Gemeinde Rimbach

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „Am Mühlbächlein – Nord-westlich Gerhart-Haupt-mann-Straße“

Begründung
(§ 9 Abs. 8 BauGB)

März 2024

Bearbeitung:
M. Sc. Sebastian Pufe
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Raabe, Schulz, Dr. Gehrmann - Partnerschaftsgesellschaft mbB
Stadtplaner und Architekten

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de
www.planungsgruppeDA.de

Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung 5
2. Wohnraumbedarf der Gemeinde Rimbach 5
3. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich 5
4. Rechtsgrundlagen 7
5. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB 7
6. Planungsrechtliche Situation 8
6.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 8
6.1.1 Siedlungsdichtewerte des RPS/RegFNP 2010 8
6.2 Flächennutzungsplan 10
6.3 Bebauungsplan 10
7. Schutzgebietsausweisungen 12
8. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation 13
9. ÖPNV-Anschluss 14
10. Naturräumliche Grundlagen und Umweltauswirkungen 15
10.1 Naturräumliche Gliederung 15
10.2 Relief, Geologie und Boden 15
10.3 Grund- und Oberflächenwasser 17
10.4 Klima und Luft 17
10.5 Ortsbild, Freizeit und Erholung 18
10.6 Vegetation / Biotoptypen 18
11. Artenschutzrechtliche Prüfung 20
11.1 Fauna 20
11.1.1 Avifauna 20
11.1.2 Fledermäuse 21
11.1.3 Reptilien (Zauneidechse) 22
11.1.4 Amphibien 22
11.2 Bestimmung der prüfungsrelevanten Arten 22
11.3 Wirkung des Vorhabens 22
11.4 Vermeidungsmaßnahmen 23
11.5 CEF-Maßnahmen 24
12. Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Bodenschutz 24
12.1.1 Vorrang der Innenentwicklung 24
12.1.2 Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen 24
13. Bodenbewertung 25
13.1 Bodenfunktionale Gesamtbewertung 25
13.2 Umweltfolgenabschätzung Boden 26
13.3 Beeinträchtigungen des Bodens 26
13.4 Bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen 26

14. Altlasten 26
15. Belange der Wasserwirtschaft 27
15.1 Wasserversorgung 27
15.2 Abwasserbeseitigung 27
15.3 Niederschlagswasser/ Bodenversiegelung 27
15.4 Oberirdische Gewässer 27
15.5 Starkregen 27
16. Emissionen – Immissionen 28
17. Allgemeiner Klimaschutz 29
18. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen 29
18.1 Art der baulichen Nutzung 29
18.2 Maß der baulichen Nutzung 30
18.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl 30
18.2.2 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen 30
18.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 31
18.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen 31
18.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden 31
18.6 Verkehrsflächen 32
18.6.1 Öffentliche Verkehrsfläche 32
18.6.2 Private Verkehrsfläche 32
18.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 32
18.7.1 Artenschutzmaßnahmen 32
18.7.2 Vermeidung von Vogelschlag an Fassaden 32
18.7.3 Insektenfreundliche Freiflächenbeleuchtung 33
18.7.4 Oberflächenbefestigung 33
18.8 Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche 33
18.9 Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien 33
18.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 33
18.10.1 Grundstücksbepflanzung 33
18.10.2 Dachbegrünung 34
18.10.3 Mindestanforderungen an Baum- und Strauchpflanzungen 34
19. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen 34
19.1 Dächer/ Dachaufbauten 34
19.2 Fassaden 34
19.3 Einfriedungen 35
19.4 Müllabstellplätze 35
20. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung 35
20.1 Verbal-argumentative Einordnung 35
20.2 Ausgleich 35

21. Umweltbericht 35
22. Bodenordnung 36
23. Planungsstatistik 36
24. Quellen 36

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des Plangebietes 6
Abb. 2: Lage des räumlichen Geltungsbereichs 6
Abb. 3: Ausschnitt Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 8
Abb. 4: Rahmen für Siedlungsdichteberechnung 9
Abb. 5: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Gemeinde Rimbach mit Geltungsbereich 10
Abb. 6: B-Plan „Am Mühlbächlein/ Nord-westlich Gerhart-Hauptmann-Straße“ 11
Abb. 7: B-Plan „Am Mühlbächl“, 4.Änderung 12
Abb. 8: Gehart-Hauptmann-Straße 13
Abb. 9: Straße „Am Mühlbächl“ 14
Abb. 10: Grünfläche (Flst. 47/8 und 47/9) 14
Abb. 11: Topographie Plangebiet 16
Abb. 12: Bestandsaufnahme der Biotoptypen im Plangebiet 19
Abb. 13: Fundpunktkarte 21
Abb. 14: Bodenfunktionale Gesamtbewertung 25
Abb. 15: Ausschnitt aktualisierte Starkregenhinweiskarte Hessen 28
Abb. 16: Lärmpegel LDEN (tags) 29

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Maßnahmen zur Vermeidung von Störungen, Tötungen und / oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-RL und von europäischen Vogelarten 23
Tab. 2: Bodenfunktionale Gesamtbewertung 25
Tab. 3: Umweltfolgeabschätzung Boden 26

Anlagen

Anlage 1: Bestandsplan Biotoptypen, M 1:750

1. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Erfordernis der Planaufstellung ist die Änderung des bestehenden und seit 1998 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Mühlbächlein/ Nord-westlich Gehart-Hauptmann-Straße“. Dieser ermöglicht in einem Teilbereich nur 1 Wohneinheit pro Baugrundstück. Um der Nachfrage nach Wohnraum in Rimbach gerecht zu werden soll, als Ziel der Planung, die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten erhöht werden.

Weitere Ziele der Änderung des Bebauungsplanes sind die Umwandlung der Mischgebietsflächen in Wohngebiete. Damit wird der Planungsleitlinie des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB Rechnung getragen, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Weiterhin werden die bisherigen Festsetzungen an aktuelle Nachhaltigkeitskriterien angepasst.

2. Wohnraumbedarf der Gemeinde Rimbach

Der Wohnungsbedarf im Landkreis Bergstraße und damit auch in Rimbach ist hoch. Laut Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte (IWU 2017) müssen im Landkreis zwischen 2014 und 2040 ca. 15.000 Wohnungen gebaut werden, um den Bedarf zu decken.

Der Wohnraumbedarf in Hessen und damit auch in der Gemeinde Rimbach wird mit Hilfe der Komponentenmethode dargestellt. Der Bedarf setzt sich demnach aus den Komponenten Nachholbedarf, Neubedarf und Ersatzbedarf zusammen. Der **Neubedarf** gibt den Bedarf an, der sich aufgrund des Wachstums der Haushaltszahlen ergibt. Der **Nachholbedarf** entspricht der Differenz zwischen den bedarfsrelevanten Haushalten und dem Wohnungsbestand im Ausgangsjahr. Über den **Ersatzbedarf** sollen die erwarteten Wohnungsabgänge ausgeglichen werden.

Der **Neubedarf** in Rimbach ergibt sich dabei insbesondere aus der Veränderung der Alterszusammensetzung der Bevölkerung und den damit verbundenen Einfluss auf das Haushaltsbildungsverhalten sowie durch Verhaltenseffekte. Letztere spiegeln sich in einem stabilen Trend abnehmender mittlerer Haushaltsgrößen wider.

Zusätzlich sind Neubedarfe aufgrund der Bevölkerungsentwicklung des Landkreises Bergstraße und so auch der Gemeinde Rimbach zu erwarten. Die Gemeinde Rimbach hat eine Einwohnerzahl von 8.883 (Stand 31.12.2022, Hessisches Statistisches Landesamt, Statistische Berichte). Die Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Bergstraße bis 2050 wird gem. Bevölkerungsvorausschätzung mit 4,1 % angesetzt (Stand März 2023, Hessisches Statistisches Landesamt, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Hessen bis 2070). In Rimbach gibt es 4.232 Wohnungen (Stand 31.12.2021, Hessisches Statistisches Landesamt, Statistische Berichte).

Aus der Bevölkerungsentwicklung sowie der Wohnungsbedarfsprognose des IWU wird ersichtlich, dass auch in Rimbach zur Deckung des Wohnbedarfs nicht nur für die steigende Bevölkerung (Neubedarf) zusätzliche Wohnungen bereitgestellt werden müssen.

Diese Annahmen zum Wohnraumbedarf werden durch die Anzahl eingegangener Bauanfragen bei der Gemeinde Rimbach gestützt. So gingen bei der letzten Vergaberunde eines Baugebietes im OT Zotzenbach im April 2023 für 4 Bauplätze insgesamt 17 Bewerbungen ein, in der ersten Vergaberunde 2021 gab es für 30 Bauplätze über 70 Bewerbungen.

3. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordwesten von Rimbach.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,1 ha.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Rimbach in der Flur 15 die Flurstücksnummern 47/7, 47/8, 47/10, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 292, 294, 295, 297/2, 297/3, 298, 299, 300, 301, 302 und tlw. die Flurstücke Nr. 47/9, 158/100, 277/1, 313/1.

Abb. 1: Lage des Plangebietes
Quelle: Hessischen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (Ergänzung Planungsgruppe Darmstadt)

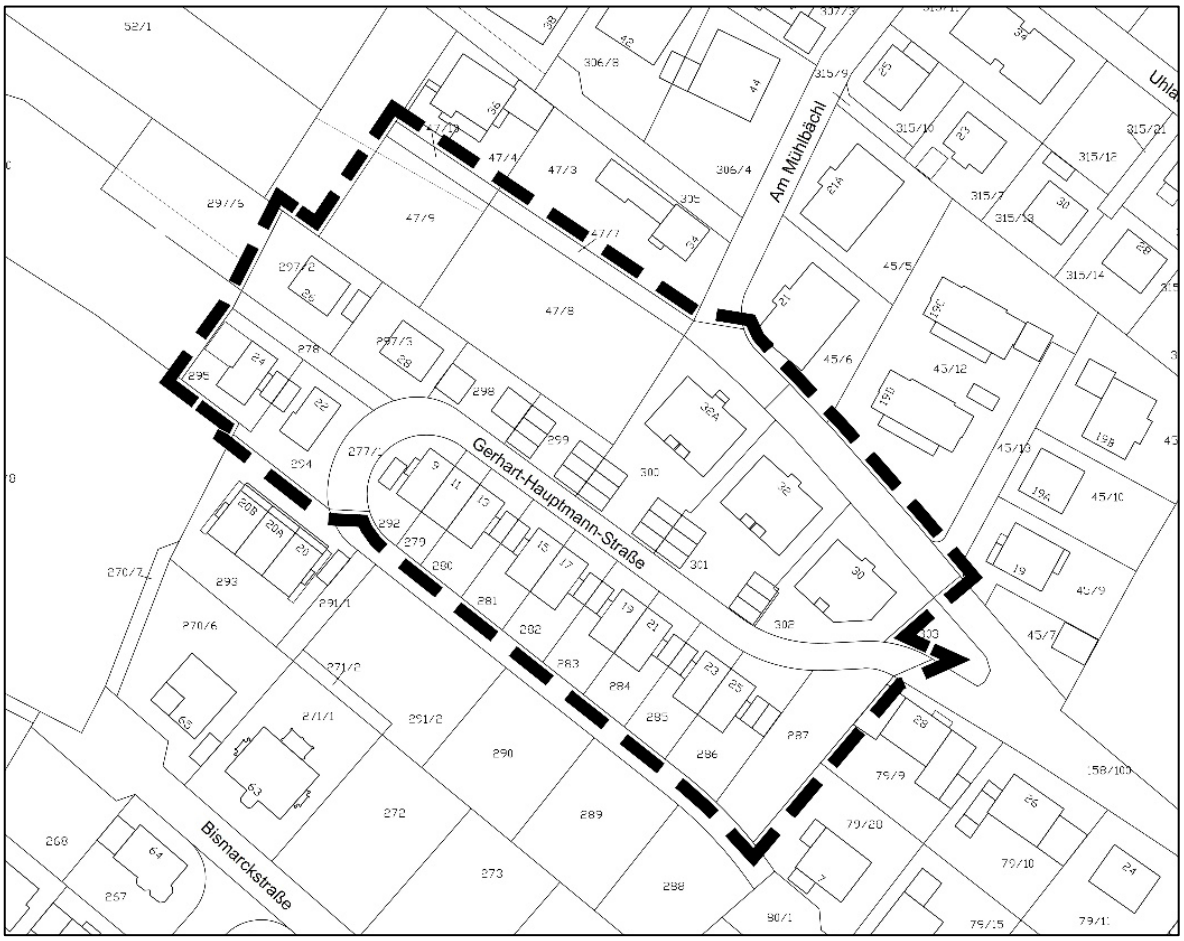

Abb. 2: Lage des räumlichen Geltungsbereichs
Quelle: Hessischen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (Ergänzung Planungsgruppe Darmstadt)

4. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2023 (GVBl. S. 582)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft** (Hessisches Naturschutzgesetz − HeNatG) v. 25.05.2023 (GVBl. I S. 379)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9.12.2022 (GVBl. S. 764)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

5. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die bauliche Entwicklung auf den Grundstücken kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung bewertet werden. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann angewandt werden, weil die durch den Bebauungsplan zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO ca. 4.000 m² beträgt und somit unterhalb des Grenzwertes für ein beschleunigtes Verfahren von 20.000 m² liegt.

Wesentliche Merkmale des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind:

- Es kann das Aufstellungsverfahren nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) angewandt werden.
- Es kann von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen werden.
- Es müssen Eingriffe nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht ausgeglichen werden.
- Der Flächennutzungsplan kann auf dem Wege der Berichtung angepasst werden.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung und trägt einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB Rechnung.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung UVPG nicht notwendig.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Schutzgebieten oder Vogelschutzgebieten liegen nicht vor.

6. Planungsrechtliche Situation

6.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit gemäß §1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Abb. 3: Ausschnitt Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010
Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Geschäftsstelle der Regionalversammlung Südhessen 2010: Ausschnitt Teilkarte 3 (Ergänzung Planungsgruppe Darmstadt – Geltungsbereich in rot)

6.1.1 Siedlungsdichtewerte des RPS/RegFNP 2010

Der RPS/RegFNP 2010 weist als regionalplanerisches Ziel (Z3.4.1-9) Dichtevorgaben aus. Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten sind:

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten (WE) je ha,
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 WE je ha,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 WE je ha,
- im Großstadtbereich mindestens 60 WE je ha.

Die unteren Werte dürfen gemäß dem Ziel Z3.4.1-9 des RPS/RegFNP 2010 nur ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen sind insbesondere begründet durch:

- die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten,
- die Eigenart eines Ortsteiles,
- das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.

Rechnerisch ermittelter grundstücksbezogener Siedlungsdichtewert

Rimbach liegt gem. des Regionalplan Südhessens 2010 zwar innerhalb eines Verdichtungsraumes. Aufgrund der ländlichen Siedlungsstruktur und der Lage im ländlich geprägten „Vorderen Odenwald“ wird der Bereich des Plangebietes aber der Siedlungstypologie „ländlicher Siedlungstyp“ zugeordnet, was einem Rahmen von 25 Wohneinheiten (WE)/ha bis 40 WE/ha Bruttowohnbauland entspricht.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 10.700 m². Bezogen auf die Größe des Gebiets und den maximal geplanten 58 Wohneinheiten ergeben sich 54 WE/ha. Dadurch wird der Siedlungsdichtewerte in WE/ha Bruttowohnbauland rein rechnerisch eingehalten.

Eine Einzelbetrachtung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans (siehe Abb. 2) ist in Bezug auf die regionalplanerischen Zielvorgaben nicht zielführend, da das Plangebiet aufgrund seiner geringen Größe von 10.700 m² nicht exemplarisch für die Dichte der umgebenden Bebauung stehen kann. Gemäß dem Prüfschema für regionalplanerische Dichtewerte des Regierungspräsidiums Darmstadt erfolgt die Berechnung der Dichte anhand eines größeren Bereiches (ca. 5 ha), der die Eigenart des Ortsteils widerspiegelt. Demzufolge ist die Berechnung der bestehenden und zukünftigen Dichte eine rein theoretische Betrachtungsweise zur Darstellung des geforderten Dichtewertes aus dem RPS/RegFNP 2010.

Das Bruttowohnbauland umfasst die Summe aller Wohngrundstücksflächen und die dem Wohnen dienenden Flächen einschließlich aller Grün-, Verkehr und Wasserflächen eines zur Bebauung vorgesehenen oder bereits bebauten Gebietes.

Das für die Berechnung der Dichtewerte als Grundlage dienende Bruttowohnbauland wird anhand der in Abb. 4 eingezeichneten Fläche bestimmt.

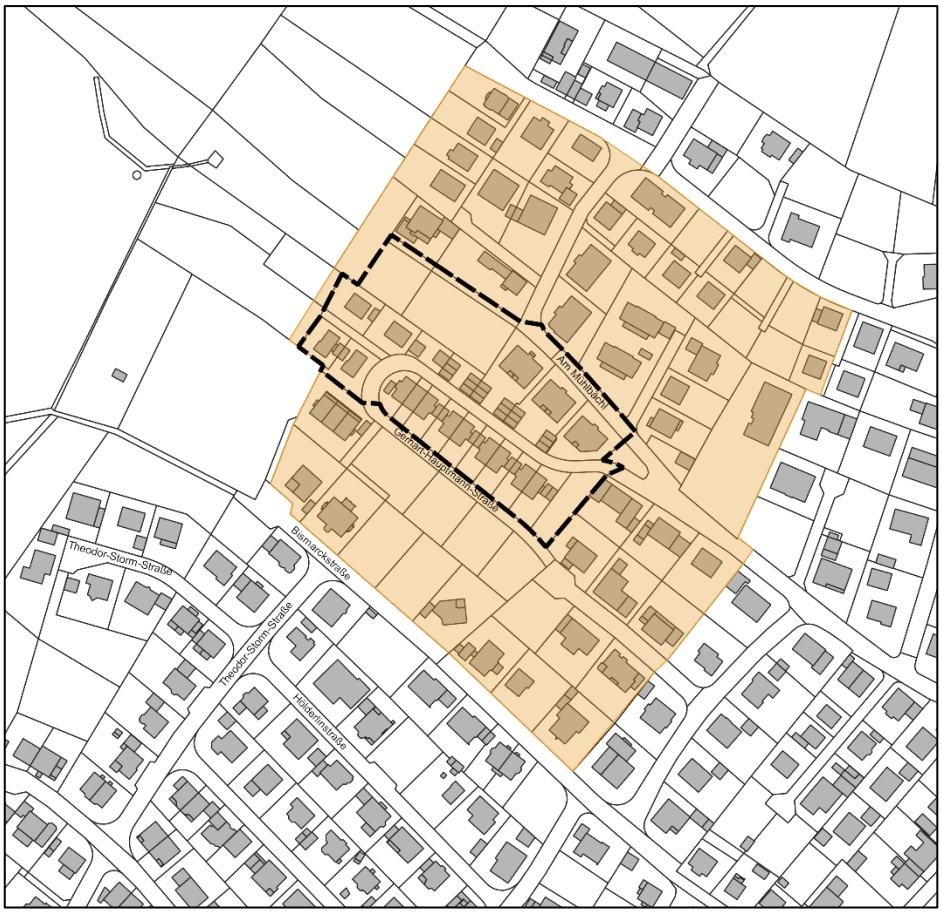

Abb. 4: Rahmen für Siedlungsdichteberechnung
Quelle: Hessischen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (Ergänzung Planungsgruppe Darmstadt)

Die Größe des Bruttowohnbaulandes beträgt ca. 5,08 ha. Anhand von Luftbildern wurden Schätzungen zur Zahl der vorhandenen Wohneinheiten im maßgeblichen Gebiet vorgenommen. Im an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden Gebiet wird demnach von 98 Wohneinheiten ausgegangen. Somit ergibt sich innerhalb dieses Bereiches ergibt sich zurzeit ein Dichtewert von 19,3 WE/ha. Dieser Wert liegt deutlich unter der unteren Grenze der Dichtevorgabe des RPS/RegFNP 2010. Unter Einbeziehung der vorliegenden Planung mit 58 Wohneinheiten ergibt sich ein Dichtewert von 30,7 WE/ha.

Diese Dichte entspricht der Siedlungstypologie „ländlicher Siedlungstyp“, welcher einen Rahmen von 25 Wohneinheiten (WE)/ha bis 40 WE/ha Bruttowohnbauland vorgibt.

6.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rimbach sind die Flächen teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als Mischbaufläche ausgewiesen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes weichen von denen des Flächennutzungsplanes ab. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB handelt, kann entsprechend des §13a Abs 2. Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan der vom Flächennutzungsplan abweicht auch aufgestellt werden bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. In diesem Fall ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

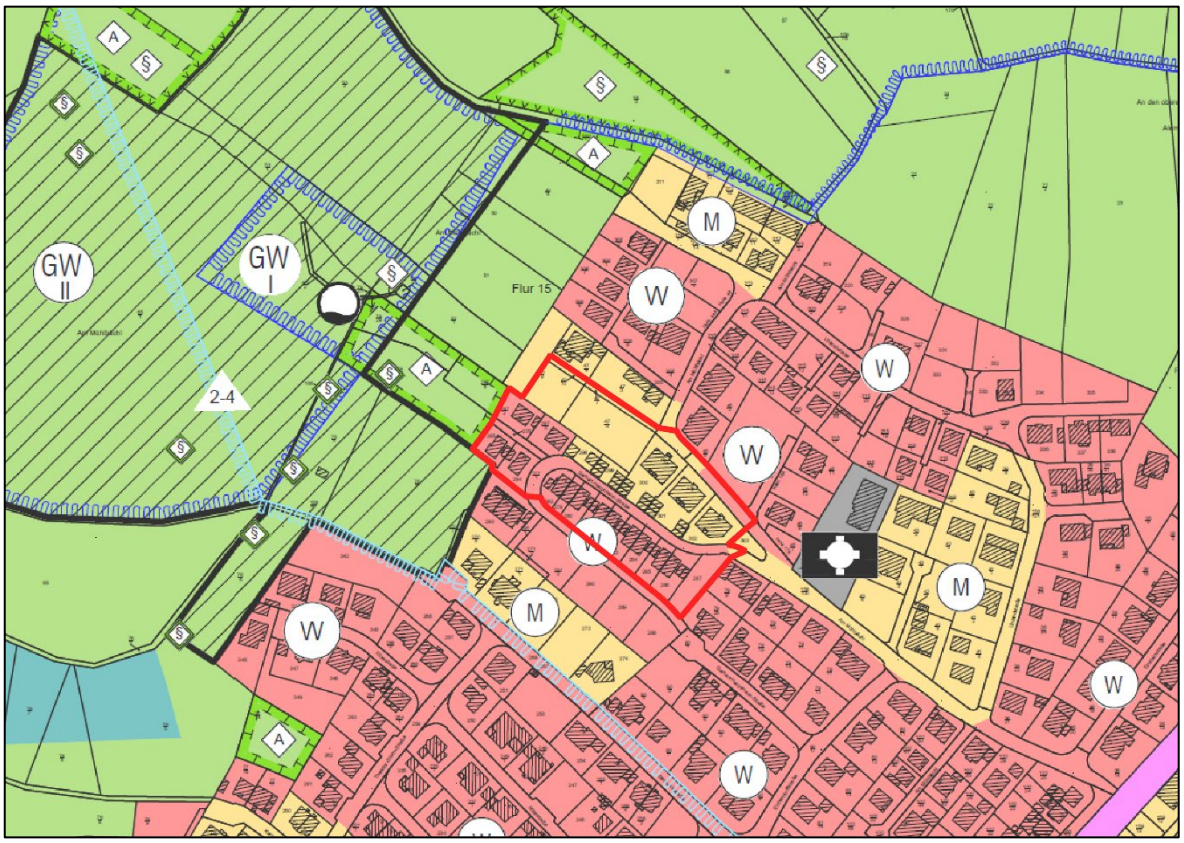

Abb. 5: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Gemeinde Rimbach mit Geltungsbereich
Quelle: Gemeinde Rimbach

6.3 Bebauungsplan

„Am Mühlbächlein/ Nord-westlich Gerhart-Hauptmann-Straße“

Für den Großteil des Plangebietes besteht der seit Oktober 1997 rechtskräftige Bebauungsplan „Am Mühlbächlein/ Nord-westlich Gerhart-Hauptmann-Straße“. Die Straßenflächen der Flurstücke 315/9 und 158/100 liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Festgesetzt sind gemäß § 9 Abs.1 BauGB (1987) in Verbindung mit § 4 BauNVO (1990) und § 6 BauNVO (1990) die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet und als Mischgebiet. Zudem sind Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,3-0,35; GFZ 0,3-0,6), der Bauweise (Einzelhäuser offen, Reihenhäuser abweichend), den überbaubaren Grundstücksflächen, Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen und weiteren gestalterischen Festsetzungen getroffen.

Die maximale Anzahl der Wohneinheiten (WE) für Teilbereich 1 ist auf 18 WE, für Teilbereich 2 auf 2 WE, für Teilbereich 3 auf 1 WE, für Teilbereich 4 auf 3 WE und für Teilbereich 5 auf 3 WE beschränkt.

Abb. 6: B-Plan „Am Mühlbächlein/ Nord-westlich Gerhart-Hauptmann-Straße“
Quelle: Gemeinde Rimbach

„Am Mühlbächl“, 4. Änderung

Für die Flurstücke Flur 15, 158/100 und 313/1 besteht zu dem der seit 2015 rechtskräftige Bebauungsplan „Am Mühlbächl“. In diesem sind die beiden Flurstücke jeweils als öffentliche Straßenverkehrsfläche (Am Mühlbächl) festgesetzt. Zudem sind innerhalb der Straßenverkehrsfläche auf Flurstück 158/100 die Höhenbezugspunkte B1 und B2 festgesetzt.

Darüber hinaus wird der Verlauf des vorhandenen Kanals mit Schächten als Hinweis dargestellt.

Abb. 7: B-Plan „Am Mühlbächl“, 4.Änderung
Quelle: Gemeinde Rimbach

7. Schutzgebietsausweisungen

Naturpark

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Bergstraße-Odenwald“.

Naturschutzgebiet

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Naturschutzgebietes. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Albersbacher Riedwiesen“ liegt ca. 1000 m südwestlich des Plangebietes.

Natura 2000 Gebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Natura 2000 Gebietes. Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet ist das ca. 600 m östlich des Plangebietes gelegene FFH-Gebiet „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“.

8. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Rimbach innerhalb eines wohnbaulichen und teilweise gemischt genutzten Quartiers westlich der Straße „Am Mühlbächl“ und nördlich der „Gerhart-Hauptmann-Straße“. Unweit des Gebietes verläuft die B 38, welche das Plangebiet an das übergeordnete Straßennetz anbindet.

Das Plangebiet ist überwiegend durch zweigeschossige Wohnbebauung geprägt, welche sich entlang der „Gehart-Hauptmann-Straße“ (siehe Abb. 8) und der Straße „Am Mühlbächl“ (siehe Abb. 9) ausbildet. Entlang der südlichen Grenzen bestehen diese in der Form von Doppelhaushälften, einem Reihenhaus und zwei Einfamilienhäusern. Im Osten ist die Wohnbebauung mit drei Mehrfamilienhäusern und zusätzlichen Stellplätzen vertreten. Im Zentrum des Geltungsbereiches liegt ein Garagenhof mit 22 Garagen, welcher der Unterbringung des ruhenden Verkehrs des Gebietes dient. Der nördliche Teilbereich ist überwiegend unbebaut und besteht als Rasen- und Gartenfläche mit Baum- und Strauchbestand (siehe Abb. 10). Innerhalb dieser befindet sich zudem ein Überlaufgraben.

Die umgebende Bebauung ist durch eine Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern geprägt. Des Weiteren grenzt der Geltungsbereich im Nordwesten an eine landwirtschaftlich genutzt Grünfläche, welche im Bebauungsplan „Am Mühlbächlein/ Nordwestlich Gerhart-Hauptmann-Straße“ als Ausgleichsfläche festgesetzt ist.

Abb. 8: Gehart-Hauptmann-Straße
Quelle: eigene Fotografie

Abb. 9: Straße „Am Mühlbächl“
Quelle: eigene Fotografie

Abb. 10: Grünfläche (Flst. 47/8 und 47/9)
Quelle: eigene Fotografie

9. ÖPNV-Anschluss

Der Bahnhof Rimbach ist zu Fuß in ca. 5 Minuten zu erreichen. Hier verkehrt die RB 69 in die Richtungen Fürth (Odw.) und Weinheim.

Auch die nächstgelegene Bushaltestelle mit regelmäßiger Busanbindung befindet sich am Bahnhof. Dort fahren die Buslinien

- 684 Richtung Fürth und Zotzenbach,
- 690 Richtung Ober-Mengelbach,
- 696 Richtung Rimbach Schulzentrum,

- 697 Richtung Fürth und Gras-Ellenbach,
- 698 Richtung Fürth und Bensheim.

10. Naturräumliche Grundlagen und Umweltauswirkungen

10.1 Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet liegt im „Vorderen Odenwald“ im Bereich der Untereinheit 145.3 „Weschnitztal“ (Klausing 1974). Der Vordere Odenwald ist gekennzeichnet durch ein interessantes Kleinrelief, das durch ein verzweigtes Gewässernetz begleitet wird. Innerhalb dieser Mittelgebirgslandschaft liegt eine kleinräumig differenzierte Standortvielfalt vor.

Der Vordere Odenwald ist ein ganz charakteristisches Buchenwaldgebiet, in dem Buchen- und Edellaubmischwälder (Fagetalia-Gesellschaften) und deren Ersatzformationen dominieren. Die hierzu erforderlichen mineralkräftig-nährstoffreichen Böden leiten ihre Entstehung entweder aus den das Gebirge bildenden kristallinen Gesteinen oder aus dem besonders am Westrand aufgewehten Löß her. Auf Lößhängen in Südlage sind daher thermophile Buchen- und Eichenwälder verbreitet. Das sehr fein verzweigte Gewässernetz des Vorderen Odenwaldes verläuft in einer durch ein außerordentlich charakteristisches Kleinrelief gekennzeichneten Mittelgebirgslandschaft von sehr großer Mannigfaltigkeit an Expositionen und Inklinationen. Das erklärt eine Vielzahl von Standorten für das Vorkommen azonal verbreiteter Naturvegetationsformen, die von nahezu baumfreien Blockhalden, über Schluchtwaldstandorte bis zu Milzkraut-Quellfluren und von dort über schmale Erlenbrücher zum bachbegleitenden Erlenwald, mit Anklängen an Hartholzauewälder, führen. Aufgrund dieser ökotopologischen Feingliedrigkeit ergibt sich einerseits das Gesamtbild eines sehr dicht besiedelten und dennoch waldreichen Mittelgebirges, andererseits die Notwendigkeit einer kleinräumigen Differenzierung in sehr verschiedenartige Grundeinheiten der naturräumlichen Gliederung (Klausing, Heft Nr. 67, 1988).

10.2 Relief, Geologie und Boden

Das Plangebiet fällt von Nord-Westen nach Süd-Osten (von ca. 195 m auf ca. 184 m ü. NN) Der Höhenunterschied beträgt dabei max. ca. 11 m.

Abb. 11: Topographie Plangebiet
Quelle: Hessischen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (Ergänzung Planungsgruppe Darmstadt)

Rimbach liegt im südlichen Teil des geologischen Strukturraums „Bergsträßer Odenwald“, welcher zu den Paläozoischen Gebirgen gehört. Der „Bergsträßer Odenwald“ besteht aus einem komplexen Bau magmatischer Gesteine. Umrahmt werden diese von streichenden, steil stehenden Zügen aus metamorphen Gesteinen, den sogenannten Schieferzügen. Diese nehmen rund 10 % der Fläche des Bergsträßer Odenwaldes ein (STEIN 2001b). Sie bestehen im Wesentlichen aus Amphiboliten, Biotit-Plagioklas-Gneisen und -Schiefern, Quarziten, Hornfelsen, Graphit-Schiefern und Quarziten (STEIN 2001b). Untergeordnet kommen Marmore (z. B. bei Auerbach) vor.

Die Gesteine innerhalb des Geltungsbereiches werden entsprechend der Geologischen Übersichtskarte aus plutonischen Gesteinen, die sich aus Granodiorit zusammensetzen, gebildet. Diese sind dem Zeitalter des Oberdevon und Unterkarbon zuzuordnen.

Das kristalline Grundgebirge besteht hier aus Magmatit. Die Böden bestehen aus lösslehmhaltigen Solifluktionsdecken mit sauren Gesteinsanteilen.

Bewertung

Die Böden im Plangebiet sind zum Großteil als Böden der Siedlungsbereiche anzusprechen. Durch die vorhandene Bebauung und den vorhandenen Straßen und Schotterwegen ist das Bodenpotenzial als beeinträchtigt einzustufen. Lediglich der Boden der Flurstücke 47/8 und 47/9 ist als unbeeinträchtigt anzusehen. Innerhalb des Plangebietes ist mit Auffüllungen und Umlagerungen des Bodens zu rechnen.

Als Vermeidungsmaßnahme wird vorgesehen, befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke als teilversiegelte Flächen anzulegen. Da es sich um bereits zum Teil bebaute und versiegelte Bereiche handelt, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

10.3 Grund- und Oberflächenwasser

Beschreibung

Das Plangebiet liegt im hydrogeologischen Großraum „Südwestdeutsches Grundgebirge” und im Raum „Schwarzwald, Vorspessart und Odenwald“ und im Teilraum „Kristallin des Odenwaldes“. Die Gesteine des kristallinen Grundgebirges werden im Odenwald überwiegend von magmatischen Gesteinen (Granit, Granodiorit, Diorit und Gabbro) mit eingeschalteten metamorphen Schiefern gebildet.

In der Hydrologischen Übersichtskarte Hessen (HÜK) liegen Magmatit als Hauptgesteinsart, Festgestein als Verfestigungsform sowie Kluft als Holraumart für das Plangebiet vor. Es handelt sich um einen silikatischen Gesteinstyp mit einer geringen bis äußerst geringen (<1E-5) Durchlässigkeit. Als Leitercharakter wird Grundwasser-Leiter/Geringleiter angegeben.

In Bezug auf die Grundwasserstände bzw. die Grundwasserflurabstände besteht wenig belastbares Datenmaterial. Aus dem Bericht „Hydrologie von Hessen – Odenwald und Sprendlinger Horst, Grundwasser in Hessen, Heft 2“ des HLUNG (2017) geht hervor, dass die meisten Messtellen im Kristallinen Odenwald eine mittleren Flurabstand von bis zu 5 m aufweisen. Um Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden zu vermeiden wird eine objektbezogene Baugrunduntersuchung im Rahmen der Genehmigungsplanung empfohlen.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Auf den Flst. 47/8 und 47/9 befindet sich jedoch ein Überlaufgraben. Hierbei handelt es sich um den Überlauf des nordwestlich liegenden Brunnens „Quelle Mühlbächl“. Es handelt sich nicht um ein Gewässer gemäß § 3 Ziff. 1 WHG. Der Graben dient zusätzlich der Niederschlagswasserbewirtschaftung der angrenzenden bereits bestehenden Bebauung. Die Ableitung erfolgt ab dem südöstlichen Ende des Flurstückes 47/8 verdolt bis in die Weschnitz. An dem Überlaufgarben hat sich ein temporär / periodisches Kleingewässer ausgebildet, bei diesem handelt es sich ebenfalls nicht um ein Gewässer gemäß § 3 Ziff. 1 WHG.

Bewertung

Die Bedeutung der Grundwasservorkommen im Gebiet ist als gering einzustufen. Das Plangebiet hat eine mittlere Bedeutung für Wasserrückhaltung und Grundwasserneubildung. Durch das Vorhaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Der Überlaufgraben und der das Kleingewässer auf den Flurstücken 47/8 und 47/9 bleibt erhalten und wird im Bebauungsplan mit einem Leitungsrecht gesichert.

10.4 Klima und Luft

Beschreibung

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

Im Bereich der Gemeinde Rimbach liegen die Niederschlagssummen im Mittel zwischen 850 und 900 mm im Jahr; sie sind relativ gleichmäßig über das Jahr verteilt; in den Monaten Februar bis April findet sich das Niederschlagsminimum, in Juni und Juli sowie im Dezember und Januar die Maxima.

Die mittlere wirkliche Lufttemperatur im Jahr liegt als Folge der Lage in einem thermisch begünstigten Klimabezirk zwischen 8 und 9° C. Die Vegetationsperiode beginnt sehr früh. Die Hauptwindrichtung im Gebiet ist Südwest. Grundsätzlich ist die auftretende durchschnittliche Windgeschwindigkeit vor allem auf den Kuppen hoch, in den Tallagen ist sie dagegen deutlich abgeschwächt.

Bewertung

Die Gegebenheiten für den Luftaustausch ändern sich durch die Bebauung nur geringfügig. Zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation sind innerhalb des Plangebietes Baum- und Strauchpflanzungen sowie Begrünungsmaßnahmen vorgesehen.

10.5 Ortsbild, Freizeit und Erholung

Beschreibung

Das Plangebiet liegt am Rande des Siedlungskörpers von Rimbach. Die Umgebung ist geprägt durch Wohnbebauung und Privatgärten in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke. Das Plangebiet selbst besitzt keine besonderen Qualitäten für das Ortsbild.

Bewertung

Die Baugrundstücke befinden sich in Privatbesitz und sind nicht öffentlich zugänglich. Sie bieten aufgrund ihrer Struktur keine Erholungs- und Aufenthaltsqualitäten für die Allgemeinheit.

Im Rahmen der Umstrukturierung und der geplanten Wohnbebauung werden eine ortsangepasste Gestaltung und eine angemessene Begrünung der Grundstücke berücksichtigt. Es kommt zu keinen negativen Beeinträchtigungen des Ortbildes.

10.6 Vegetation / Biotoptypen

Beschreibung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zum Großteil siedlungsnahe Vegetations- und Biotoptypen. Folgende Biotoptypen können benannt werden:

- Wohnbebauung mit Erschließungsflächen
    - Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen
    - Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster
    - Schotter, Kies und Sandflächen
    - Dachflächen, nicht begrünt
    - Dachfläche extensiv begrünt
- Grünanlage/ Garten mit
    - Überlaufgraben - strukturarm, naturfern
    - Tümpel mit Seggenried
    - Rasenfläche, arten- und strukturarme bzw. -reiche Hausgärten
    - Bäume und Büsche
    - Sonderstrukturen: Holzstapel, liegendes Totholz, Granitmauer als Grundstückbegrenzung.

Die Straßen „Gerhart-Hauptmann-Straße“ und „Am Mühlbächl“, die Dach- bzw. Gebäudeflächen der bestehenden Wohnbebauung und die Eingangsbereiche der Wohnbebauung entlang der Straße „Am Mühlbächl“ stellen vollversiegelte Flächen dar. Als Teilversiegelte Flächen sind die Vorgartenzone entlang der „Gerhart-Hauptmann-Straße“ sowie der Schotterweg auf den Flurstücken 47/8 und 47/9 anzusehen. Die Garagen im Plangebiet bestehen zum Großteil mit extensiven Gründächern. Unversiegelte Flächen stellen zum einen die Hausgärten der bestehenden Wohnbebauung, diese unterscheiden sich in arten- und strukturarme bzw. arten- und strukturreiche, und zum anderen die Grünfläche auf dem Flurstück 47/8 dar. Innerhalb der Grünfläche befinden sich vereinzelte Bäume und Gebüschstrukturen. Zudem verläuft durch diese sowie durch den Garten auf dem Flurstück 47/9 ein naturferner Überlaufgraben. An diesen anschließend hat sich ein Tümpel mit Seggenried ausgebildet. Dieser ist als sonstiges temporär / periodisches Kleingewässer einzustufen und weist

einen natürlichen Entstehungscharakter auf. Die Größe des Tümpels beträgt ca. 4 m². Aufgrund der geringen Größe des Tümpels handelt es sich jedoch nicht um ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop.

In Abb. 12 ist der Bestand an Biotoptypen gemäß Anlage 3 der Kompensationsverordnung Hessen von 2018 dargestellt. Eine maßstabsgerechte Darstellung der Bestandssituation der Biotoptypen ist der Anlage 1 zu entnehmen.

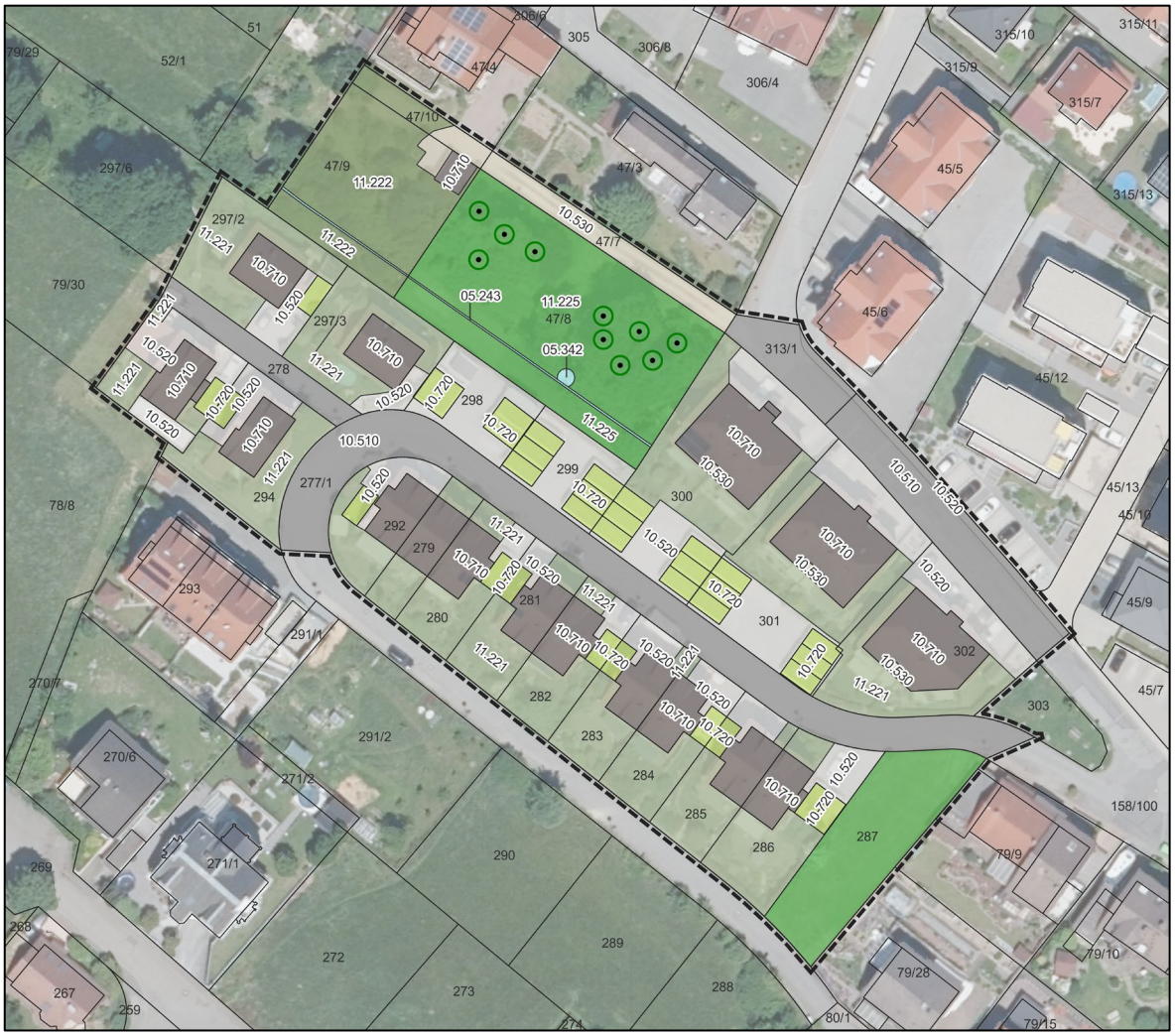

Abb. 12: Bestandsaufnahme der Biotoptypen im Plangebiet
Quelle: Planungsgruppe Darmstadt

Bewertung

Durch den Bebauungsplan wird die Vegetationsstruktur nur geringfügig verändert. Veränderungen finden auf den Flurstücken 47/8 und 47/9 statt. Gegenwärtig befindet sich auf den

Flurstücken eine Rasenfläche mit Bäumen und Sträuchern. Da für diese Flurstücke jedoch bereits gemäß dem bestehenden Bebauungsplan „Am Mühlbächlein/ Nord-westlich Gerhart-Hauptmann-Straße“ ein Mischgebiet festgesetzt ist, sind durch den vorliegenden Bebauungsplan keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Dieser setzt auf den genannten Flurstücken eine zweigeschossige Einzelhausbebauung fest. Der bestehende Schotterweg wird zu einer privaten Erschließungsstraße ausgebaut. Ein Verlust wertvoller Biotope findet nicht statt.

11. Artenschutzrechtliche Prüfung

Zur Erfassung und Bewertung der planungsrechtlichen Fauna liegt folgender Fachbeitrag vor: 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „Am Mühlbächlein – Westlich Gerhart-Hauptmann-Straße“, Artenschutzgutachten, BfL Heuer & Döring, Wiesbaden, Juli 2023.

Mit der Umsetzung der Planung können Eingriffe in Lebensräume von geschützten Arten verbunden sein. Im Rahmen des Artenschutzgutachtens wird untersucht, wie artenschutzrelevante, besonders oder streng geschützte Arten von den geplanten Maßnahmen betroffen sein können und wie gegebenenfalls Störungen und Verluste diese Arten in Zukunft vermieden oder minimiert werden können. Das Artenschutzgutachten kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

11.1 Fauna

Als Grundlage für die Beurteilung der Wirkungen, die mit der Umsetzung der Bauleitplanung auf die artenschutzrechtlich relevante Fauna verbunden sein können, wurden im Frühjahr 2023 Kartierungen von Amphibien, Vögeln und Reptilien vorgenommen. Die Betroffenheit von Fledermäusen wurde auf der Basis einer Potenzialanalyse eingeschätzt. Die bebauten Grundstücke waren nicht zugänglich. Sie wurden nur von der Straße aus begutachtet. Die Begehungen erfolgten jeweils mit zwei Fachkräften.

11.1.1 Avifauna

Hinweise zum Artenschutz

Alle heimischen Vogelarten sind nach der Vogelschutz-Richtlinie geschützt. Nach Anhang I der Vogelschutzrichtlinie streng geschützte Arten, wie z.B. der Grünspecht, wurden im Untersuchungsgebiet nicht als Brutvögel nachgewiesen.

Ebenfalls streng geschützt sind die im Gebiet heimischen Greifvogel-Arten gemäß EU-Verordnung für Greifvögel - abgeleitet aus dem Washingtoner Artenschutzabkommen. Eine Brut von Greifvögeln konnte im Untersuchungsgebiet nicht festgestellt werden.

Zur Erfassung der Avifauna erfolgten im Jahr 2023 vier Begehungen zwischen 30.03.2023 und 05.06.2023.

Die Darstellung der Ergebnisse erfolgt in Abb. 13. Insgesamt wurden im Geltungsbereich 7 Vogelarten mit Brutnachweis kartiert. Die Zahl der nachgewiesenen Arten ist höher, nimmt man die Nahrungsgäste hinzu. Als Nahrungsgäste wurden u.a. beobachtet:

- Elster
- Rabenkrähe
- Ringeltaube.

Der Geltungsbereich ist durch das Vorkommen verbreiteter Vogelarten, wie Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Hausrotschwanz und Amsel, gekennzeichnet. In den Gebäuden brütet in größerer Anzahl der Haussperling. Diese Art hat in Hessen einen ungünstigen/unzureichenden Erhaltungszustand.

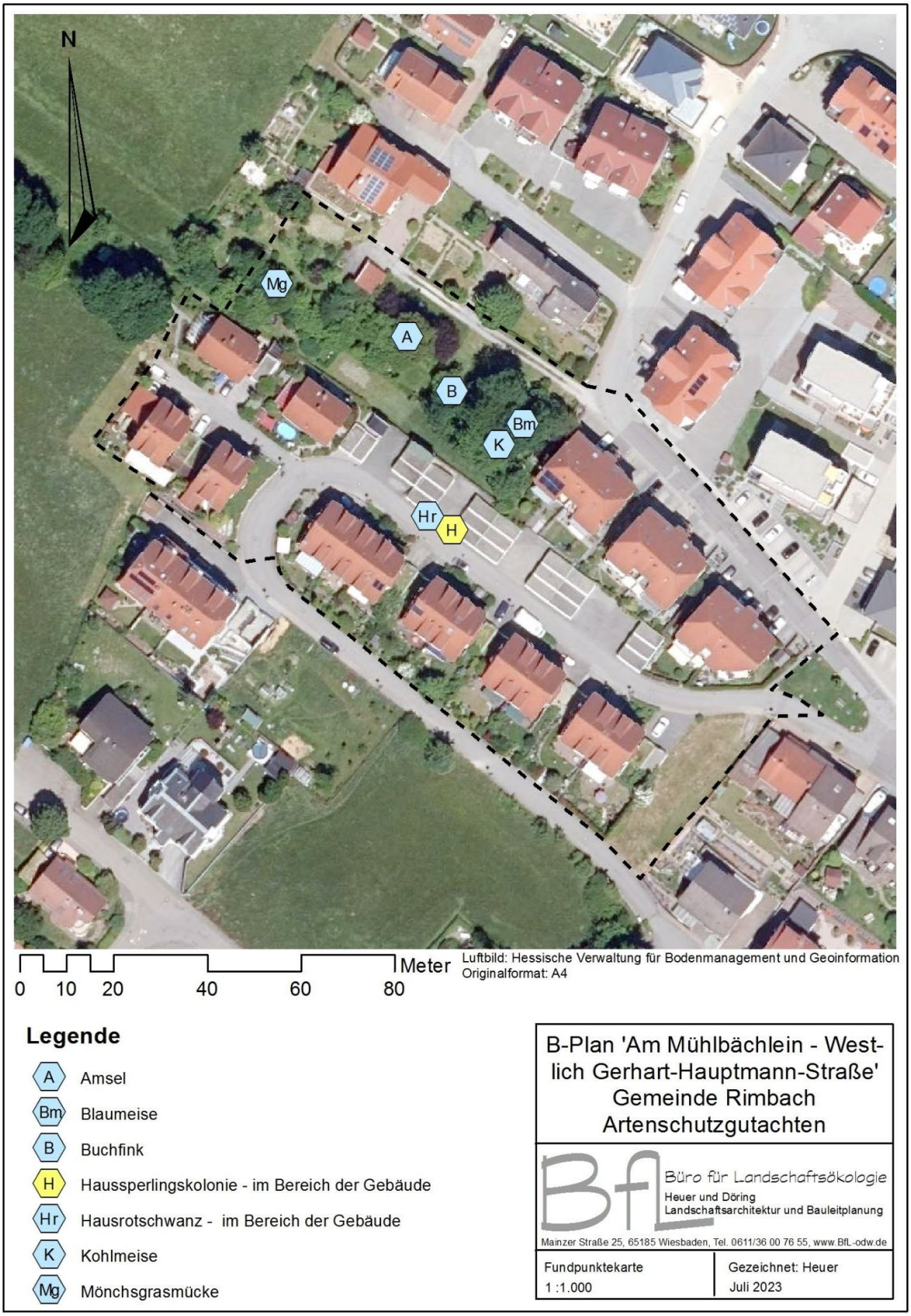

Abb. 13: Fundpunktkarte
Quelle: BfL Heuer & Döring Landschaftsarchitektur und Bauleitplanung 2023

11.1.2 Fledermäuse

Alle Fledermäuse sind nach der FFH-Richtlinie Anhang IV streng geschützt.

Zur Erstellung des Gutachtens erfolgte eine Erfassung von möglichen Fledermausquartieren. Fledermäuse können innerhalb des Geltungsbereichs in den Gebäuden und in einem Holzstapel Sommer- und Zwischenquartiere haben. Ob Fledermaus-Winterquartiere vorhanden sind, müsste im Falle von Bau- oder Abrissmaßnahmen an Gebäuden bei einer Begehung untersucht werden.

11.1.3 Reptilien (Zauneidechse)

Die Zauneidechse ist nach der FFH-Richtlinie Anhang IV streng geschützt.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich in der Grünanlage am Mühlbach mit Holzstapel und Totholz für die Zauneidechse (Lacerta agilis) geeignete Versteckmöglichkeiten. Allerdings wird dieser Bereich durch Bäume stark beschattet. Zwischen Anfang Mai und Ende Juni erfolgten vier Begehungen zur Erfassung der Art. Dabei ergab sich kein Nachweis.

11.1.4 Amphibien

Da sich mit Bachlauf und Tümpel innerhalb des Geltungsbereichs potenzielle Amphibienbiotope befinden, wurde bei allen Begehungen zwischen Ende März und Ende Juni 2023 auf das Auftreten von Amphibien im Bereich der Grünanlage geachtet. Dabei wurden weder adulte Tiere noch Laich oder Quappen gesehen oder verhört.

11.2 Bestimmung der prüfungsrelevanten Arten

Anhand der Ortsbegehungen im Jahr 2023 und sonstiger vorliegender Informationen kann das Vorkommen von nach europäischem oder nationalem Recht streng geschützten Arten aus den Artengruppen

- Flora
- Fische
- Amphibien
- Insekten (einschl. Libellen)
- Säugetiere mit Ausnahme der Fledermäuse
- Spinnen und
- Weichtiere

mit großer Sicherheit ausgeschlossen werden.

Streng geschützte Arten aus diesen Gruppen sind aufgrund ihrer Verbreitung und/oder ihrer Lebensraumansprüche nicht im Gebiet zu erwarten. Das in der artenschutzrechtlichen Prüfung zu betrachtende Artenspektrum umfasst daher die Arten(gruppen) bzw. Gilden

- Fledermäuse
- Gehölzbrüter
- Nischenbrüter.

11.3 Wirkung des Vorhabens

Der Geltungsbereich ist bereits überwiegend mit neueren Wohnhäusern bebaut. Lediglich der Bereich der Rasenfläche mit Bäumen und Sträuchern (Flur 15, Flst. 47/8 und 47/9) ist zurzeit nicht mit Wohnhäusern bebaut. In diesem Bereich besteht bereits Baurecht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Mühlbächlein/ Nord-westlich Gerhart-Hauptmann-Straße“. Ein Eingriff in diesem Bereich ruft folgende Wirkfaktoren im Hinblick auf die artenschutzrechtliche Fauna hervor:

- Verlust von Brutbiotopen von Gehölzbrütern in Bäumen und Büschen

- Verlust von Brutbiotopen von Nischenbrütern in Nistkästen
- Verlust von Fledermaus-Sommer- und Zwischenquartieren in einem Holzstapel.

11.4 Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung müssen durchgeführt werden, um Störungen, Tötungen und / oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen.

Nr.	Art der Maßnahme	Artbezug
V 1	Die Gehölzrodung und die Vorbereitung des Baufeldes sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).	Vögel
V 2	Die ausführenden Baufirmen sind vor Abriss- und Umbauarbeiten und vor der Vorbereitung des Baufeldes über das Vorkommen von streng geschützten Tierarten zu informieren. Es ist darauf hinzuwirken, dass Funde von streng geschützten Tierarten unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden.	Vögel Fledermäuse
V 3	Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag durch Reduktion der Spiegelwirkung und Durchsichtigkeit bei größeren zusammenhängenden Glasflächen. Folgende Maßnahmen sind hierzu geeignet • flächige Markierungen • halbtransparente Materialien • architektonische Gestaltungsmaßnahmen oder Vogelschutzfenster nach neuestem technischen Stand • Trennwände (z.B. an Balkonen oder Durchgängen) halbtransparent • keine spiegelnden Fassadenflächen	Vögel
V 4	Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Beleuchtung (unnötige Tötung von Insekten, Irritation von Vögeln und Fledermäusen) • die Beleuchtung darf nicht über den Bestimmungsbereich hinaus strahlen • zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten (0 % Upward Light Ratio) mit vollständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse (Schutzklasse IP 65) und einem für die meisten Arten wirkungsarmen Farbspektrum (ohne UV-Anteil, geringer Blaulichtanteil, warmweißes Licht mit Farbtemperaturen von 1600 – 2400 K, max. 3000 K), deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60 °C aufheizt • die Lichtpunkthöhen sind möglichst niedrig zu halten • die höchstzulässige Beleuchtungsstärke beträgt 5 Lux für die Weg- und Zugangsbeleuchtung von Grundstücken sowie 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung	Vögel Fledermäuse

Tab. 1: Maßnahmen zur Vermeidung von Störungen, Tötungen und / oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-RL und von europäischen Vogelarten

Die Maßnahme V1 wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen und ist im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Die Maßnahmen V2 bis V4 werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Innerhalb der Festsetzungen erfolgen Konkretisierungen der Maßnahmen.

Vorschläge für artenschutzrechtliche Hinweise im Bebauungsplan:

Es wird empfohlen, Quartiere für Fledermäuse in die Wände von Neubauten zu integrieren (Fledermaustafeln oder –steine). Fledermaussteine wurden speziell für den Einbau in Fassaden entwickelt. Sie sind wartungsfrei und lassen sich in Putz- oder Ziegelwände integrieren. Scheinwerfer und Bewegungsmelder sollten nicht in der Nähe angebracht werden.

An Gebäudefassaden und Bäume sollten Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter, insbesondere für Stare und Sperlinge, angebracht werden.

Zäune sollten über einen Mindestbodenabstand von 15 cm verfügen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

Bei der Anlage von Grünflächen sollte auf eine Verwendung von Geovlies/Folien und Steinschüttungen verzichtet werden. Diese Stoffe beeinträchtigen die ökologische Bodenfunktion.

Die Empfehlungen zu Zäunen und Grünflächen werden textlich festgesetzt. Die Empfehlungen zu Fledermausquartieren und Nistmöglichkeiten werden als Hinweis aufgenommen. Da nicht abschließend sichergestellt werden kann, wo ungestörte Quartiere und Nistmöglichkeiten angebracht werden können wird darauf hingewiesen, dass diese auf dem Grundstück anzubringen sind.

11.5 CEF-Maßnahmen

Eine Durchführung vorgezogener Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) wird nicht erforderlich, sofern keine Baumaßnahmen an den vorhandenen Gebäuden erfolgen.

12. Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Bodenschutz

Im Baugesetzbuch ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich ein Ziel der Bauleitplanung. Der § 1 Abs. 5 BauGB sieht vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 folgendes bestimmt:

„Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Für die Bauleitplanung bedeutet dies, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

12.1.1 Vorrang der Innenentwicklung

Bei vorliegendem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innentwicklung nach §13a BauGB. Planungsanlass ist die Nachverdichtung durch Erhöhung der Anzahl an Wohneinheiten sowie die Schließung von Baulücken innerhalb der bestehenden Wohnbebauung. Somit wird dem in § 1 Abs. 5 BauGB angeführten Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung entsprochen.

12.1.2 Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen

Eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen findet nicht statt.

13. Bodenbewertung

13.1 Bodenfunktionale Gesamtbewertung

In der Darstellung der „Bodenfunktionalen Gesamtbewertung“ im BodenViewer Hessen wird ein Teil des Plangebietes mit dem Funktionserfüllungsgraden 3 (mittel) bewertet. Diese Bewertung ergibt sich aus den Einzelbewertungen der Parameter Standorttypisierung, Ertragspotenzial, Feldkapazität und Nitratrückhaltevermögen.

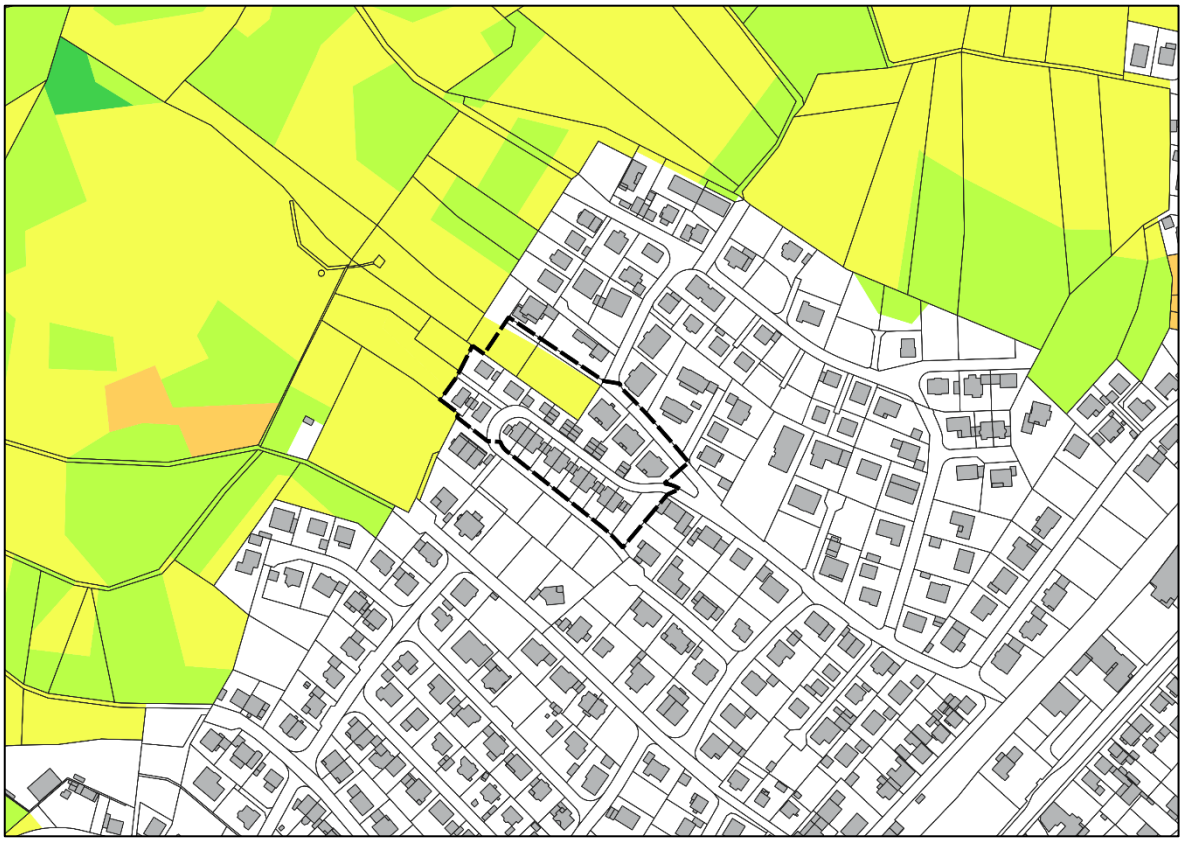

Abb. 14: Bodenfunktionale Gesamtbewertung
Quelle: Grundkarte: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie o.J. (Ergänzung: Planungsgruppe Darmstadt)

Legende	Bodenfunktionale Gesamtbewertung	Standorttypisierung	Ertragspotenzial	Feldkapazität	Nitratrückhaltevermögen
	mittel	mittel	hoch	mittel	mittel

Tab. 2: Bodenfunktionale Gesamtbewertung

13.2 Umweltfolgenabschätzung Boden

Wirkfaktor	**Boden(Teil)funktion**							
Betroffenheit der Bodenteilfunktion + Regelmäßig betroffen x Je nach Intensität betroffen * Evtl. betroffen, jedoch nicht untersuchungsfähig bzw. -würdig - i.d.R. nicht beeinträchtigt	Lebensraumfunktion				Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes		Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium	Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
	Lebensraum für Menschen	Lebensraum für Pflanzen	Lebensraum für Tiere	Lebensraum für Bodenorganismen	Funktion des Bodens im Wasserhaushalt	Funktion des Bodens im Nährstoffhaushalt		
Bodenabtrag	x	+	*	*	x	*	x	+
Bodenversiegelung	x	+	*	*	+	*	x	+
Auftrag/Überdeckung	+	+	*	*	+	x	x	+
Verdichtung	-	+	*	x	+	x	x	*
Stoffeintrag	+	+	*	x	x	x	+	*
Grundwasserstandsänderung	x	x	*	*	+	x	x	+

Tab. 3: Umweltfolgeabschätzung Boden

13.3 Beeinträchtigungen des Bodens

Gemäß § 1 Satz 3 des Bundes-Bodenschutzgesetzes, sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

13.4 Bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Aufgrund der Zielsetzung eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Beschränkung der überbaubaren Flächen, zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge sowie zur Begrünung festgesetzt.

Weitere bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorgaben zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB), Vorgaben zur Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und DIN 19731). Zudem wird auf die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes hingewiesen.

14. Altlasten

Im Plangebiet besteht ein Hinweis auf eine Altfläche (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. In der Altflächendatei des HLNUG ist der Altstandort unter der ALTIS – Nummer: 431.019.040-001.042 geführt. Der Altstandort befindet sich auf dem Flurstück 302 der Flur 15 (Adresse: Am Mühlbächl 30). Der Altstandort ist mit Branchenklasse 2 bewertet. Gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des Hessischen Landamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) stellt dies ein geringes Gefährdungspotential für die Umwelt dar.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenänderungen begründen, sind diese umgehend der zuständigen

Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen.

Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

15. Belange der Wasserwirtschaft

15.1 Wasserversorgung

Entsprechend der bestehenden und geplanten Nutzungen sowie der Geschossflächenzahlen ist eine Löschwassermenge von mindestens 96m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden sowie die Entfernung der Löschwasserentnahmestelle von maximal 75 Meter bis zu den Zugängen/dem Zugang des Grundstücks erforderlich.

Die Trink- und Löschwasserversorgung wird durch Anschluss an das vorhandene Wasserleitungsnetz der Gemeinde Rimbach sichergestellt. Der Anschluss erfolgt über die vorhandene Wasserleitung auf dem Flst. 47/7, welche durch die Festsetzung eines Leitungsrechtes gesichert wird. Zudem befindet sich eine Betriebsleitung im südwestlichen Bereich der Flurstücke 47/8 und 47/9, diese wird ebenfalls über ein Leitungsrecht gesichert. Im Plangebiet befinden sich genug Hydranten über welche die Löschwasserversorgung sowie die ausreichende Entfernung zu den Grundstücken sichergestellt wird.

Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405-Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und W 331-Hydrantenrichtlinie sicherzustellen.

15.2 Abwasserbeseitigung

Ein Schmutzwasseranschluss ist vorhanden. Das anfallende Abwasser wird über ein Freigefälle in den öffentlichen Abwasserkanal eingeleitet.

15.3 Niederschlagswasser/ Bodenversiegelung

Die Rückhaltung bzw. Ableitung des Niederschlagswassers der geplanten Bebauung im Teilbereich 4 soll in Abstimmung mit dem Abwasserverband Oberes Weschnitztal durch Anschluss an den Überlaufgraben auf den Flst. 47/8 und 47/9 erfolgen.

Soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen und die Bodenbeschaffenheit eine Versickerung ermöglicht, ist das Niederschlagswasser der Dachflächen und von PKW-Stellplätzen auf dem Grundstück zu versickern. Ist eine Versickerung nicht möglich, so kann das Niederschlagswasser in das bestehende Kanalnetz eingeleitet werden.

Regelungen zum Maß der Bodenversiegelung werden in den textlichen Festsetzungen in Form von Teilversiegelungen (wasserdurchlässige Bauweise) getroffen.

15.4 Oberirdische Gewässer

Oberirdische Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

15.5 Starkregen

Das Plangebiet liegt gemäß aktualisierter Starkregen-Hinweiskarte für Hessen (HLNUG) in einem Gebiet mit hohem Starkregenhinweis-Index und einem nicht erhöhten Vulnerabilitätsindex (siehe Abb. 15).

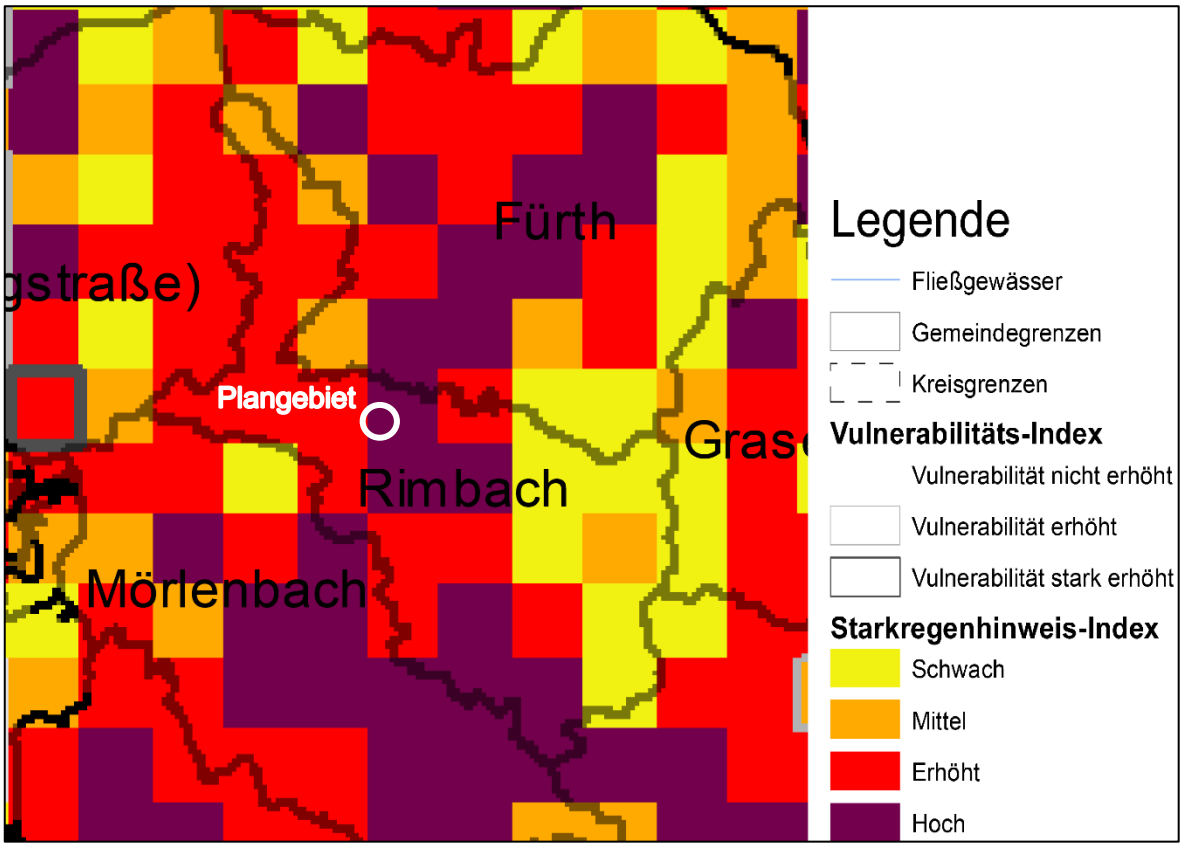

Abb. 15: Ausschnitt aktualisierte Starkregenhinweiskarte Hessen
Quelle: Grundkarte: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie o.J. (Ergänzung: Planungsgruppe Darmstadt)

Die Starkregen-Hinweiskarte für Hessen vermittelt zunächst nur eine erste Übersicht der Gefährdungslage bei Starkregen. Sie soll Kommunen dabei unterstützen, ihre eigene Situation besser einschätzen zu können.

Die Karte basiert auf Beobachtungen von Niederschlag, Topographie und Versiegelungsgrad. Zusätzlich ist die Vulnerabilität (kritische Infrastrukturen, Bevölkerungsdichte und Erosionsgefahr) enthalten. Sie hat eine relativ grobe Auflösung von 1 km², sodass für die Planung konkreter Maßnahmen zum Schutz vor Starkregenfolgen häufig eine räumlich höher aufgelöste Visualisierung der örtlichen Starkregengefährdung sinnvoll ist.

Die Kommune ist für die schadensfreie Ableitung im öffentlichen Raum verantwortlich, und zwar bis zu einem „seltenen Starkregen“. Ein vollständiger Schutz vor Überflutungen ist bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen oftmals nicht möglich, da es weder aus wirtschaftlicher noch aus technischer Sicht sinnvoll ist, die Kanäle für solch extreme Niederschlagsereignisse auszulegen.

16. Emissionen – Immissionen

Auf das Plangebiet wirken Straßenverkehrsgeräusche (siehe Abb. 16) der umliegenden Straßen ein. Bei der Ermittlung der schalltechnischen Immissionssituation werden Erschließungsstraßen für das jeweilige Gebiet in aller Regel nicht berücksichtigt, da ihre ureigentliche Verkehrsfunktion in der Erschließung des Gebietes selbst liegt und sie nicht einer überörtlichen Verbindungsfunktion dienen. Insbesondere werden von Erschließungsstraßen aufgrund des geringeren Verkehrsaufkommens in der Regel vergleichsweise niedrige Geräuschbelastungen hervorgerufen.

Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet sowie durch die Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten in Teilbereichen des Bebauungsplans ist mit keiner wesentlichen Zunahme des Verkehrs zu rechnen. Da prinzipiell erst eine Verdopplung der Verkehrsmenge zu einer Erhöhung der Schallimmissionen um 3 dB(A) führt, sind im Plangebiet kaum messbare Erhöhungen zu erwarten. Da

die planbedingte Erhöhung der Schallimmissionen auch subjektiv kaum wahrgenommen werden kann, stellt sie keinen Eingriff dar. Durch die geplanten Nutzungen wird die Empfindlichkeit gegenüber dem bestehenden Zustand nicht erhöht. Für das Plangebiet sind somit keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

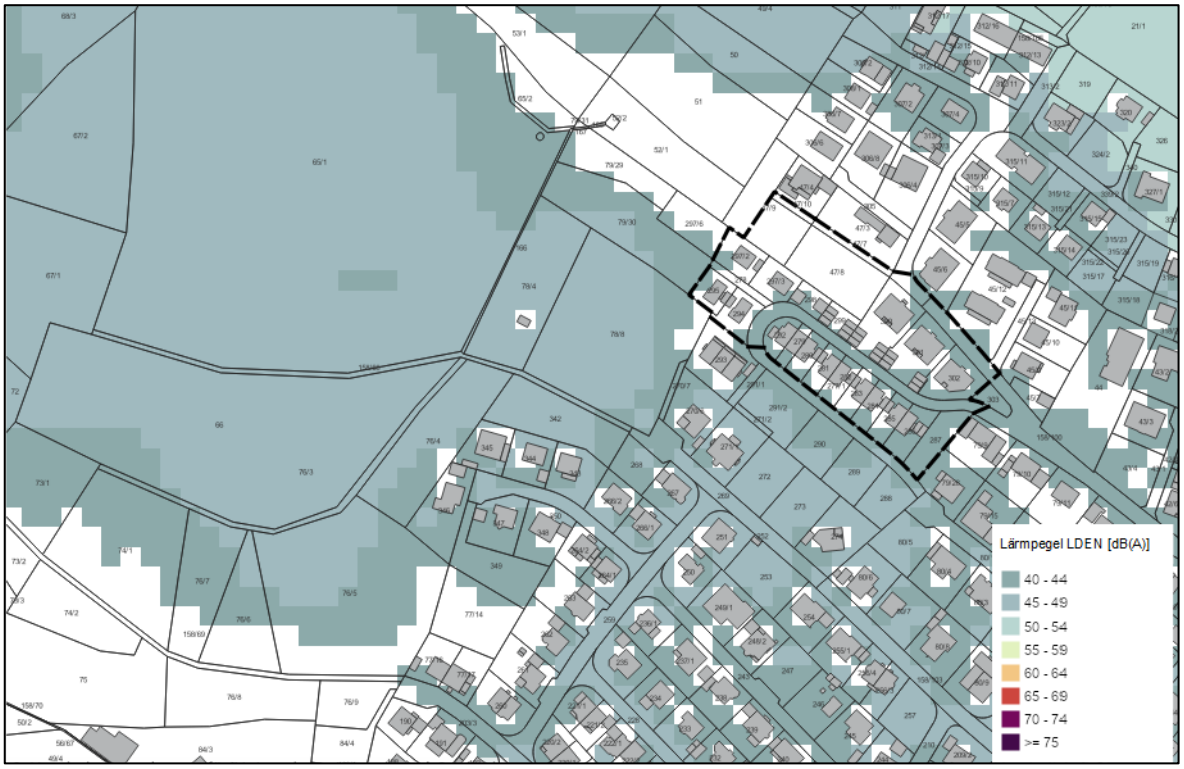

Abb. 16: Lärmpegel LDEN (tags)
Quelle: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie o.J. (Ergänzung: Planungsgruppe Darmstadt)

17. Allgemeiner Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Im vorliegenden Bebauungsplan wird der allgemeine Klimaschutz u.a. durch folgende Aspekte beachtet:

Durch die Begrenzung der maximal überbaubaren Grundstücksfläche, den Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie zur Anlage von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen werden die klimaökologischen Belange berücksichtigt.

Die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sind grundsätzlich möglich. Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die diesen Zielen entgegenstehen. Insbesondere eignen sich die Dachflächen für die Solarenergienutzung.

Im Übrigen werden die Belange des Klimaschutzes bei der Erstellung von Neubauten durch die Regelungen der aktuellen Fassung des Gebäudeenergiegesetzes beachtet.

18. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

18.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemein zulässig sind Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Damit entspricht die zulässige Nutzungsstruktur der Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebietes, welches vorwiegend dem Wohnen dient.

Aufgrund der Konfliktträchtigkeit der unmittelbaren Nachbarschaft von Wohnnutzungen und wohnungsnahen Sportanlagen sind die ursprünglich allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Da es sich bei diesem Wohngebiet um eine relativ kleine Gebietsentwicklung handelt, ist nicht davon auszugehen, dass im Gebiet eine umfassende Versorgungsstruktur möglich sein muss. Außerdem ist eine sparsame Verkehrserschließung geplant. Daher sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig.

Die im Nutzungskatalog eines allgemeinen Wohngebietes sonst ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden im Bebauungsplan als nicht zulässig festgesetzt.

Durch den Flächenanspruch von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und sonstigen nicht störende Gewerbebetriebe geht der Verlust von Wohnfläche einher. Zur Begrenzung von Konkurrenzen zur Wohnnutzung werden diese Nutzungen daher ausgeschlossen. Zudem geht mit den beschriebenen Nutzungen eine höhere verkehrliche Belastung einher, welche zu einer Unverträglichkeit des konzeptionell angedachten Gebiets- und Erschließungscharakters führt.

Die Nutzung eines Gebäudes als Anlage für Verwaltungen geht mit einer gewissen Menge an Publikumsverkehr einher. Da die Erschließungsstraßen nicht geeignet sind, diesen Verkehr zusätzlich zu bewältigen, ist diese Nutzung nicht zulässig.

Tankstellen benötigen einen geeigneten Standort an einer öffentlichen Straße mit ausreichendem Durchgangsverkehr. Da diese Voraussetzung im Plangebiet nicht gegeben ist, sind Tankstellen innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.

Gartenbaubetriebe erfordern i.d.R. eine große Betriebsfläche. Dies entspricht nicht der geplanten Bebauungsstruktur. Daher ist es erforderlich, Gartenbaubetriebe im Geltungsbereich nicht zuzulassen.

18.2 Maß der baulichen Nutzung

18.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird in allen Teilbereichen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. In den Teilbereichen 1, 2, 3 und 4 wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 und in Teilbereich 5 von 0,4 festgesetzt. Der Orientierungswert des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete von GRZ 0,4 wird eingehalten. Der Orientierungswert des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete von GFZ 1,2 wird unterschritten. Die Unterschreitung begründet sich durch die Einbindung der geplanten in die bestehende Bebauung.

18.2.2 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Um zu gewährleisten, dass sich die neuen Gebäude im Hinblick auf die Anzahl der Geschosse und der Gebäudehöhe in die Umgebung einfügen, werden für die Teilbereiche 1, 2, 3 und 4 zwei Vollgeschosse festgesetzt. Für den Teilbereich 5 wird ein Vollgeschoss festgesetzt.

Als weitere Festsetzung zum Maß der Nutzung werden in der Planzeichnung maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Die Begrenzung der Gebäudehöhe ist notwendig, da alleine durch die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der Gebäude nicht abschließend geregelt ist. Eine Überschreitung dieser Höhe durch untergeordnete bauliche Anlagen, wie zum Beispiel Solaranlagen ist um bis zu 1,00 m zulässig.

Als Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen dient die Höhe der Straßenmitte der angrenzenden Erschließungsstraße lotrecht gemessen in der Mitte der Außenwand, die der Straße am nächsten liegt.

18.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Im Plangebiet soll gemäß Planeinschrieb im Teilbereich 1 eine offene Bauweise, in den Teilbereichen 2, 3 und 4 eine Bebauung mit Einzelhäusern im Sinne der offenen Bauweise und im Teilbereich 5 eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern im Sinne der offenen Bauweise ermöglicht werden. Die verschiedenen Bebauungstypologien und Bauweisen ermöglichen eine flexible Vermarktung.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt und ermöglichen die Errichtung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern. Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird die Einhaltung der vorgesehenen Abstände zu den angrenzenden Grundstücken gesichert. Die Abstände zu angrenzenden Grundstücken sichern Freiflächen auf den Grundstücken im Plangebiet.

Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen

Zur Erhöhung der Wohnqualität wird ausnahmsweise zugelassen, dass Gebäudeteile wie Erker, Balkone, Wintergärten und Terrassen die Baugrenzen im Einzelnen um 1,50 m in der Tiefe und 3,00 m in der Breite überschreiten dürfen. Hierbei sind die notwendigen Abstände nach der Hessischen Bauordnung zu beachten.

18.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Entsprechend dem Bestand sind oberirdische Stellplätze sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Oberirdische Stellplätze sind auch in den festgesetzten Vorgartenzonen zulässig, dies entspricht der Bestandssituation und ermöglicht eine flexible Ausnutzung der Grundstücke.

Garagen sind entsprechend des Bestandes ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den mit „Ga“ gekennzeichneten Bereichen zulässig. Die mit „Ga“ gekennzeichneten Flächen sichern zum einen den bestehenden Garagenhof und ermöglichen zum anderen Garagen an den Eckgrundstücken der jeweiligen Teilbereiche.

Um städtebaulichen und gestalterischen Ansprüchen des Straßenbildes zu entsprechen, werden in den Vorgartenzonen Nebenanlagen ausschließlich in Form von Fahrradabstellanlagen und -räumen, Standflächen für Müllbehälter und Paket-/Postboxen zugelassen.

18.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In der Umgebung des Plangebiets dominiert bei Wohngebäuden das Ein- und Zweifamilienhaus. Um die städtebauliche Eigenart des Ortsteils zu erhalten, wird folgendes festgesetzt:

Im Teilbereich 1 (offene Bauweise) sind in Wohngebäuden mit Grenzbebauung maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Im Teilbereich 2 (Einzelhäuser) sind in Einzelhäusern maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Im Teilbereich 3 (Einzelhäuser) sind in Einzelhäusern maximal sechs Wohneinheiten zulässig.

Im Teilbereich 4 (Einzelhäuser) sind in Einzelhäusern maximal drei Wohneinheiten zulässig.

Im Teilbereich 5 (Einzel- und Doppelhäuser) sind in Einzelhäusern maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Wenn ein Doppelhaus errichtet wird, ist eine Wohneinheit pro Wohngebäude (Doppelhaushälfte), d.h. insgesamt zwei Wohneinheiten zulässig.

Unter Wohngebäude sind Gebäude zu verstehen, die ganz oder teilweise Wohnzwecken dienen. Zu Grunde zu legen ist das einzelne Wohngebäude. Bei Doppelhäusern handelt es sich im Sinne der Festsetzung um mehrere Wohngebäude, d.h. die Festsetzungen beziehen sich auf die Doppelhaushälfte.

Durch die Festsetzungen ist gewährleistet, dass in Wohngebäuden maximal 6 Wohnungen entstehen. Dadurch wird zum einem das Ziel der Planung, der Erhöhung der Anzahl zulässiger Wohneinheiten, sichergestellt. Zum anderen wird durch die Festsetzungen eine gebietsverträgliche Dichte gewahrt und sichergestellt, sodass die nach Stellplatzsatzung der Gemeinde Rimbach erforderlichen Stellplätzen auf den privaten Baugrundstücken untergebracht werden können, ohne dass die Grundstücksfreiflächen allzu sehr durch Stellplatzanlagen belastet werden. Es wird somit sichergestellt, dass in ausreichendem Maß unversiegelte Gartenflächen verbleiben.

18.6 Verkehrsflächen

18.6.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Die Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes wird über die bereits vorhandene „Gerhart-Hauptmann-Straße“ sowie über die Straße „Am Mühlbächl“ als öffentliche Verkehrsfläche sichergestellt.

18.6.2 Private Verkehrsfläche

Zur Erschließung der geplanten Gebäude auf den Flurstücken 47/8 und 47/9 wird eine private Verkehrsfläche festgesetzt. Diese ist kein Baugrundstück und somit nicht für die Berechnung der zulässigen Grundfläche zugrunde zu legen. Es wird auf die Bestimmungen der Hessischen Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB) und den Anhang HE 1 H-VV TB des Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen hingewiesen.

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

18.7.1 Artenschutzmaßnahmen

Zur Vermeidung der Auslösung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG (Störungs-, Tötungs- und Schädigungsverbot) von Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.

Es wird auf die Ergebnisse des Artenschutzgutachtens in Kapitel 11 verwiesen. Das Gutachten dient als Grundlage für die Festsetzung von Artenschutzmaßnahmen. Die Vermeidungsmaßnahmen werden innerhalb der Festsetzungen in Teilen konkretisiert.

18.7.2 Vermeidung von Vogelschlag an Fassaden

Die Festsetzung zur Verwendung geeigneter Materialien zum Schutz von Vögeln vor Vogelschlag trägt zu einem vogelfreundlichen Bauen mit Glas bei. Bei der Verwendung von spiegelnden Oberflächen und Glaselementen, sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen. Zum Beispiel sollen eine flächige Markierung, halbtransparente Materialien, architektonische Gestaltungsmaßnahmen oder Vogelschutzfenster nach neuestem technischem Stand angebracht werden, Trennwände (z.B. an Balkonen oder Durchgängen) sind halbtransparent auszubilden. Es sollen keine spiegelnden Fassadenflächen geschaffen werden.

18.7.3 Insektenfreundliche Freiflächenbeleuchtung

Die Festsetzung einer insektenfreundlichen Beleuchtung im Plangebiet trägt einen Beitrag zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen für Insekten sowie zur Irritation von Vögeln und Fledermäusen bei. Die Wahl des Leuchtmittels bestimmt das emittierte Lichtspektrum und damit die Anziehungskraft der Lichtquelle auf Insekten. Es sollen z.B. Leuchtmittel eingesetzt werden, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist oder abgeschirmte Außenbeleuchtungen verwendet werden, um das Tötungsrisiko von Insekten, die sich in den Lampen verirren zu minimieren. Als insektenfreundlich gelten Leuchtmittel, die möglichst wenig Strahlung im kurzwelligen und UV-Bereich des Farbspektrums abstrahlen. Eine Temperatur von 60°C sollte nicht überschritten werden. Es können z.B. Natrium-Niederdrucklampen in sensiblen Naturräumen oder Natrium-Hochdrucklampen sowie warmweiße LEDs eingesetzt werden.

18.7.4 Oberflächenbefestigung

Aus der Zielsetzung heraus den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, werden Vorgaben zur Oberflächenbefestigung gemacht. Eine vollständige Versiegelung führt zu Aufheizung der Flächen im Sommer, Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung, erhöhtem Staubanfall und schnellem Abfluss des Niederschlagswassers. Mit der Festsetzung zur wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung soll diesen negativen Auswirkungen auf die Umwelt entgegengewirkt werden.

18.8 Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche

Zur Sicherung der Wasserversorgung, welche über die dort verlaufenden Wasserleitungen erfolgt, sind die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – private Straßenverkehrsfläche sowie die Flurstücken 47/8 und 47/9 mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger und der angrenzenden Grundstückseigentümer zu belasten.

Die auf dem Flurstück 47/8 und 47/9 mit Leitungsrechten zu belastende Fläche sichert zudem den Überlaufgraben.

18.9 Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien

Mit den Festsetzungen von Anlagen zur Solarenergiegewinnung- oder von Solarwärmekollektoren auf Gebäuden wird das Ziel verfolgt, einen möglichst hohen Anteil der Strom- und Wärmeerzeugung aus erneuerbaren Energien zu beziehen und somit eine nachhaltige und klimafreundliche Entwicklung zu garantieren.

Aus gestalterischen Gründen und um Blendwirkungen zu reduzieren sind Anlagen zur Solarenergiegewinnung oder Solarwärmekollektoren gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses um mindestens 1,00 m zurückzusetzen.

18.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

18.10.1 Grundstücksbepflanzung

Die Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung gewährleisten die Durchgrünung des Gebietes und leisten damit einen Beitrag zur Kompensation der verursachten nachhaltigen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Durch die Begrünung werden positive Wirkungen für das Boden-, Wasser-, Klima- und das biotische Potenzial sowie für das Ortsbild erzielt. Die Festsetzung belässt dem Grundstücksbesitzer genügend eigenen Gestaltungsspielraum. Flächenhafte Stein-Kies-Split- und Schottergärten oder –schüttungen sowie die Verwendung von Geovlies/Folien, bei der Anlage von Grünflächen werden als unzulässig festgesetzt, da diese Stoffe die ökologische Bodenfunktion beeinträchtigen.

18.10.2 Dachbegrünung

Die Festsetzung von Dachbegrünung auf Flachdächern und flachgeneigten Dächern von Garagen und Carports und Nebengebäuden soll die Begrünung des Gebiets ergänzen. Durch extensive Dachbegrünung werden klimawirksame Oberflächen geschaffen, die das örtliche Klima durch Verdunstung und geringere sommerliche Wärmespeicherung positiv beeinflussen. Darüber hinaus wird Regenwasser zurückgehalten, was positiv auf den Wasserhaushalt wirkt. Außerdem bieten begrünte Dachflächen Lebensraumfunktionen für Tiere und Pflanzen.

18.10.3 Mindestanforderungen an Baum- und Strauchpflanzungen

Die Definition von Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen und die Festsetzung von standortgerechten sowie die ökologische Vielfalt fördernde Pflanzen sind Voraussetzung dafür, dass die festgesetzten Anpflanzungen ihre positiven Wirkungen für das Boden- und biotische Potenzial entfalten (Förderung der Bodenlebewesen, Lebensraum- und Nahrungsangebot für heimische Pflanzen- und Tierwelt) und somit der Kompensation von Eingriffen dienen können.

19. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

19.1 Dächer/ Dachaufbauten

Dächer

Die festgesetzten Dachformen orientieren sich an der bestehenden Bebauung sowie an der Bebauung in der Umgebung. Aus diesem Grund werden Sattel-, Pult- und Walmdächer festgesetzt.

Die Dachflächen von Garagen und Carports sowie von Nebengebäude sind als begrünte flachgeneigte Dächer oder Flachdächer zulässig (siehe Kapitel 18.10.2).

Dachaufbauten und -einschnitte bei geneigten Dächern

Dachversätze und Dacheinschnitte sind zulässig. Als Hauptregel wird jedoch definiert, dass je Gebäude nur eine einheitliche Neigung aller Dachflächen, mit Ausnahme von Gauben, zulässig.

Für die Dachgauben und Dacheinschnitte werden Maximalgrößen und -breiten festgelegt. Zudem wird festgelegt, dass je Gebäude nur ein einheitlicher Gaubentyp zulässig ist.

Dacheindeckungen

Zur Sicherung einer harmonischen und ortsbildtypischen Dachlandschaft wird die zur Verfügung stehende Material- und Farbpalette auf die historisch typische Material- und Farbwahl eingeschränkt. Zulässig sind für geneigte Dächer (ab 15° Neigung) Dacheindeckungen nur in roten, rotbraunen und grauen Tönen. Helle, glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig.

19.2 Fassaden

Die Häuserfassaden mit ihren Wandflächen und der zugehörigen Farbgebung sind neben der Dachlandschaft die prägenden Elemente des Ortsbildes. Hier ist besondere Sorgfalt in Planung und Ausführung erforderlich.

Als Fassadenoberfläche sind ausschließlich Putzflächen oder Holz zulässig. Fassaden mit Platten aus künstlichen Materialien, Fliesen und Metallverkleidungen sowie aus Holzstämmen (Blockhäuser) sind aus gestalterischen Gründen unzulässig. Diese würden nicht der bestehenden und angrenzenden Bebauung entsprechen. Für untergeordnete Bauteile (wie z.B. Erker, Vorbauten oder Balkone) und Nebenanlagen (wie z.B. Garagen oder Carports) sind ausnahmsweise auch andere Fassadenoberflächen zulässig.

Als Fassadenfarben werden ausschließlich gedeckte Farben zugelassen. Die Festsetzung orientiert sich an der bestehenden Bebauung innerhalb des Plangebietes sowie in den angrenzenden Wohngebieten. Durch die Festsetzung soll ein harmonisches einfügen der geplanten in die bestehende Bebauung sichergestellt werden.

Photovoltaikelemente in den Fassaden sind zulässig.

19.3 Einfriedungen

Die Höhenbeschränkung der Einfriedungen erhält ein Mindestmaß an Offenheit und fördert damit die Sicherheit bei gleichzeitiger Sicherung der Privatsphäre. Die Einschränkung der Materialien zur Herstellung der Einfriedungen trägt zu einem harmonischen Erscheinungsbild des Plangebietes bei.

19.4 Müllabstellplätze

Durch die Festsetzung von Sichtschutzanlagen an Mülltonnenabstellplätzen werden diese Anlagen den direkten Blicken entzogen. Dadurch tragen sie zum harmonischen Erscheinungsbild des Plangebietes bei. Der Ausschluss von Anlagen aus Kunststoff verhindert die Beeinträchtigung des Ortsbildes.

20. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

20.1 Verbal-argumentative Einordnung

Durch den Bebauungsplan wird der Bau von Wohnhäusern planungsrechtlich gesichert.

Das Plangebiet unterliegt aufgrund der Lage im Siedlungsbereich von Rimbach einer Vorbelastung in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Vegetation und Fauna sowie Landschafts- und Ortsbild. Aufgrund der Vorbelastung der Fläche kommt es zu keinen erheblich negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Die Minimierung und der Ausgleich negativer Eingriffsfolgen werden im Plangebiet u.a. durch folgende Maßnahmen angestrebt:

- Beschränkung der überbaubaren bzw. versiegelbaren Flächen,
- Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen,
- Grundstücksbepflanzung, Dachbegrünung von Garagen, Carports und Nebenanlagen
- Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen,
- Artenschutzmaßnahmen für Vögel und Fledermäuse

20.2 Ausgleich

Bei Bauleitplänen für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

21. Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet werden.

Bei Bauleitplänen für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB entfällt die Notwendigkeit einen Umweltbericht auszuarbeiten.

22. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist erforderlich.

23. Planungsstatistik

Geltungsbereich Bebauungsplan	**10.664 m²**	**100 %**
Allgemeines Wohngebiet	8.876 m²	83 %
Straßenverkehrsfläche	1.788 m²	17 %

24. Quellen

Gutachten:

BfL Heuer & Döring Landschaftsarchitektur und Bauleitplanung, 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 ‚Am Mühlbächlein – Westlich Gerhart-Hauptmann-Straße‘ in der Gemeinde Rimbach im Odenwald, Juli 2023, Wiesbaden.

Statistiken:

- Hessisches Statistisches Landesamt (2022), Statistische Berichte - Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen in Hessen Fortschreibungsergebnisse zum Stand 31. Dezember 2021, Wiesbaden.
- Hessisches Statistisches Landesamt (2023), Statistische Berichte - Die Bevölkerung der hessischen Gemeinden am 31. Dezember 2022, Wiesbaden.
- Hessisches Statistisches Landesamt (2023), Statistische Berichte - Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Hessen bis 2070, Wiesbaden.
- Institut Wohnen und Umwelt (2020), Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen
- Landkreise und kreisfreien Städte bis 2040, Darmstadt

Internetquellen:

- Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (o.J.), Geodaten Online <https://gds.hessen.de/INTERSHOP/web/WFS/HLBG-Geodaten-Site/de_DE/-/EUR/Default-Start>.
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) (o.J.), Geofachanwendungen (WebGIS) <https://www.hlnug.de/themen/geografische-informationssysteme/gis-anwendungen/gis-auskunftssysteme>

Anlage 1 - Bestandsplan Biotoptypen, M 1:750

Biotoptypen nach Kompensationsverordnung – KV vom 26.10.2018

- Einzelbaum einheimisch, standortgerecht (04.410)
- Arten- / strukturarme Gräben (05.243)
- sonstige temporäre / periodische Kleingewässer (05.342)
- Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt) (10.510)
- Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster (10.520)
- Schotter-, Kies- u. Sandflächen (10.530)
- Dachfläche, nicht begrünt (10.710)
- Dachfläche extensiv begrünt (10.720)
- Arten- und strukturarme Hausgärten (11.221)
- Arten- und strukturreiche Hausgärten (11.222)
- Extensivrasen, Wiesen im besiedelten Bereich (11.225)
- Geltungsbereich

Gemeinde Rimbach

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Am Mühlbächlein - Nord-westlich Gerhart-Hauptmann-Straße"

Bestandsplan Biotoptypen

März 2024

M 1:750

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
Telefon (06151) 9950-0 mail@planungsgruppeDA.de