlicher Aktualisierungen durch das RP-Darmstadt, sind die Vorkommen mehrerer, in den Anhängen II und IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten belegt. Im Anschluss erfolgt tabellarisch eine bewertende Betrachtung dieser Arten für das Vorhabensgebiet:

Art	Nachweisparameter	Vorkommensvoraussetzung im Vorhabensgebiet
Steinkrebs (<i>Austropotamobius torrentium</i>)	Jahr: 2006 Status: unbekannt Pop.Größe: vorhanden	<p>Der Steinkrebs besiedelt vornehmlich kleinere Fließgewässer mit schnell strömenden Abschnitten, jedoch ohne Substratumlagerungen; die betroffenen Gewässerabschnitte der Weschnitz entsprechen nur suboptimal diesem Anforderungsprofil, wie auch bei der aktuellen Elektrofischung im nördlichen Anschlussbereich nur Signalkrebse nachweisbar waren; als Art kleinerer Flüsse und sogar stehender Gewässer findet diese Art hier nahezu optimale Standortbedingungen. Daher ist begründet davon auszugehen, dass der Steinkrebs in den vom Vorhabensgebiet überdeckten Gewässerabschnitten nicht vorkommt.</p> <p>keine Beeinträchtigung zu erwarten</p>
Bachneunauge (<i>Lampetra planeri</i>)	Jahr: 2006 Status: resident Pop.-Größe: mittel	<p>Die Art kommt vorzugsweise in klaren Fließgewässern vor; während die Adulti unter Steinen leben benötigen sie als Laichhabitate Feinsubstratbereiche; in diesen humosen Sandaufschwemmungen oder unter Laubablagerungen findet die mehrjährige Larvalentwicklung (Querder) statt.</p> <p>Die Weschnitz bietet geeignete Vorkommens- und Reproduktionsbedingungen (aktueller Fang von mehreren Querdern); der befischte Gewässerabschnitt ist hinsichtlich seiner Sohlsubstratbeschaffenheit mit dem hier zu begutachtenden Abschnitt vergleichbar und zudem räumlich benachbart, so dass auch hier von einer Besiedlung durch das Bachneunauge ausgegangen werden kann; durch die differenzierten Substratansprüche des Bachneunauges für die verschiedenen Entwicklungsstadien bestehen keine Bedenken für die Art.</p> <p>keine Beeinträchtigung zu erwarten</p>



Art	Nachweisparameter	Vorkommensvoraussetzung im Vorhabensgebiet
<p>Groppe (<i>Cottus gobio</i>)</p>	<p>Jahr: 2006 Status: resident Pop.-Größe: mittel</p>	<p>Die Groppe besiedelt barrierefreie, von Grobsubstraten geprägte Oberlaufregionen von Fließgewässern; diese Hohlraumsysteme sind besonders wichtig hinsichtlich ihrer Bedeutung als Laichhabitate und für die Jungfischentwicklung dieser Art; bei der aktuellen Elektrobefischung war die Groppe in geringen-mittleren Häufigkeiten in der Weschnitz nachweisbar; der befischte Gewässerabschnitt ist hinsichtlich seiner Sohlsubstratbeschaffenheit mit dem hier zu begutachtenden Abschnitt vergleichbar und zudem räumlich benachbart, so dass auch hier von einer Besiedlung durch die Groppe ausgegangen werden kann;</p> <p>Gefährdungen der Groppe durch das Vorhaben sind potentiell dadurch gegeben, wenn bei der Rückströmphase nach Überflutungsereignissen ggf. hohe Mengen an Feinsubstraten (aus den Gartenflächen oder Baustellenbereichen) in das Gewässerbett verfrachtet werden können und so das ursprüngliche Substrat überlagern; hierdurch wird die Habitateignung des Sohlsubstrates für die Groppe verändert (Verlust von Hohlraumsystemen; dadurch Verlust von Laichhabitaten und Lebensräumen für die Jungfischentwicklung); da diese ‚Gefährdungsflächen‘ im Plangebiet nur relativ kleinflächig entstehen können und die Überflutungsereignisse nur in größeren zeitlichen Intervallen zu erwarten sind, erscheinen diese potentiellen Gefährdungsrisiken nicht als erheblich und nachhaltig für den Fortbestand der lokalen Groppenpopulation</p> <p>Summarisch betrachtet ist keine Beeinträchtigung zu erwarten</p>

Abschließend ist anzumerken, dass für **keine** der oben tabellarisch aufgeführten Arten der Anhänge II und IV FFH-Richtlinie erhebliche und nachhaltige, **vorhabensbedingte Beeinträchtigungen** der lokalen Populationen zu erwarten sind.



6. Fachliche Hinweise für die Vorhabens- und naturschutzfachliche Kompensationsplanung

Zur Vermeidung und Minimierung möglicher Beeinträchtigungswirkungen auf wertgebende Arten des FFH-Gebietes 6318-307 ‚Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche‘ wird die Umsetzung der nachfolgend formulierten Hinweise empfohlen:

- **Bauausführungszeit** - die Durchführung der Bauarbeiten – insbesondere der Erdarbeiten - sollte möglichst außerhalb der potentiellen Hochwasserperioden erfolgen, d.h. in der Jahresphase zwischen Mitte April und Oktober
- **Flächennutzung** – um die Möglichkeit der oben beschriebenen, potentiell möglichen Verfrachtung von Feinsedimenten und die dadurch bedingte Überlagerung von Sohlsubstraten erheblich zu minimieren sollte der Freiflächenbereich der geplanten Wohngrundstücke als Erosionssicherung einen möglichst großen Rasenanteil aufweisen; insbesondere die Gartenflächen die zur Weschnitz hin orientiert sind sollten dergestalt genutzt werden, da hier die Überflutungswahrscheinlichkeit am größten ist

7. Prognose der möglichen Beeinträchtigungen des Schutzgebietes und der wertgebenden Arten

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass alle geplanten baulichen Eingriffe nur in das Gewässerumfeld eingreifen und durch die innerörtliche Beschränkung des Geltungsbereiches des FFH-Gebietes auf das offene Gewässerprofil (Raum zwischen den Uferoberkanten) kein unmittelbarer Eingriff in ein FFH-Gebiet entstehen kann.

Von den möglichen baulichen Eingriffen sind daher weder wertgebende Arten, noch Lebensraumtypen, noch prioritäre Lebensraumtypen unmittelbar betroffen. Eine Erheblichkeit dieser Eingriffe für das Schutzgebiet ist daher nicht gegeben.

Durch die mögliche Flächenumnutzung bzw. wirkungskonform durch bauzeitliche Eingriffe ist jedoch für eine der wertgebenden Arten – Groppe (*Cottus gobio*) – zumindest potentiell eine Beeinträchtigungswirkung denkbar. Da dieses ‚Gefährdungspotential‘ im Plangebiet allerdings nur relativ kleinflächig vorhanden ist und die Überflutungsereignisse nur in größeren zeitlichen Intervallen zu erwarten sind, erscheinen diese potentiellen Gefährdungsrisiken nicht als erheblich und nachhaltig für den Fortbestand der lokalen Groppenpopulation.

Zusammenfassend beurteilt, besitzen die Nutzungsänderungen die der Bebauungsplan ‚Ortszentrum - 1. Änderung‘ für das Gewässerumfeld festsetzt weder für das Schutz- und Erhaltungsziel des FFH-Gebietes 6318-307 ‚Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche‘, noch für die in diesem Schutzgebiet vorkommenden wertgebenden und schutzgebietsrelevanten Arten erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen.

Natura 2000-Prognose erstellt:

Dr. Jürgen Winkler
Schloßstraße 1A, 64668 Rimbach

Rimbach, den 07. Februar 2007



Dr. Jürgen Winkler



ANHANG



ANHANG

Fotodokumentation

Kartenteil

- Übersicht über Teile der Natura-2000-Kulisse und den Vorhabensbereich



Fotodokumentation



Bild 1:

Blick von Norden auf den inner-
örtlichen Weschnitzabschnitt;
Standort: Erikastraße



Bild 2:

Blick von Süden auf den inner-
örtlichen Weschnitzabschnitt;
Standort: Bismarckstraße



Bild 3:

Blick von Norden auf den inner-
örtlichen Weschnitzabschnitt;
Standort: Bismarckstraße



Kartenteil



Übersicht über Teile der Natura 2000-Gebietskulisse und den Vorhabensbereich

