

# GEMEINDE RIMBACH

## Kerngemeinde

Bebauungsplan

„Wüstenwiese“

Begründung mit Umweltbericht

Planstand: Satzung

29. Juni 2010

## INFRAPRO

Infrastrukturelle ———  
——— Projektlösungen

Am Erbachwiesenweg 4  
64646 Heppenheim

Fon: 06252 – 689090

Fax: 06252 – 689091

Email: [mail@infrapro.de](mailto:mail@infrapro.de)

Web: [www.infrapro.de](http://www.infrapro.de)



## Inhaltsverzeichnis:

<b>I.</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>3</b>
<b>I.1</b>	<b>ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>I.2</b>	<b>AUFSTELLUNGSVERFAHREN UND DARSTELLUNG DER ABWÄGUNGSERGEBNISSE</b>	<b>3</b>
<b>I.3</b>	<b>GELTUNGSBEREICH UND LAGE IM RAUM</b>	<b>6</b>
<b>I.4</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</b>	<b>6</b>
<b>I.5</b>	<b>UMGEBUNGSMERKMALE UND STÄDTEBAULICHE BESTANDSERHEBUNG</b>	<b>8</b>
<b>I.6</b>	<b>STÄDTEBAULICHES KONZEPT</b>	<b>9</b>
<b>I.7</b>	<b>BAULEITPLANERISCHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>9</b>
I.7.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	10
I.7.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE	10
I.7.3	GESTALTUNG DER BAUKÖRPER	10
I.7.4	STELLPLÄTZE	11
I.7.5	SONSTIGE BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	11
<b>I.8</b>	<b>ERSCHLIEßUNG</b>	<b>11</b>
<b>I.9</b>	<b>UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE</b>	<b>12</b>
I.9.1	UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG	12
I.9.2	BELANGE DER LANDSCHAFTSPFLEGE	13
I.9.3	EINGRIFFS- / AUSGLEICHSPANUNG	13
I.9.4	BODENSCHUTZ	17
<b>I.10</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>18</b>
<b>I.11</b>	<b>BODENORDNUNG</b>	<b>18</b>
<b>II.</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>19</b>
<b>II.1</b>	<b>KURZDARSTELLUNG DES PLANINHALTS UND DER PLANUNGSZIELE</b>	<b>19</b>
II.1.1	FACHZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND ART IHRER BERÜCKSICHTIGUNG	19
II.1.2	LAGE UND NATURRAUM	20
<b>II.2</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME DER ASPEKTE DES UMWELTSCHUTZES</b>	<b>20</b>
II.2.1	SCHUTZGUT BODEN	20
II.2.2	SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT	21
II.2.3	SCHUTZGUT WASSER	21
II.2.4	SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN	22
II.2.5	BIOLOGISCHE VIELFALT	23
II.2.6	SCHUTZGUT MENSCH, KULTUR- UND SACHGÜTER	23
II.2.7	SCHUTZGUT LANDSCHAFT	23
II.2.8	WECHSELWIRKUNG ZWISCHEN DEN SCHUTZGÜTERN	24
<b>II.3</b>	<b>PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI PLANUNGSDURCHFÜHRUNG</b>	<b>25</b>
II.3.1	SCHUTZGUT BODEN	25

II.3.2	SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT	25
II.3.3	SCHUTZGUT WASSER	25
II.3.4	SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN	26
II.3.5	BIOLOGISCHE VIELFALT	27
II.3.6	SCHUTZGUT MENSCH, KULTUR- UND SACHGÜTER	27
II.3.7	SCHUTZGUT LANDSCHAFT	27
II.3.8	WECHSELWIRKUNG ZWISCHEN DEN SCHUTZGÜTERN	28
<b>II.4</b>	<b>PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NULL-VARIANTE</b>	<b>28</b>
<b>II.5</b>	<b>VERMEIDUNGS- UND VERRINGERUNGSMABNAHMEN</b>	<b>28</b>
<b>II.6</b>	<b>KOMPENSATIONSMABNAHMEN</b>	<b>31</b>
II.6.1	ENTWICKLUNGSZIELE DER ERSATZMAßNAHMEN	31
II.6.2	PFLEGEVORGABEN DER ERSATZMAßNAHMEN	32
<b>II.7</b>	<b>PRÜFUNG ALTERNATIVER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN</b>	<b>33</b>
<b>II.8</b>	<b>VORGEHENSWEISE BEI DER DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG</b>	<b>33</b>
<b>II.9</b>	<b>GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELT-AUSWIRKUNGEN (MONITORING)</b>	<b>33</b>
<b>II.10</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>34</b>

#### **Anlagen:**

- Bestandskarte im Maßstab 1 : 1.000
- Bebauungsplan im Maßstab 1 : 1.000
- Textliche Festsetzungen
- Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB

# I. Begründung

## I.1 Anlass und Zweck der Planung

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

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

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

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

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

## I.2 Aufstellungsverfahren und Darstellung der Abwägungsergebnisse

Die erforderliche Bauleitplanung erstreckt sich auf zwei parallel zu betreibende Verfahren:

- a) die **Änderung** des rechtswirksamen **Flächennutzungsplans**;
- b) die **Aufstellung** eines qualifizierten **Bebauungsplans**.

Der vorliegende Bebauungsplan wird als **qualifizierter Bebauungsplan** im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

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

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

**10.06.2009:** Ortsübliche Bekanntgabe des o.g. Beschlusses und der frühzeitigen Beteiligung an der Planung unter Angabe des Auslegungszeitraumes und -ortes.

**17.06.2009:** Schreiben der Gemeinde zur Durchführung des nach BauGB vorgesehenen Beteiligungsverfahrens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die beteiligten TöB wurden durch Übersendung der beschlossenen Vorentwurfsplanung mit Begründung und textlichen Festsetzungen zur Stellungnahme aufgefordert.

**24.06.2009 bis einschließlich 24.07.2009:** Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage dieser Planungsabsicht. Die Bürger hatten damit innerhalb einer Monatsfrist die Gelegenheit, sich über die Planungsabsicht näher zu unterrichten, diese zu erörtern und sich hierzu zu äußern.

**24.07.2009:** Abgabefrist zu o. g. Beteiligung der TöB.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, des Kreises Bergstraße, der Naturschutzverbände und der Bürger Anregungen gegeben, die zu einer verstärkten Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft und hier insbesondere des Waldbachs als Teil des FFH-Gebiets „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“ in der Entwurfsplanung geführt haben.

So wurde die Ausdehnung des Wohngebiets nordöstlich der Waldstraße einschließlich der Breite der Baufenster (diese von bis zu 45 m auf einheitlich 20 m) zugunsten der Ausweitung einer Kompensationsfläche entlang des Waldbachs erheblich reduziert. Die Darstellung der Wohnbaufläche im Planteil zur Änderung des Flächennutzungsplans wurde entsprechend angepasst. An den Schmalseiten der Baufenster wurden zusätzlich Flächen für Stellplätze und Garagen ausgewiesen und die textlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen entsprechend angepasst.

Zur Gewährleistung der Zugänglichkeit der Kompensationsfläche für Unterhaltungsmaßnahmen wurden im Bebauungsplan Wegeverbindungen in Form eines öffentlichen Feldweges am Südostrand des Plangebiets und zweier Bereiche, die mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der zur Unterhaltung der Ausgleichsflächen zu Verpflichtenden sowie der Grundstückseigentümer zu belastenden Flächen festgesetzt sind.

Zudem wurde zum besseren Einfügen der zukünftigen Bebauung in die Umgebung die Bauweise beschränkt auf Einzel- und Doppelhäuser. Aus demselben Grund wurde der Abstand der Baufenster zur Straße von 3 m auf 5 m verbreitert. Dadurch verringert sich auch die Breite des südwestlich der Waldstraße gelegenen Baufensters, und zwar auf 16 m, wie im benachbarten rechtskräftigen Bebauungsplan „Lehnenacker“.

Zur Markierung des neuen Ortsrands und zur Einbindung des Ortsteils in die Landschaft wird auf einem 5 m breiten Streifen am Südostrand des Plangebiets südwestlich der Waldstraße eine Fläche zum Anpflanzen einer Strauchhecke festgesetzt. In Verlängerung dieser Hecke wird nordöstlich der Waldstraße der neue Ortsrand gebildet durch den als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Feldweg und den parallel, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verlaufenden Entwässerungsgraben, der nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen wird.

Weiterhin wurden, aufgrund der vorgebrachten Anregungen der Träger öffentlicher Belange, Hinweise zum Schutz von Telekommunikationsleitungen sowie zum Brand-/Katastrophen- und Bodenschutz in den Bebauungsplan aufgenommen.

**19.01.2010:** abschließende Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschlussfassung darüber sowie Beschlussfassung des Bebauungsplanentwurfs „Wüstenwiese“ und des Entwurfs zur Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich als Entwürfe zur Durchführung der förmlichen öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

**19.01.2010:** Schreiben der Gemeinde zur Durchführung des nach BauGB vorgesehenen Beteiligungsverfahrens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Die beteiligten TöB wurden durch Übersendung der beschlossenen Entwurfsplanung mit Begründung und textlichen Festsetzungen zur Stellungnahme aufgefordert.

**05.03.2010:** Abgabefrist zu o. g. Beteiligung der TöB.

**22.03.2010 bis einschließlich 22.04.2010:** Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage dieser Planungsabsicht. Die Bürger hatten damit innerhalb einer Monatsfrist die Gelegenheit, sich über die Planungsabsicht und die Änderungen gegenüber der frühzeitigen Beteiligung näher zu unterrichten, diese zu erörtern und sich hierzu zu äußern.

Aufgrund der Reduzierung der Baufenstertiefen und Festsetzung der Schutzflächen entlang des Baches als wesentliche Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung wurden im Rahmen der förmlichen Beteiligung grundsätzlich nur wenige Anregungen und Hinweise vorgebracht. Im Wesentlichen beschränken sich diese auf redaktionelle Änderungen, wie der Angabe von Rechtsquellen sowie auf eine differenziertere Klarstellung der Sachverhalte.

Der vorliegende Änderungsentwurf des Bebauungsplans ist sodann mit der Abwägung der Stellungnahmen der förmlichen Beteiligung von der Gemeindevertretung zu beschließen. Da der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Wüstenwiese“ aufgestellt wird, kann der Bebauungsplan auch vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

**29.06.2010:** Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und Beschlussfassung darüber sowie

Beschlussfassung des Bebauungsplans „Wüstenwiese“ als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB. Mit der öffentlichen Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

### I.3 Geltungsbereich und Lage im Raum

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

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

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

### I.4 Übergeordnete Planungen

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

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

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

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

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

cherheiten, die es bisher durch die unvollständige Umsetzung dieser beiden EU-Richtlinien gegeben hat, beseitigt.

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

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

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB gerecht zu werden, wird der Flächennutzungsplan in einem Parallelverfahren entsprechend untenstehender Abbildung geändert.



Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (oben), Änderung des Flächennutzungsplans (unten)

## I.5 Umgebungsmerkmale und städtebauliche Bestandserhebung



Abb. 2: Satellitenbild des Plangebiets (Quelle: Google Earth)

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

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

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

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

Eine landschaftsplanerische Bestandsaufnahme ist der in der Anlage beigefügten Bestandskarte zu entnehmen. Zusätzlich zu erwähnen sind hier insbesondere der am Nordrand des

Plangeltungsbereichs verlaufende, naturnahe Waldbach mit Ufergehölzsaum sowie die Gräben im Osten (naturnah durch begleitende heimische und standortgerechte Gehölze) außerhalb und Süden (naturfern durch intensive Mahd) innerhalb des Plangebiets.

## I.6 Städtebauliches Konzept

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

## I.7 Bauleitplanerische Festsetzungen

Rechtlich ist der mögliche Geltungsbereich zurzeit als Außenbereich zu qualifizieren und damit weitgehend einer Bebauung entzogen. Die erforderliche Bauleitplanung erstreckt sich daher auf zwei parallel zu betreibende Verfahren:

- a) die **Änderung** des rechtswirksamen **Flächennutzungsplans**;
- b) die **Aufstellung** eines qualifizierten **Bebauungsplans**.

Die Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans ist vorbereitend dahingehend zu ändern und anzupassen, dass für die weitere konkretisierende Bebauungsplanung innerhalb des möglichen Geltungsbereichs die Darstellung „Wohnbaufläche“, ergänzt durch eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, erfolgt.

Der mit der Darstellung des Flächennutzungsplans abzustimmende Bebauungsplan setzt für die Art der baulichen Nutzung entsprechend „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 BauNVO fest.

Der vorliegende Bebauungsplan wird als **qualifizierter Bebauungsplan** im Sinne des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

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

### **I.7.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO zulässige Ausnahme (Tankstellen) wird von der Zulässigkeit ausgeschlossen, da der Standort abseits der Hauptverkehrsstraßen und in Nachbarschaft zu einem Gewässer dafür ungeeignet ist.

### **I.7.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Zur baulichen Nutzung des Grundstückes werden zwei überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster) festgesetzt, die durch Baugrenzen eindeutig bestimmt sind.

Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als der Anteil des Baugrundstückes, der durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf, sowie die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen.

Es wird eine zulässige GRZ als Obergrenze von 0,4 je Grundstück festgesetzt; die zulässige GFZ wird auf 0,8 begrenzt. Beide Werte orientieren sich hierbei an den nach § 17 BauNVO zulässigen Höchstwerten für ein Allgemeines Wohngebiet.

Ergänzend wird die Zahl der Vollgeschosse begrenzt, um neben der Beschränkung der flächigen baulichen Entwicklung als Maß der baulichen Nutzung auch restriktiv auf die mögliche Höhenentwicklung der Gebäude und deren Maßstäblichkeit (Fernwirkung) einzuwirken. Damit ist die Höhenentwicklung der Gebäude maßgeblich eingeschränkt.

Hinsichtlich der Bauweise wird in Anlehnung an das städtebauliche Umfeld festgesetzt, dass ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

### **I.7.3 Gestaltung der Baukörper**

Die Höhe baulicher Anlagen wird im Sinne des § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO durch die Bestimmung der zulässigen Traufwandhöhe (TWH, in Metern über dem Bezugspunkt gemessen, als das Maß zwischen der Oberkante Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses und dem Schnittpunkt der verlängerten Linie der Traufwandaußenkante mit der Oberkante Dachhaut) und die Firsthöhe (FH) als das Maß zwischen der Oberkante Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses und der oberen Schnittkante von zwei Dachhälften als höchster Punkt der Dachhaut festgesetzt. Beide Werte orientieren sich an den in der Umgebung vorhandenen Höhen und werden daher abweichend zur „Satzung zur Ergänzung baugestaltungsrechtlicher Festsetzungen in Bebauungsplänen der Gemeinde Rimbach/Odw.“ festgesetzt.

Dachaufbauten sind gem. § 6 der „Satzung zur Ergänzung baugestaltungsrechtlicher Festsetzungen in Bebauungsplänen der Gemeinde Rimbach/Odw.“ zulässig, so dass eine aufgelockerte Dachlandschaft entstehen kann. Die Zahl und Größe der Dachgauben wird durch die Übernahme der entsprechenden Festsetzungen aus der o.g. Satzung der Gemeinde Rimbach begrenzt, damit nicht durch zu große Gauben der Eindruck einer Mehrgeschossigkeit entsteht. Dachaufbauten in Form parallel zur Firstrichtung angeordneter Solaranlagen sind ebenfalls zulässig.

#### **I.7.4 Stellplätze**

Für das Gebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rimbach. Die Stellplätze sind ausschließlich auf den Grundstücken nachzuweisen.

Garagen und Stellplätze sind lediglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür ausgewiesenen „Flächen für Stellplätze / Garagen“ zulässig. Zusätzlich werden Vorgaben zur Verwendung versickerungsaktiver Materialien für Stellplätze und Zufahrten gemacht. Vorgartenbereiche, welche nicht für Stellplätze benötigt werden, sind – mit Ausnahme der erforderlichen Zuwegung – gärtnerisch anzulegen.

#### **I.7.5 Sonstige bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

Zur Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange werden überdies Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB in den Bebauungsplan übernommen. Eine detaillierte Erläuterung der Maßnahmen und Festsetzungen erfolgt im angefügten Umweltbericht.

Um die Erreichbarkeit des Waldbachs und der Kompensationsfläche gewährleisten zu können, werden zum einen ein Feldweg in Form einer öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und zum anderen zwei mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der für den Waldbach Unterhaltungspflichtigen sowie zugunsten der zur Unterhaltung der jeweils angrenzenden Ausgleichsflächen zu Verpflichtenden sowie der angrenzenden Grundstückseigentümer zu belastende Flächen innerhalb des Wohngebiets festgesetzt, die als Stichwege nordöstlich von der Waldstraße abzweigen. Auf der südlichen Fläche (Planteil mit der Nr. 2 gekennzeichnet) wird zusätzlich ein Leitungsrecht zugunsten der Führung der Leitungen zum Abfluss des Oberflächenwassers festgesetzt, um das anfallende Oberflächenwasser in den Waldbach abführen zu können.

### **I.8 Erschließung**

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

Die Gemeinde Rimbach plant seit geraumer Zeit eine Entlastungsstraße im Südosten der Kerngemeinde, um das Nibelungenviertel und den Marktplatz vom Ziel- und Quellverkehr nachhaltig zu entlasten. Im Rahmen der Trassenfindung und Umweltverträglichkeitsuntersuchung werden verschiedene Alternativen und Trassenvarianten derzeit geprüft. Eine Überlegung sieht vor, die Entlastungsstraße über die Waldstraße anzubinden, was dazu führen könnte, dass sich die Verkehrsmenge auf der Waldstraße in dem relevanten Abschnitt erhöht. Hiervon wäre möglicherweise auch der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes betroffen. Aufgrund der erhöhten Verkehrsmengen wäre dann möglicherweise eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohngebiete durch Verkehrslärm nicht auszuschließen. Da aber derzeit weder über die Realisierung, noch über die konkrete Trassenführung und eine darauf basierend anzusetzende Verkehrsmenge sowie die damit einhergehende mögliche Beeinträchtigung durch Verkehrslärm eine belastbare Aussage getroffen werden kann,

sind vertiefende Untersuchungen und Aussagen im Bauleitplanverfahren fundiert nicht möglich. Prognosen über Verkehrsbelastungen sind entscheidend von der Linienführung abhängig. Bisher kann jedoch nicht abgesehen werden, wann sich die Planungen konkretisieren und zu welchem Ergebnis die Linienbestimmung führt.

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

Der Abwasserverband Oberes Weschnitztal teilte der Gemeinde hinsichtlich der hydraulischen Situation mit, dass die neuen Kanäle in der Waldstraße ausreichend groß dimensioniert sind, zumal der geplante Anschluss der neuen Gebäude im Trennsystem erfolgen soll und allein das Schmutzwasser keine nennenswerte Mehrbelastung ( $< 0,5\%$ ) der unterhalb liegenden Mischwasserkanalisation darstellt. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird nach Möglichkeit nicht der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden, sondern auf wasserdurchlässigen Flächen versickert, in Zisternen gesammelt und für die häusliche Brauchwassernutzung sowie die Gartenbewässerung wiederverwendet und / oder auf dezentralen oder zentralen Versickerungsflächen gesammelt. Sollte die Versickerung bzw. Verwertung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken selbst nicht in ausreichendem Maße möglich sein, soll dieses – zeitlich versetzt – in den Waldbach eingeleitet werden wobei ggf. erforderliche Erlaubnisse bei der zuständigen Behörde zu beantragen sind.

Das auf den Straßenverkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird wie bisher im südlichen Bereich der Waldstraße über den vorhandenen Graben zum Waldbach abgeführt. Im folgenden nördlichen Bereich wird das Regenwasser über einen noch zu errichtenden Graben, der an den Waldbach anbindet, abgeführt. Eine entsprechende Einleiteerlaubnis ist erforderlich und bei der zuständigen Wasserbehörde zu erwirken.

## I.9 Umweltschützende Belange

### I.9.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Mit Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (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 (UVP), verbindlich geworden. Anlass für das EAG Bau ist die Umsetzung der EU-Richtlinien über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001, 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.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB bestimmt, dass das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen ist.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Gemeinde festgelegt (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB). Die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Umweltbelange sind im Umweltbericht als Teil der Begründung des Bauleitplans darzulegen (§ 2a BauGB). Der Inhalt des Umweltberichts ergibt sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung aufgefordert, Hinweise zum Detaillierungsgrad / Umfang des Umweltberichtes zu geben.

### **I.9.2 Belange der Landschaftspflege**

Zur Minimierung des Eingriffes in Natur und Landschaft enthält der Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen. Vorgesehen ist die Neupflanzung von Bäumen. Weiterhin wird die Verwendung von standorttypischen, heimischen und somit geeigneten Pflanzen vorgegeben.

Zur Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange werden überdies Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine detaillierte Erläuterung der Maßnahmen und Festsetzungen erfolgt durch den Umweltbericht.

### **I.9.3 Eingriffs- / Ausgleichsplanung**

Mit dem Bebauungsplan „Wüstenwiese“ werden im Bereich der Wohnbauflächen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, welche die Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden Regelungen getroffen, mit denen diese Eingriffe in Natur und Landschaft durch verschiedene Festsetzungen vermieden oder verringert werden. Der verbleibende Eingriff in die Funktionen des Naturhaushalts wird auf den Maßnahmeflächen B1 und B2 (Kompensationsflächen) innerhalb des Plangeltungsbereichs und somit in unmittelbarer räumlicher Nähe gleichwertig ersetzt und das Landschaftsbild landschaftstypisch neu gestaltet.

Die Bilanzierung des Eingriffs und seiner Kompensation erfolgt tabellarisch nach der Kompensationsverordnung (KompensationsVO) des Hessischen Ministers für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz vom September 2005.

**Bilanzierung des Eingriffs und der Kompensationsmaßnahmen**

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV	WP	Fläche je Nutzungstyp in qm			Biotopwert				Differenz	
			/qm	vorher	nachher	vorher	nachher			
<b>1. Bestand vor Eingriff</b>										
03.130 (B)	Streuobstwiese extensiv bewirtschaftet	50	2696		2696		134800		134800	0
04.400 B	Ufergehölzsaum heimisch, standortgerecht	50	550		550		27500		27500	0
09.160	Straßenränder (mit Entwässerungsmulde, Mitteltreifen) intensiv gepflegt, artenarm	13	253		0		3289		0	-3289
09.210 B	Ausdauernde Ruderalfluren meist frischer Standorte	39	278		278		10842		10842	0
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbe- ton, Asphalt), Straße	3	1148		1148		3444		3444	0
10.530	Schotter-, Kies- u. Sandwege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss versickert wird	6	6		0		36		0	-36
11.191	Acker, intensiv genutzt	16	12554		0		200864		0	-200864
<b>Summe</b>										
							374311		176586	-197725

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV	WP	Fläche je Nutzungstyp in qm				Biotopwert				Differenz
	/qm	vorher		nachher		vorher		nachher		
<b>Übertrag/Summe: Bestand vor Eingriff</b>										
						<b>374311</b>		<b>176586</b>		<b>-197725</b>
<b>2. Planung</b>										
01.137	Neuanlage von Auwald/Bruchwald/Ufergehölz; Abwertung um 5 BWP wegen langsamer Ausbildung (natürliche Sukzession)	31	0	1273		0		39563		+39463
02.500	Hecken-/Gebüschpflanzung (standortfremd, Ziergehölze); Aufwertung um 2 BWP durch Festsetzungen heimischer, standortgerechter Arten sowie Pflanz- und Pflegevorgaben	28	0	147		0		3675		+3675
04.110	Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht, Obstbaum	31	0	27		0		837		+837
06.930	Naturnahe Grünlandesaat (Kräuterwiese), Ansaaten des Landschaftsbaus	21	0	2493		0		52353		+52353
10.530	Schotter-, Kies- u. Sandwege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss versickert wird	6	0	432		0		2592		+2592
10.715	Dachfläche nicht begrünt, mit Regenwasserversickerung	6	0	3248		0		19488		+19488
11.223	Kleingartenanlagen mit überwiegendem Ziergartenanteil, hoher Anteil Ziergehölze, Neuanlage strukturreicher Hausgärten	20	0	4816		0		96320		+96320
<b>Summe</b>										
						<b>374311</b>		<b>391314</b>		<b>+17003</b>

Entsprechend der vorstehenden Bilanzierung errechnet sich eine Differenz der Biotopwerte von +17.003 Biotopwertpunkten. Das bedeutet, dass der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig kompensiert wird und der Wert des Naturraums um 17.003 Biotopwertpunkte ansteigt. Diese Wertsteigerung kann in das Ökopunktekonto der Gemeinde Rimbach überführt und für die Kompensation zukünftiger Eingriffe verwendet werden.

**Kompensation des Eingriffs**

Im Kartenteil des Bebauungsplans sind die Kompensationsflächen als Maßnahmeflächen B1 und B2 festgesetzt.

Diese Fläche wird derzeit als intensive Ackerfläche bewirtschaftet, die im Norden an den hier sehr schmalen Ufergehölzsaum des Waldbachs angrenzt. Entlang des Waldbachs ist ein 10 m breiter Streifen Bestandteil des FFH-Gebiets „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“. Dieser Schutzstreifen befindet sich zum großen Teil auf der Ackerfläche.

Zur Kompensation des durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft sind folgende Entwicklungsziele vorgesehen:

Entwicklungsziel	Landespflegerische Begründung
Schutz und Verbreiterung des vorhandenen Ufergehölzsaums	Schutz des Baches vor Besonnung und Aufheizung Besitzt als Linienbiotop wertvolle Biotopverbundfunktion Als Grenzlinie zur bewirtschafteten Talau Lebensraum bzw. Teillebensraum für Arten des Fließgewässers, des Waldes und des Offenlandes Beeinflusst das Landschaftsbild positiv
Neuanlage einer einschürigen Extensivwiese mit artenreicher Wiesenvegetation und -fauna	Schutz des Bodens vor schädlichen Stoffeinträgen Schutz des Grund- und Oberflächengewässers vor schädlichen Stoffeinträgen Wertvoller Lebensraum für zahlreiche, seltene Arten Puffer für vom Menschen verursachte Störungen (z.B. Geräusche, Licht, Annäherung) auf den Waldbach als Bestandteil des FFH-Gebiets „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“ Beeinflusst als typischer Landschaftsbestandteil der Tal-Auen des Odenwalds das Landschaftsbild positiv



Um o.g. Entwicklungsziele zu erreichen werden folgende Maßnahmen auf den in der Planzeichnung des Bebauungsplans eingezeichneten Maßnahmeflächen B1 und B2 festgesetzt:

- Die Maßnahmefläche B2 ist mit einem Zaun aus Metall (z. B. Stabgitter- oder Maschendrahtzaun) oder Holz (z. B. Staketenzaun) mit einer Endhöhe von 1,20 m von der Fläche des Wohnbaugebietes zu trennen, um Störungen (z.B. durch Betreten, Befahren) zu vermeiden. Es ist ein Bodenabstand des Zauns von 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten
- Ufergehölzsaum (Fläche B1)
  - Innerhalb eines 10 m breiten Uferschutzstreifens sind die vorhandenen Pflanzbestände dauerhaft zu erhalten.
  - Diese Fläche ist nicht zu bewirtschaften, natürliche Sukzession ist zuzulassen.
  - Maßnahmen zur Gewässerunterhaltung nach WHG und HWG sind zulässig.
- Extensivwiese (Fläche B2)
  - Neuansaat mit einer möglichst autochthonen, naturnahen, kräuterreichen Grünlandmischung.
  - Nährstoffentzug durch zweimalige Mähtermine pro Jahr in den ersten drei Jahren. Das Mähgut ist abzufahren. Der erste Mahdtermin im Jahr darf nicht vor dem 15. Juni erfolgen, der zweite Mahdtermin nicht vor dem 01. Oktober.
  - Ab dem 4. Jahr nur noch einmalige Mahd im Herbst. Das Mähgut ist abzufahren. Die Mahd erfolgt nicht vor dem 01. Oktober.
  - Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig.

#### **I.9.4 Bodenschutz**

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden (s.a. Aussagen zum Schutzgut Boden im Umweltbericht). Der Gemeinde sind solche Vorkommen ebenfalls nicht bekannt. Es wird jedoch ein Hinweis zum Bodenschutz mit der Verankerung der Meldepflicht von sensorischen Auffälligkeiten in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

## I.10 Flächenbilanz

Allgemeine Wohngebiete:	8.493 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen:	1.148 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	282 m <sup>2</sup>
Maßnahmeflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20):	7.013 m <sup>2</sup>
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:	145 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Geltungsbereich:	17.081 m <sup>2</sup>

## I.11 Bodenordnung

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

### INFRAPRO

Christian Dragon, Dipl.-Ing. Raumplanung

Sonja Pesch, Dipl.-Ing. Landeskultur und Umweltschutz



## II. Umweltbericht

### II.1 Kurzdarstellung des Planinhalts und der Planungsziele

Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf der Planungsabsicht der Gemeinde Rimbach, Grundstücke im Bereich der Ortsrandlage als Fläche für Wohnbebauung bereitzustellen. Dabei ist entlang der Waldstraße eine Erweiterung der auf der südwestlichen Straßenseite bestehenden Siedlung durch eine gegenüberliegende, einzeilige Wohnbebauung vorgesehen. Zudem wird der derzeitige Siedlungsrand beidseitig der Waldstraße um 45 m, d.h. etwa 2 - 3 Bauplätze nach Südosten verlagert. Im Bebauungsplan wird in Anlehnung an die benachbarte Bebauung und zum dorftypischen Übergang in die freie Landschaft eine Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern festgesetzt.

#### II.1.1 Fachziele des Umweltschutzes und Art ihrer Berücksichtigung

##### Fachziele nach BauGB

Nach § 1a Baugesetzbuch soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

##### Fachziele nach WHG und HWG

Der Plangeltungsbereich grenzt unmittelbar an den Waldbach. Südöstlich des Plangebietes verläuft ein Graben, der mit einem schmalen Gehölzsaum bestanden ist und im Nordosten außerhalb des Plangeltungsbereiches in den Waldbach mündet.

Im Wasserhaushaltsgesetz und im Hessischen Wassergesetz werden folgende Ziele für oberirdische Gewässer genannt:

- Vermeidung einer Verunreinigung des Wassers
- Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts erhalten
- Lebensraum für Tiere und Pflanzen des Gewässers erhalten
- Beeinträchtigung der ökologischen Funktion vermeiden
- Sonstige nachteilige Veränderung der Eigenschaften eines Gewässers verhüten

##### Schutzgebiete und Objekte nach BNatSchG und HENatG

Die o.g. Gewässer sind auch nach § 30 BNatSchG und § 31 HENatG vor Zerstörung und erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen gesetzlich geschützt.

Mit einem 10 m breiten Schutzstreifen ist der Waldbach zudem als Bestandteil des FFH-Gebietes „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“ (Nr. 6318-307) entsprechend HENatG



§ 32 ausgewiesen. Entwicklungsziele des FFH-Gebietes sind die Sicherung der Unterwasservegetation und der bestehenden Populationen von Groppe und Bachneunauge durch Erhaltung unverbaubarer, naturnaher Gewässerabschnitte.

Im Westen des Geltungsbereichs befindet sich eine extensiv bewirtschaftete Streuobstwiese, die ebenfalls nach § 31 HENatG vor Zerstörung und erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen gesetzlich geschützt ist.

### II.1.2 Lage und Naturraum

Rimbach liegt im Vorderen Odenwald und zwar im Weschnitztal, welches sich hier von Südwesten nach Nordosten erstreckt. In westlicher und östlicher Richtung dehnt sich die Ortslage auf die Unterhanglagen aus. Der Plangeltungsbereich befindet sich im äußersten Osten der Ortslage Rimbach.

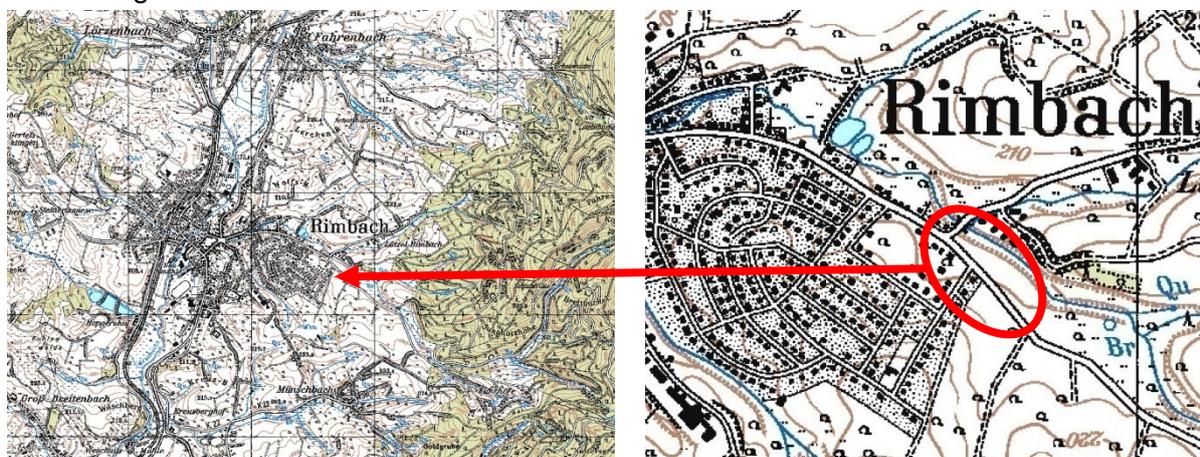


Abb. 3 und 4: Lage des Plangebietes (Auszug aus der Topographischen Karte 1:25.000)

Der Naturraum des sich in südwestlicher Richtung öffnenden Weschnitztals ist im Nordwesten und Südosten von den Erhebungen Juhöhe und Tromm eingerahmt. Die Mittelgebirgslandschaft des Weschnitztals befindet sich hier auf etwa 200 m Höhe über NHN. Der Naturraum ist durch die Topografie, die Gewässer und die Nutzungen kleinräumig differenziert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung „Wüstenwiese“ befindet sich im Bereich der Talauie des von Osten nach Westen zur Weschnitz fließenden Waldbaches. Die Topografie steigt hier nach Süden hin leicht an.

## II.2 Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes

### II.2.1 Schutzgut Boden

Die Bodenkarte von Hessen weist im unmittelbaren Auebereich des Waldbaches Auengleye über Fluss- oder Terrassensanden aus. Ansonsten stehen im Geltungsbereich der Planung Pseudogley-Parabraunerden und Parabraunerden aus Löss an (Hessisches Landesamt für

Umwelt und Geologie (Hg.): Bodenkarte von Hessen 1:50 000. L 6318 Erbach. Wiesbaden 2002.).

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Geologie ergeben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen oder schädlichen Bodenveränderungen (Regierungspräsidium Darmstadt / Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt: Schreiben vom 03.08.2009. AZ. III 31.2).

## II.2.2 Schutzgut Klima und Luft

Für Rimbach sind milde Winter ohne längere Frostperioden mit geschlossener Schneedecke und warme Sommer mit zum Teil häufigen Inversionswetterlagen sowie stark schwankende Niederschlagsintensitäten typisch. Die Niederschlagsmengen liegen zwischen ca. 700 und 1.000 mm jährlich. Das Weschnitztal ist durch den Trommrücken vor kalten Ostwinden geschützt. Dadurch entstehen auch geschützte Lagen, in denen sogar Pfirsiche, Aprikosen, Mandeln oder Feigen wachsen. Die mittlere jährliche Lufttemperatur beträgt, je nach Höhenlage, zwischen 7,5° und 9° C. (Quelle: <http://www.rimbach-odw.de/kultur/klima.htm>. Stand 28.09.2009).

Durch die nur sehr schwache Neigung des Plangebietes nach Norden wird die Fläche im Tagesverlauf voll besonnt. Die Differenzierung des Gebietes in Ackerfläche, Streuobstwiese, Waldbach mit Erlensaum und Laubwald auf der gegenüberliegenden Bachseite (außerhalb Plangeltungsbereich) bewirkt die Bildung von Frisch- und Kaltluft, deren Abfluss in die Ortslage zwar gestört, aber zumindest für den Randbereich der Ortslage wichtig ist.

## II.2.3 Schutzgut Wasser

### Oberflächengewässer

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein naturferner, begradigter Entwässerungsgraben zur Oberflächenentwässerung der Waldstraße. Unmittelbar neben dem Geltungsbereich befinden sich der Waldbach und ein weiterer Entwässerungsgraben.

Der Waldbach fließt auf Höhe des Plangeltungsbereiches in einem natürlichen bzw. sehr naturnahen Gewässerbett, welches durch Bereiche mit unterschiedlich starker Strömung, unterschiedlich geneigte Ufer sowie kleinere Mäander gekennzeichnet ist. Das Vorhandensein größerer Steine sowie bis unmittelbar an die Mittelwasserlinie heranreichender Erlensbewuchs bewirken einen vielfältigen Lebensraum für die Bewohner solcher Mittelgebirgsbäche. Daten über die Gewässergüte liegen nicht vor, durch die gute Strukturierung des Baches kann aber von einer guten Sauerstoffversorgung und damit einhergehend einer geringen Belastung mit organisch abbaubaren Material ausgegangen werden. Im gegenüber dem Plangebiet liegenden Siedlungsbereich befindet sich eine mit Wasserbausteinen befestigte Einleitstelle für Niederschlagswasser. Der Uferbereich ist hier durch die Lagerung von Baumaterialien gestört. Insgesamt ist das Ufer naturnah, im Nordosten in den Wald übergehend und im Süden über einen Ufergehölzsaum an die Streuobst und Ackerflächen angebunden.

Der östlich des Geltungsbereichs der Planung verlaufende Graben dient der Ableitung von Niederschlagswasser v.a. der landwirtschaftlichen Wege in den Waldbach und ist temporär wasserführend. Der Graben verläuft bei mittlerem Sohlgefälle gerade und tief in das Gelände eingeschnitten. Die sehr steilen, z.T. erodierenden Böschungen und die Böschungskrone sind mit Sträuchern und Bäumen heimischer, standortgerechter Arten bestanden und werden durch deren Wurzeln gehalten.

## Grundwasser

Im Bereich der Waldbachau ist ein sehr hoher Grundwasserstand zu erwarten. Die Böden der Acker- und Streuobstflächen verfügen über einen ausgeglichenen Wasserhaushalt und besitzen ein hohes Wasserspeichungsvermögen. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers wird im Umweltatlas Hessen als mittel bis gering angegeben (Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (Hg.): Umweltatlas Hessen 2004. Wiesbaden 2004.), wobei das Grundwasser im Bereich der Aue einer höheren Verschmutzungsempfindlichkeit unterliegt. Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Geologie ergeben sich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Grundwasserschäden (Regierungspräsidium Darmstadt / Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt: Schreiben vom 03.08.2009. AZ. III 31.2).

## II.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

### Tiere

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde keine faunistische Kartierung durchgeführt. Ableitend aus den im Geltungsbereich und dessen Nachbarschaft vorhandenen Biotoptypen (Streuobstwiese, Ackerfläche, Siedlung, Bach und Graben mit Gehölzsaum, Wald) existieren vielfältige Ganz- oder Teil-Lebensräume für die verschiedensten Arten. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand werden störungsanfällige, scheue Vogel- und Säugetierarten weniger vorkommen als Vertreter der Kulturfolgerarten. Im Bereich der Streuobstwiese ist mit einer reichen Vogel-, Insekten- und Spinnenfauna zu rechnen. Der Waldbach gehört als Teil des FFH-Gebiets „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“ zum Lebensraum der Fische Groppe und Neunauge. Es ist zu erwarten, dass der Bach auch für andere Fischarten sowie für Amphibien Lebensraum ist. Die Amphibien sowie Vogel- und Insektenarten des Ufergehölzsaums werden die angrenzenden Acker- und Streuobstflächen für Wanderungen, Futtersuche usw. ebenfalls aufsuchen.

Im Rahmen der UVU zur Entlastungsstraße Südost aus dem Jahr 2007 wurde auch im Bereich des Bebauungsplans „Wüstenwiese“ eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Arten nach Arten des Anhangs I der Vogelschutz-Richtlinie und Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie wurden im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans „Wüstenwiese“ nicht gefunden (Büro für Umweltplanung: Gemeinde Rimbach „Entlastungsspanne Südost“. Umweltverträglichkeitsuntersuchung. Rimbach 2007.).



## Pflanzen

Im Westen des Geltungsbereichs befindet sich eine extensiv genutzte Streuobstwiese. Die Obstbaum-Halbstämme haben in etwa dasselbe Alter (geschätzte 15 – 25 Jahre). Nur am äußersten Nordwestrand kommen einzelne ältere Obstbäume vor. Abgestorbene Obstbäume oder Totholz fehlen.

Den Großteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans macht intensiv bewirtschaftetes Ackerland aus. Während der Kulturzeit sind die Ackerflächen mit nur einer Kulturart bestanden, nach der Ernte und Flächenbearbeitung durch pflügen sind diese Flächen zeitweise ohne jede Vegetationsdecke. Ein Ackerrandstreifen wird nicht ausgebildet.

Es gibt für das Plangebiet keine Hinweise auf Pflanzenarten, die unter besonderen Schutz stehen oder besonders gefährdet sind.

### II.2.5 Biologische Vielfalt

Durch die Vielfalt der Biotope und Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereichs und in dessen Nachbarschaft, sowie die guten Bedingungen für Wanderungsbewegungen der verschiedenen Arten wird sowohl die Artenvielfalt als auch die genetische Vielfalt innerhalb der Arten als hoch eingeschätzt.

### II.2.6 Schutzgut Mensch, Kultur- und Sachgüter

#### Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist durch seine Ortsrandlage Teil des Naherholungsraums von Rimbach. Für die menschliche Gesundheit schädliche Immissionen oder Emissionen sind hier nicht bekannt.

#### Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind die vom Menschen geformten Landschaftsbestandteile Straße mit Entwässerungsgraben, Streuobstwiese und Ackerfläche. Hier ist insbesondere die Ackerfläche als Produktionsstandort für landwirtschaftliche Erzeugnisse hervorzuheben, da sie zur Sicherung der landwirtschaftlichen Betriebe, ihrer Arbeitsplätze und Einkommen beiträgt.

### II.2.7 Schutzgut Landschaft

Die für den Vorderen Odenwald typische kleinräumige Differenzierung ist im Bereich des Plangebiets und seiner nahen Umgebung gut in der Landschaft abzulesen. Hierzu gehören der Waldbach mit seinem Ufergehölzsaum, Gräben, landwirtschaftliche Flächen, Streuobstwiesen, Feldgehölze und Wälder sowie die Siedlung.

Im Bereich der südwestlich der Waldstraße vorhandenen Bebauung fehlt allerdings die Ortsrandgestaltung, so dass hier ein abruptes Nebeneinander von Wohnhäusern mit Gärten zu Ackerflächen vorzufinden ist.



## II.2.8 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Die Wechselwirkungen sind aufgrund der kleinräumigen Differenzierung im Plangebiet und seinen benachbarten Biotoptypen vielfältig. Die wesentlichen werden in nachstehender Tabelle dargestellt.

wirkt auf ↓	Boden	Klima, Luft	Wasser	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Mensch, Kultur-, Sachgüter	Landschaft
<b>Boden</b>	—	Zersetzung von organischen Stoffen und Bodenbildung ist abhängig von Temperatur und Niederschlägen	Vergleyung der Böden im Bereich der Waldbach-Aue	Eintrag von organischen Stoffen, Zersetzung, Durchlüftung und Durchmischung durch Bodenorganismen	Bodenbearbeitung, Stoffeinträge, Bodenverdichtung und -versiegelung	Mäßig bewegte Topografie ermöglicht tiefgründige Bodenbildung
<b>Klima, Luft</b>	—	—	Temperaturausgleichende Wirkung des Waldbachs im Mikroklima	Gehölzbewuchs wirkt Temperaturausgleichend, Pflanzenbewuchs bildet Frischluft	Ackerflächen dienen der Kaltluftproduktion	Topografie bedingt Luftabfluss Richtung NW und entlang der Waldbachaue
<b>Wasser</b>	Speisung des Grundwassers durch das Medium Boden, ggf. Stoffeinträge in das Grundwasser	Niederschlagsrate speist Grund- und Oberflächengewässer	—	—	Ggf. schädliche Stoffeinträge in das Grund- und Oberflächengewässer durch menschliche Aktivitäten	Topografie beeinflusst wesentlich Fließrichtung der Gewässer
<b>Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</b>	Parabraunerde ist gut durchwurzelbar	Klima bestimmt Ausbreitung vieler Arten	Wasseraufnahme ist Lebensgrundlage aller Lebewesen, Grundwasser und Oberflächengewässer sind Lebensräume	—	menschliche Aktivität hat Entstehung vielfältiger Lebensräume ermöglicht (Streuobst, Gräben, Acker, etc.)	Angebot vielfältiger Lebensräume

wirkt auf ↓	Boden	Klima, Luft	Wasser	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Mensch, Kultur-, Sachgüter	Landschaft
<b>Mensch, Kultur-, Sachgüter</b>	Parabraunerde besitzt gute ackerbauliche Eigenschaften	gemäßigtes Klima und saubere, sauerstoffangereicherte Luft als Grundlage der menschlichen Gesundheit	Lebensgrundlage des Menschen, Notwendig für menschliche Kulturlandschaft	—	—	Erholungswert
<b>Landschaft</b>	Boden ist Grundlage für Bewuchs	Klima und Luft beeinflussen Vorhandensein von Arten	Beeinflusst das Vorhandensein von Arten	Wesentliche Bestandteile der Kulturlandschaft	Mensch beeinflusst Landschaft durch Nutzung	—

## II.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

### II.3.1 Schutzgut Boden

Durch die vorliegende Bauleitplanung kann Boden dem Naturhaushalt durch Befestigung und Versiegelung entzogen werden. Im Bereich der Waldbach-Aue soll auf der bestehenden Ackerfläche eine extensiv genutzte Wiese entstehen und im Anschluss daran der bestehende Ufergehölzsaum durch Sukzession verbreitert werden. Hier werden die Böden durch Verringerung chemischer Stoffeinträge wie Düngemittel und Pestizide entlastet.

### II.3.2 Schutzgut Klima und Luft

Die Bebauung der derzeitigen Ackerfläche wirkt sich ungünstig auf das Mikroklima aus. Die nächtliche Ausstrahlung wird im bebauten Gebiet erschwert und die lokale Kaltluftbildung somit deutlich verringert. Eine Beeinträchtigung der vorhandenen Ortslage von Rimbach wird nicht erwartet, da das Gebiet relativ klein ist und der Luftabfluss von höher gelegenen Flächen im Nordosten im Plangebiet durch das Freihalten der Bach-Aue möglich bleibt. Die Luftströmung bei Windstille in den Ortsteil hinein ist bereits jetzt durch verschiedene Strukturen (Gehölze, Gebäude) erschwert.

### II.3.3 Schutzgut Wasser

Die Versiegelung des Bodens durch die Bebauung bewirkt zunächst eine deutlich geringere Grundwasserneubildungsrate. Da das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ge-



mäß der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aber nach Möglichkeit versickert werden soll, wird sich die Grundwasserneubildung im Plangebiet nur gering verändern.

Da die intensive ackerbauliche Nutzung der Fläche mit der Bebauung entfällt, werden das Grundwasser und der Waldbach vom Eintrag chemischer Stoffe entlastet.

Der parallel zur Waldstraße verlaufende in Teilbereichen offene Straßengraben wird vermutlich im Rahmen von Straßenbaumaßnahmen unter die Straßenoberfläche verlegt werden. Dieser technische, sehr naturferne Graben besitzt eine nur geringe Bedeutung für Natur und Landschaft. Die Aufgabe des Grabens hat also nur geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter.

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan finden sich verschiedene Vorgaben zum Schutz des Wassers, wie Vorgaben zur Versickerung und Verbot von Düngemitteln und Pestiziden. Dies kommt auch dem Waldbach zugute, der dadurch vor Stoffeinträgen und stoßartigen Wassereinspeisungen bei starken Niederschlagsereignissen geschützt wird.

Der im Südosten außerhalb des Plangebiets verlaufende Graben wird durch das topografisch tiefer liegende Plangebiet nicht beeinflusst.

### **II.3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Das ausgewiesene Schutzgebiet (FFH-Gebiet: „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“, Streuobstwiese) als Lebensraum für Tiere und Pflanzen wird durch die Entwurfsplanung nicht beeinträchtigt. Mit Umsetzung der Planung wird die derzeit intensive landwirtschaftliche Nutzung der Flurstücke 32 bis 33 (Gemarkung Rimbach, Flur 12), die in den Uferschutzstreifen hineinreicht, aufgegeben. Durch die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft kann sich der vorhandene Ufergehölzsaum im Laufe der Jahre durch natürliche Sukzession verbreitern und wird über eine extensiv genutzten Wiese in die Landschaft eingebunden.

Der Bebauungsplan sieht für die vorhandene Streuobstfläche geeignete Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der extensiven Obstwiese sowie zur Förderung verschiedener Biotope wie Höhlen, Totholz und abgestorbene Bäume vor. Dies führt zum Erhalt und zur weiteren Entwicklung einer artenreichen Wiesenvegetation und -fauna.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ändert sich der Charakter der Ackerfläche. Die Bebauung und Anlage von strukturreichen Gärten verringert den Lebensraum für Tierarten des Offenlandes. Dies wird durch die Lage des Plangebietes als geringe Beeinträchtigung gesehen, da bereits jetzt regelmäßig Störungen der Offenlandarten im Plangebiet durch Geräusche, menschliche Bewegungen und Beleuchtung verursacht werden.

Die Anlage der Hausgärten und insbesondere die Maßnahmen auf den Flächen B1 und B2 zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft führen insgesamt zu einem deutlich höheren Artenbesatz von einerseits Kulturfolgerarten und andererseits typischen Wiesenbewohnern unter den Pflanzen und Tieren des Odenwalds. Durch die Verbreiterung des ungestörten Ufergehölzsaums werden Arten des Waldbachs und seiner Ufer sowie die Bewohner des im Nordwesten angrenzenden Waldes geschützt und deren Lebensraum vergrößert.

### **II.3.5 Biologische Vielfalt**

Durch Erhalt der Biotopvernetzung in der Waldbach-Aue innerhalb des Geltungsbereichs bleiben die guten Bedingungen für Wanderungsbewegungen der verschiedenen Arten bestehen. Eine Verringerung der Artenvielfalt als auch die genetische Vielfalt innerhalb der Arten wird deshalb nicht erwartet.

### **II.3.6 Schutzgut Mensch, Kultur- und Sachgüter**

#### **Mensch**

Eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit im neuen Wohngebiet durch Emissionen (Lärm, Stäube) ist nicht zu erkennen. Von der Planung gehen auch keine entsprechenden Auswirkungen auf vorhandene, benachbarte Wohnlagen aus.

Rimbach ist im Ortsmittelpunkt durch ein hohes Verkehrsaufkommen belastet. Durch die Bauleitplanung „Wüstenwiese“ ist unter der Annahme von etwa 20 zusätzlichen privat genutzten Fahrzeugen (2 PKW pro Wohneinheit) mit einem Verkehrsanstieg in der Ortslage zu rechnen. Die Verkehrsanalyse von RIGUS (RIGUS Bürgerinitiative Rimbacher gegen Umfahrung Südost: RIGUS-Verkehrsanalyse März 2009. Vorab-Bericht 06. April 2009) weist einen Verkehrsstrom von 2.967 Kfz/Tag zwischen Waldstraße / Brunnengasse und Ortsmitte aus. Die durch vorliegenden Bebauungsplan mögliche zusätzliche Verkehrsbelastung der Ortslage erscheint auf diesem Hintergrund mit etwa 0,7 % am Gesamtverkehrsaufkommen (unter der Annahme je einer Hin- und Rückfahrt jedes Fahrzeugs pro Tag durch Rimbachs Ortsmittelpunkt) als gering.

#### **Kultur- und Sachgüter**

Die derzeitig landwirtschaftlich genutzten Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gehen vollständig für die landwirtschaftliche Nutzung verloren. Die Entwicklung einer extensiv genutzten Wiese auf der Ausgleichsfläche bedarf zwar auch der Bewirtschaftung durch Mahd, dies wird aber nicht im Hinblick auf den Ertrag, sondern auf die Schaffung einer faunistisch und floristisch artenreichen Wiese erfolgen.

### **II.3.7 Schutzgut Landschaft**

Zur Einbindung des Ortsteils in die Landschaft wird am südöstlichen Rand des Plangebiets eine 5 m breite Fläche zum Anpflanzen einer mittelhohen Strauchhecke mit standortgerechten, heimischen Arten vorgesehen. Diese Hecke bildet eine optische Verlängerung der vorhandenen Gehölze entlang des Grabens auf dem Flurstück 31/1. Die Schönheit, Eigenart und Vielfalt sowie der Naherholungswert der Landschaft werden durch diese Maßnahme erhalten.

Auf den Flächen B1 und B2 zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft wird mit der Verbreiterung des Ufersaums des Waldbachs und der Herstellung einer artenreichen Wiese ein Beitrag zur Förderung der typischen Kulturlandschaft des Odenwalds geleistet.

### II.3.8 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die Wechselwirkungen beziehen sich auf das Schutzgut Boden.

Zum einen wird der Boden der Maßnahmenflächen B1 und B2 im Bereich der derzeitigen Ackernutzung durch Aufgabe der Bodenbearbeitung (wie pflügen, eggen, düngen, verdichten durch befahren etc.) seine natürlichen Funktionen als Lebensraum, Wasserspeicher und Puffer stärken. Die Verbesserung des Lebensraums „Boden“ führt zu erhöhtem Vorkommen der Bodenlebewesen, welche durch ihre Aktivitäten wiederum Aufbau und Struktur des Bodens verbessern und dadurch dessen natürliche Funktionen ausbauen.

Zum anderen führen die befestigten Flächen auf den privaten Grundstücken trotz der Vorgabe eines wasserdurchlässigen Ausbaus zur starken Reduzierung der natürlichen Bodenfunktionen unter diesen Flächen. Dies liegt vor allem in der notwendigen Verdichtung und teilweisen Auskofferung des natürlich anstehenden Bodens begründet. Die Verdichtung des Bodens führt zu einer Einschränkung des Bodens als Lebensraum. Ein Zuwandern von Bodenorganismen bzw. der Eintrag von organischen Materialien und der Austausch von Bodenluft ist über die befestigte Oberfläche kaum möglich. Geringes Vorkommen von Bodenlebewesen führt zur Reduzierung der Puffereigenschaften des Bodens wodurch der Lebensraum Boden weiter beeinträchtigt wird.

## II.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Null-Variante

Wenn die vorliegende Bauleitplanung ausbliebe, wäre die Nutzung der Ackerflächen und Pflege der Streuobstwiese auch zukünftig zu erwarten. Damit wären wesentlichen Veränderungen der natürlichen Faktoren sowie der Tier- und Pflanzenwelt im Plangeltungsbereich unwahrscheinlich.

Im Hinblick auf den Schutz des Waldbachs wäre im Fall der Null-Variante ein größerer Abstand der Ackerfläche zum Bach wünschenswert, um das FFH-Gebiet „Oberlauf der Wechnitz und Nebenbäche“ besser vor Stoffeinträgen zu schützen und die Funktionen des Ufergehölzes zu stärken.

## II.5 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Der Bebauungsplanentwurf enthält eine Vielzahl an Festsetzungen, die für die Vermeidung und Verringerung von Eingriffen von Bedeutung sind. Diese werden in folgender Tabelle aufgezeigt:



<b>Festsetzung</b>	<b>Fachliche Begründung</b>
<p>Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen hat ausschließlich mit einheimischen, standortgerechten oder dorftypischen, standortgerechten Arten zu erfolgen.</p>	<p>Verbesserung der Lebensbedingungen der heimischen Flora und Fauna. Förderung des ortstypischen Charakters der Gärten.</p>
<p>Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind je angefangene 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfreifläche je Grundstück mindestens ein lokaltypischer Obsthochstamm oder standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen.</p> <p>Der Anteil an Strauchgehölzen muss 10 % der Grundstücksfreifläche betragen.</p>	<p>Durchgrünung und Strukturierung der Gärten zur Verbesserung der Lebensbedingungen der heimischen Flora und Fauna und zur Einbindung der Siedlungsfläche in die Landschaft.</p>
<p>Anpflanzen einer mittelhohen (2 bis 2,5 m) Strauchhecke aus mindestens drei verschiedenen standortgerechten, heimischen Arten am südöstlichen Siedlungsrand. Regelmäßige Pflege alle 10 bis 15 Jahre durch auf den Stock setzen. Dabei können einzelne Überhälter belassen bleiben. Die Umwandlung in eine Formschnitthecke ist unzulässig.</p>	<p>Verbesserung der Lebensbedingungen der heimischen Flora und Fauna und Einbindung der Siedlungsfläche in die Landschaft.</p>
<p>Geneigte Dächer sind mit nicht spiegelnden Ziegel- oder Betonwerksteinprodukten einzudecken. Die Dacheindeckung ist ausschließlich in roten, braunen oder schwarzen Farbtönen zulässig. Metallische Werkstoffe (z. B. Zink- und Kupferblecheindeckung) sind ebenfalls zulässig. Für Flachdächer wird die extensive Begrünung empfohlen.</p>	<p>Harmonisches Einfügen des Wohngebiets in die Ortslage. Schutz des Landschaftsbildes.</p>
<p>Mauern als Abgrenzung der Grundstücke sind unzulässig.</p>	<p>Verringerung der Barrierewirkung für Kleintiere.</p>



<p>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 0,80 m über der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche. Geschlossene Ansichtsflächen sind unzulässig. Zaunanlagen sind mindestens einseitig, mit Ausnahme der Tor- und Türöffnungen, mit standortgerechten Hecken aus Laubgehölzen in einer Mindestbreite von 1,00 m anzupflanzen. Zwischen den Pfosten der Zaunanlage ist ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten.</p>	<p>Harmonisches Einfügen des Wohngebiets in die Ortslage. Verringerung der Barrierewirkung der Einfriedungen für Kleintiere.</p>
<p>Hecken als Einfriedung sind ebenfalls zulässig; diese sind durch eine ausgewogene Mischung standortgerechter Straucharten herzustellen. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig.</p>	<p>Verbesserung der Lebensbedingungen für Flora und Fauna. Durchgrünung und Strukturierung der Gärten und damit harmonisches Einfügen in das Ortsbild.</p>
<p>Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger, teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszubilden. Bituminöse Decken oder Betonbeläge sind unzulässig.</p>	<p>Erhalt des Wasserkreislaufs durch Speisung des Grundwassers mit unbedenklichem Niederschlagswasser.</p>
<p>Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß, maximal aber 45 % der Grundstücksfläche (einschließlich der überbauten Flächen) zu beschränken. Sofern eine Gefährdung für Grundwasser und Fließgewässer durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind Oberflächenbeläge wasserdurchlässig auszubilden (z.B. Breitfugenpflaster, Rasengittersteine etc.).</p>	<p>Schutz des Bodens vor flächiger Versiegelung. Erhalt des Wasserkreislaufs durch Speisung des Grundwassers mit unbedenklichem Niederschlagswasser.</p>
<p>Der Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden ist unzulässig.</p>	<p>Schutz des Bodens, des Grundwassers und der Tier- und Pflanzenwelt vor schädlichen Stoffeinträgen.</p>

<p>Anfallendes Niederschlagswasser ist, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht unbedenklich ist, nicht der örtlichen, öffentlichen Kanalisation zuzuführen, sondern anderweitig zu behandeln, wie z. B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Versickerung auf wasserdurchlässigen Flächen;</li> <li>- Sammeln in Zisternen und Wiederverwertung (z. B. häusliche Brauchwassernutzung, Gartenbewässerung etc.);</li> <li>- Dezentrales Sammeln und Ableiten in dezentrale/zentrale Versickerungsflächen innerhalb der Privatgrundstücke. Sollte die Versickerung vor Ort nicht möglich sein, ist das Niederschlagswasser mit entsprechenden Anlagen zurückzuhalten und zeitlich versetzt dem Waldbach zuzuführen.</li> </ul>	<p>Erhalt des Wasserkreislaufs durch Speisung des Grundwassers mit unbedenklichem Niederschlagswasser und ggf. verzögerte Einleitung in den Waldbach.</p>
---	---

## II.6 Kompensationsmaßnahmen

Die Ermittlung des notwendigen Ausgleichs bzw. Ersatzes erfolgte im Rahmen der Entwurfsbearbeitung der Begründung zum Bebauungsplan nach der Kompensationsverordnung des Hessischen Ministers für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz vom September 2005.

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

Die im Folgenden beschriebenen Ersatzmaßnahmen stimmen mit der Landschaftsplanung der Gemeinde Rimbach überein.

### II.6.1 Entwicklungsziele der Ersatzmaßnahmen

Die Kompensationsmaßnahmen sind unter Ziffer I.9.3 der Begründung zum Bebauungsplan differenziert beschrieben. Sie dienen folgenden Zielen:

- Schutz und natürliche Entwicklung des Ufergehölzsaums
- Entwicklung einer Extensivwiese im Auebereich

- Erhalt der Anbindung der Aue an den Außenbereich und Aufwertung der Aue in ihrer Verbundnetzfunktion
- Schutz des Waldbachs vor schädlichen Stoffeinträgen

Mit Umsetzung der Ersatzmaßnahmen entsteht eine im Vergleich zum Bestand deutlich stärkere Strukturierung des Waldbach-Auebereichs. Das Nebeneinander vieler für diese Lage typischen Biotoptypen (Ufergehölz, Streuobst, Extensivwiese innerhalb des Geltungsbereichs und Bach, Graben, Wald in unmittelbarer Benachbarung zum Geltungsbereich des Bebauungsplans) ermöglicht das Vorkommen einer hohen Zahl verschiedener Pflanzenarten. Dadurch entstehen Ganz- oder auch Teilhabitate, wie Fluchräume, Winterquartiere und Nahrungsbiotope, für viele Tierarten. Aufgrund der verbesserten Biotopvernetzung und der Überschneidung der Lebensräume von Wald-, Wiesen-, Saum-, Ufer-, Hecken- und Siedlungsbewohnenden Arten wird die hohe genetische Vielfalt erhalten und in Teilen aufgewertet.

Durch die Ersatzmaßnahmen sollen zudem die chemischen und biologischen Eigenschaften des an den Bebauungsplan angrenzenden Waldbachs günstig beeinflusst werden. Dies gilt für Stoffeinträge, da ein breiter Ufersaum hier als Puffer wirkt, ebenso wie für den verzögerten Abfluss von Oberflächenwasser in den Bach bei Starkniederschlagsereignissen.

Die extensive Bewirtschaftung der an den Ufergehölzsaum angrenzenden Wiese (Maßnahmefläche B2) bildet einen Beitrag zum Boden- und Grundwasserschutz, da Stoffeinträge wie auch Erosionen unterbunden werden.

## II.6.2 Pflegevorgaben der Ersatzmaßnahmen

Die Pflegemaßnahmen auf den Kompensationsflächen B1 und B2 werden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend der Entwicklungsziele differenziert.

Im Bereich der Fläche B1 ist mit Ausnahme etwaiger notwendiger Gewässerunterhaltungsmaßnahmen nach WHG und HWG die Ausbreitung des vorhandenen Ufergehölzsaums durch natürliche Verjüngung vorgesehen. Dazu sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und die Fläche ist als Ganzes nicht zu bewirtschaften.

Zur Entwicklung einer Extensivwiese ist im Bereich B2 die Neuansaat mit einer naturnahen, kräuterreichen, möglichst autochthonen Grünlandmischung vorgesehen. Die Maßnahmefläche ist mit einem Zaun aus Metall oder Holz mit einer Endhöhe von 1,20 m von der Fläche des Wohnbaugebietes zu trennen, um Störungen z.B. durch Betreten oder Befahren zu vermeiden. Dabei ist ein Bodenabstand des Zauns von 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten. In den ersten drei Jahren sollen der Fläche durch zweimalige Mähtermine pro Jahr Nährstoffe entzogen werden. Dabei darf der erste Mahdtermin im Jahr nicht vor dem 15. Juni, der zweite Mahdtermin nicht vor dem 01. Oktober liegen, um bodenbrütende Vögel nicht zu stören und möglichst viele Pflanzen zur Samenreife zu bringen. Ab dem 4. Jahr erfolgt nur noch eine Mahd im Herbst und zwar nicht vor dem 01. Oktober, damit auch spätfruchtende Pflanzen zur Samenreife gelangen können. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist auf der gesamten Fläche unzulässig.

## II.7 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Standortauswahl für die Siedlungserweiterung wurden keine alternativen Standorte untersucht, da die Eigentümer ebendieser Flächen mit dem Wunsch hier Baurecht herbeizuführen an die Gemeinde herangetreten sind. Da die Arrondierung des Ortsteils an dieser Stelle auch aus Gründen der bereits vorhandenen Erschließung sinnvoll erscheint und da im Gemeindegebiet keine weitere vergleichbar gut erschlossene Alternativfläche zu finden ist, hat die Gemeindevertretung die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans für diese Flächen beschlossen.

Im Zuge der planerischen Auseinandersetzung mit der Bauleitplanung und dem Umweltbericht sowie den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 und 4 BauGB wurden verschiedene Alternativen der Festsetzungen wie z.B. zur Anordnung und Ausdehnung der Baufenster, der Geh- und Fahrrechte sowie der Kompensationsflächen überprüft und die Planung insbesondere unter Beachtung der Anforderungen des Natur- und Landschaftsschutzes optimiert.

## II.8 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Neben einer Begehung im Herbst 2008 mit Biotoptypen- und Strukturkartierungen wurden folgende Unterlagen zur Beschreibung des Bestands und der möglichen Planungsfolgen ausgewertet:

- Topographische Karte 1:25.000 (Hessisches Landesvermessungsamt (Hg.) / Bundesamt für Kartographie und Geodäsie. 2001.)
- Umweltatlas Hessen 2004 (Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (Hg.). Wiesbaden 2004.)
- Bodenkarte von Hessen 1:50 000. L 6318 Erbach. (Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (Hg.). Wiesbaden 2002.)
- Webseite der Gemeinde Rimbach. (<http://www.rimbach-odw.de/kultur/klima.htm>. Stand 28.09.2009.)
- Luftbilder (Google Earth)
- Gemeinde Rimbach „Entlastungsspanne Südost“. Umweltverträglichkeitsuntersuchung. (Büro für Umweltplanung. Rimbach 2007.)
- Hinweise in den Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung des Vorentwurfs

## II.9 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Gemeinde Rimbach ist für die Überwachung der Umweltauswirkungen verantwortlich. Das Monitoring zur Erfassung unvorhergesehener und langfristiger Umweltauswirkungen findet im Rahmen der Fortschreibungen des Flächennutzungsplans statt. Eine Überwachung

in kürzeren Zeiträumen und unter speziellen Gesichtspunkten ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht notwendig.

## II.10 Zusammenfassung

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

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

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

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

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

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

Der Bebauungsplanentwurf enthält eine Vielzahl an Festsetzungen, die für die Vermeidung und Verringerung von Eingriffen von Bedeutung sind. Sie dienen insbesondere folgenden Zielen:

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

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

- Schutz und natürliche Entwicklung des Ufergehölzsaums,
- Entwicklung einer Extensivwiese im Auebereich,

- Erhalt der Anbindung der Aue an den Außenbereich und Aufwertung der Aue in ihrer Verbundnetzfunktion und
- Schutz des Waldbachs vor schädlichen Stoffeinträgen.

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

Alternative Standorte für die Siedlungserweiterung wurden nicht untersucht. Im Zuge der planerischen Bearbeitung wurden verschiedene Alternativen der Festsetzungen wie z.B. zur Anordnung und Ausdehnung der Baufenster, der Geh- und Fahrrechte sowie der Kompensationsflächen überprüft und die Planung optimiert.

Die Umweltprüfung erfolgte durch Auswertung verschiedener Unterlagen, wie einer Biotoptypen- und Strukturkartierung, amtlichen Veröffentlichungen zu Umweltdaten sowie der Umweltverträglichkeitsuntersuchung zur „Entlastungsspanne Südost“ und Hinweisen in den Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung des Vorentwurfs

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

## INFRAPro

Sonja Pesch, Dipl.-Ing. Landeskultur und Umweltschutz

## Textliche Festsetzungen

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wüstenwiese“ der Gemeinde Rimbach. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen ergänzt.

### **A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

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

- 1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise mögliche Nutzung ist unzulässig.

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

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ, gemäß § 19 BauNVO) und die Geschossflächenzahl (GFZ, gemäß § 20 BauNVO) sowie die zulässige Zahl der Vollgeschosse bestimmt und durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte festgesetzt.
- 2.2 Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist auf höchstens zwei Vollgeschosse (II) begrenzt.

#### **3. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO: Grundfläche, Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen:**

- 3.1 Es wird offene Bauweise festgesetzt. Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 3.2 Die überbaubaren Flächen (Baufenster) sind gemäß § 23 Abs.1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.
- 3.3 Eine geringfügige Überschreitung (bis zu 1,50 m Tiefe) der im Planteil festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, wie z. B. Vorsprünge, Erker, Balkone, Treppen, Wintergärten etc., ist nach § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig, wenn diese im einzelnen nicht breiter als 3,00 m sind und der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann.

**4. § 9 (1) Nr. 4 BauGB: Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen:**

- 4.1 Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Bei Bedarf ist den Versorgungsträgern entsprechendes Gelände zur Verfügung zu stellen.
- 4.2 Garagen und überdachte Stellplätze ohne Seitenwände (Carports) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Garagen zulässig. Die Flächen vor Garagen sind als Stellplätze zu benutzen.
- 4.3 Die Zufahrten zu den Garagen sowie Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO und deren Zufahrten sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Stellplätze sowie auch im Bereich des Vorgartens (= Fläche zwischen anbaufähiger Verkehrsfläche und der straßenzugewandten Baugrenze) zulässig.

**5. § 9 (1) Nr. 13 BauGB: Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen:**

- 5.1 Noch zu errichtende Leitungen zur Versorgung mit elektrischer Energie oder für Zwecke der Telekommunikation sind unterirdisch zu verlegen.

**6. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:****6.1 Maßnahmefläche A:**

Zum Schutz der extensiv bewirtschafteten Streuobstwiese sowie zur Förderung der Arten- und Strukturvielfalt auf dieser Fläche werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Streuobstwiese
  - Sporadischer Pflegeschnitt (etwa alle 5 Jahre) mit Erhalt von Höhlen, Totholz und abgestorbenen Obstbäumen
  - Neupflanzung von 5 Obstbaumhochstämmen lokaler Obstbaumsorten
  - Zweischürige Mahd: 1. Mahd nicht vor dem 15. Juni, 2. Mahd nicht vor dem 01. Oktober
  - Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig.
- Uferbereich des Waldbachs
  - Nichtbewirtschaftung der Fläche im Bereich von 10 m ab Flurstücksgrenze zum Waldbach mit dem Ziel der Entwicklung eines Ufergehölzsaums durch natürliche Sukzession
  - Maßnahmen zur Gewässerunterhaltung nach WHG und HWG sind zulässig.

## 6.2 Maßnahmeflächen B1 und B2 (Kompensationsfläche):

Zum Schutz und zur Entwicklung des Ufergehölzsaums sowie zur Entwicklung und Pflege einer extensiv genutzten Wiese im Bereich der Waldbach-Aue werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Ufergehölzsaum (Fläche B1)
  - Innerhalb eines 10 m breiten Uferschutzstreifens sind die vorhandenen Pflanzbestände dauerhaft zu erhalten.
  - Diese Fläche ist nicht zu bewirtschaften, natürliche Sukzession ist zuzulassen.
  - Maßnahmen zur Gewässerunterhaltung nach WHG und HWG sind zulässig.
- Extensivwiese (Fläche B2)
  - Die Maßnahmefläche ist mit einem Zaun aus Metall (z. B. Stabgitter- oder Maschendrahtzaun) oder Holz (z. B. Staketenzaun) mit einer Endhöhe von 1,20 m von der Fläche des Wohnbaugebietes zu trennen, um Störungen (z.B. durch Betreten, Befahren) zu vermeiden. Es ist ein Bodenabstand des Zauns von 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten
  - Neuansaat mit einer naturnahen, kräuterreichen Grünlandmischung. Es ist möglichst autochthones Saatgut zu verwenden.
  - Nährstoffentzug durch zweimalige Mähtermine pro Jahr in den ersten drei Jahren. Das Mähgut ist abzufahren. Der erste Mahdtermin im Jahr darf nicht vor dem 15. Juni erfolgen, der zweite Mahdtermin nicht vor dem 01. Oktober.
  - Ab dem 4. Jahr nur noch einmalige Mahd im Herbst. Das Mähgut ist abzufahren. Die Mahd erfolgt nicht vor dem 01. Oktober.
  - Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig.

6.3 Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß, maximal aber 45 % der Grundstücksfläche (einschließlich der überbauten Flächen) zu beschränken. Sofern eine Gefährdung für Grundwasser und Fließgewässer durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind Oberflächenbeläge wasserdurchlässig auszubilden (z.B. Breitfugenpflaster, Rasengittersteine etc.).

6.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen und zu nutzen, soweit sie nicht durch zulässige Zugänge und Zufahrten oder durch zulässige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden.

6.5 Der Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden ist unzulässig.

6.6 Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger, teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszubilden. Bituminöse Decken oder Betonbeläge sind unzulässig.

## 7. § 9 (1) Nr. 21 BauGB: Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen:

7.1 Die im Planteil durch den Planeintrag „Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen“ festgesetzten Flächen mit der zeichnerischen Festlegung 1 und 2 sind mit einem

zugunsten der für den Waldbach Unterhaltungspflichtigen sowie zugunsten der zur Unterhaltung der jeweils angrenzenden Ausgleichsflächen zu Verpflichtenden sowie der angrenzenden Grundstückseigentümer zu belasten. Auf der Fläche 2 wird zusätzlich ein Leitungsrecht zugunsten der Führung der Leitungen zum Abfluss des Oberflächenwassers festgesetzt, um das anfallende Oberflächenwasser in den Waldbach abführen zu können.

## 8. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

8.1 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mittelhohe (2 bis 2,5 m) Strauchhecke aus mindestens drei verschiedenen standortgerechten, heimischen Arten gemäß Ziffer 8.3 und 8.4 anzupflanzen. Regelmäßige Pflege alle 10 bis 15 Jahre durch auf den Stock setzen. Dabei können einzelne Überhälter belassen bleiben. Die Umwandlung in eine Formschnitthecke ist unzulässig.

8.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind je angefangene 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfreifläche je Grundstück mindestens ein lokaltypischer Obsthochstamm oder standortgerechter, einheimischer Laubbaum (z.B. gemäß Artenliste unter Ziffer 8.3) zu pflanzen.

Der Anteil an Strauchgehölzen muss 10 % der Grundstücksfreifläche betragen.

8.3 Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen hat ausschließlich mit einheimischen oder dorftypischen, standortgerechten Arten (z.B. gemäß nachstehender Artenliste) zu erfolgen.

### Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Betula pendula	Birke
Castanea sativa	Ess-Kastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus var. robusta	Ulme
dorftypisches Element:	Walnuss

### 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
Rubus fruticosus	Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

### dorftypische Elemente:

Flieder
Forsythie
Buchsbaum

### Schling- und Kletterpflanzen:

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Lonicera caprifolium	Jelängerjelleber
Parthenocissus t. 'Veitchii'	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schlingknöterich
dorftypische Elemente:	Echter Wein
	Spalierobst

- 8.4 Qualitätsanforderungen an das eingesetzte Pflanzgut:  
Straucharten: Str 2xv; Mindestgröße 100-125 cm;  
Rosa-Arten: Str 2xv; Mindestgröße 60-100 cm;  
Baumarten (kleinkronig): H 2xv, Mindeststammumfang 12-14 oder Hei 2xv; Mindestgröße 125-150 cm;  
Baumarten (großkronig): private Freiflächen: H 3xv; Mindeststammumfang 14-16 cm.  
Es ist darauf zu achten, nur nichtmaschinell entlaubtes Pflanzgut einzusetzen.

## **B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO**

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

- 1.1 Die Höhe der baulicher Anlagen wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die Firsthöhe (FH) und die Traufwandhöhe (TWH, in Metern über dem Bezugspunkt gemessen, als das Maß zwischen der Oberkante Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses und dem Schnittpunkt der verlängerten Linie der Traufwandaußenkante mit der Oberkante Dachhaut). Darüber hinaus finden die Regelungen der „Satzung zur Ergänzung baugestaltungsrechtlicher Festsetzungen in Bebauungsplänen der Gemeinde Rimbach/Odw.“ Anwendung.
- 1.2 Geneigte Dächer sind mit nicht spiegelnden Ziegel- oder Betonwerksteinprodukten einzudecken. Die Dacheindeckung ist ausschließlich in roten, braunen oder schwarzen Farbtönen zulässig. Metallische Werkstoffe (z. B. Zink- und Kupferblecheindeckung) sind ebenfalls zulässig.
- 1.3 Je Gebäude ist nur eine einheitliche Neigung der Hauptdachflächen zulässig.
- 1.4 Dachaufbauten sind ebenfalls in der o.g. Satzung (Punkt A 2.4) zur Ergänzung baugestaltungsrechtlicher Vorschriften geregelt. Gem. § 6 „Dachaufbauten“ sind Sattel- oder Schleppegauben 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 m unter der Firstoberkante des Daches liegen. Der seitliche Mindestabstand der Gauben zur Gebäudeecke muss mindestens 2,00 m betragen. Als Gebäudeecke gilt die durch Zusammentreffen der Trauf- und Giebelwand gebildete Linie.

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

- 2.1 Mauern als Abgrenzung der Grundstücke sind unzulässig.
- 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

0,80 m über der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche. Geschlossene Ansichtsflächen sind unzulässig. Zaunanlagen sind mindestens einseitig, mit Ausnahme der Tor- und Türöffnungen, mit standortgerechten Hecken aus Laubgehölzen in einer Mindestbreite von 1,00 m anzupflanzen. Es ist ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten.

- 2.3 Hecken als Einfriedung sind ebenfalls zulässig; diese sind durch eine ausgewogene Mischung standortgerechter Straucharten (vgl. Artenliste) herzustellen. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig.

### **3. § 81 (1) Nr. 4 HBO: Gestaltung von Stellplätzen und Garagen:**

- 3.1 Die Breite des Einfahrtsbereiches der Grundstückszufahrt (z. B. in Stellplätze oder Hofflächen), darf eine Länge von insgesamt 6,0 m je Grundstück, gemessen längs der anbaufähigen Verkehrsfläche, nicht überschreiten. Eine Aufteilung (z. B. in zwei Einfahrten zu je 3,0 m) ist zulässig.

### **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.:
- Versickerung auf wasserdurchlässigen Flächen;
  - Sammeln in Zisternen und Wiederverwertung (z. B. häusliche Brauchwassernutzung, Gartenbewässerung etc.);
  - Dezentrales Sammeln und Ableiten in dezentrale/zentrale Versickerungsflächen innerhalb der Privatgrundstücke. Sollte die Versickerung vor Ort nicht möglich sein, ist das Niederschlagswasser mit entsprechenden Anlagen zurückzuhalten und zeitlich versetzt dem Waldbach zuzuführen. Dabei sind Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß DWA-Arbeitsblatt A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. anzulegen. Ggf. erforderliche Erlaubnisse sind bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
- 1.2 Niederschlagswasser, das die Anforderungen aus wasserrechtlicher Sicht für die festgesetzten Maßnahmen nach Ziffer 1.1 nicht erfüllt, ist in die Kanalisation einzuleiten oder einer 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.

### 2. Schutz von Versorgungsleitungen:

Vor Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Baufirmen über die genaue Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen 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 bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

#### Telekommunikationsleitungen

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. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 (siehe hier u. a. Abschnitt 3) zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Die zu treffenden Baumschutzmaßnahmen gehen zu Lasten des Veranlassers. Eine Überbauung der Kabeltrassen z.B. durch Garagen oder Carports ist nicht zulässig.

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 so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich (Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Fehlheimer Straße 86, 64625 Bensheim) angezeigt werden.

### 3. **Abwasserbehandlung:**

Die Einleitung von Drainage- oder sonstigen grundwasserführenden Leitungen in die öffentliche Kanalisation ist gemäß geltendem Abwasserrecht unzulässig.

### 4. **Brand- und Katastrophenschutz:**

Die Löschwasserversorgung ist über das örtliche Wasserversorgungsnetz sicherzustellen. Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 von 96 m<sup>3</sup>/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei max. Löschwasserentnahme 1,5 Bar nicht unterschreiten.

Ist eine Wasserversorgung über das örtliche Wasserversorgungsnetz nicht möglich, sind alternative Löschwasservorhaltungen vorab mit der Brandschutzdienststelle des Kreises Bergstraße abzustimmen.

Die erforderlichen Zufahrten, Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind gemäß DIN 14090 zu gewährleisten.

### 5. **Bodenschutz:**

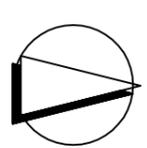
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5) zu informieren.

# Bestandskarte zum Bebauungsplan "Wüstenwiese" der Gemeinde Rimbach für die Flurstücke in der Gemarkung Rimbach, Flur 12 Nr. 32, 33, 34, 35, 36/1, 39 (tlw.) und 46/14 (tlw.)



## Legende

- frische, basenreiche, voll entw. Gebüsche, Hecken, Säume
- Streuobstwiese, extensiv bewirtschaftet
- Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht
- Ufergehölzsaum
- naturnaher Bachlauf (Waldbach)
- naturnah angelegter Graben
- naturnah angelegter Graben
- naturnah angelegter Graben
- intensiv genutzte Frischwiese
- Straßenrand, intensiv gepflegt
- Ausdauernde Ruderalflur meist frischer Standorte
- sehr stark versiegelte Flächen (Asphalt)
- Schotterflächen
- Acker, intensiv genutzt
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



**GEMEINDE RIMBACH**  
Bestandskarte zum  
Bebauungsplan  
"Wüstenwiese"

Maßstab: 1 : 1000  
Kartierung: November 2008  
Datum: 29. Juni 2010  
Proj.-Nr.: 03.23P

DIP.-ING. (TH) DIRK HEILFRICH  
BERATENDER INGENIEUR  
AM ERBACHTWESSENWEG 4  
64646 HEPPENHEIM  
FON: 06252 - 689090  
FAX: 06252 - 689091  
MAIL: MAIL@INFRAPRO.DE  
WEB: WWW.INFRAPRO.DE

**INFRAPRO**  
PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO FÜR  
INFRASTRUKTURELLE PROJEKTÜSUNGEN

