

# **GEMEINDE RIMBACH**

Ortsteil Zotzenbach

Bebauungsplan

„Der Krehberg“

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bearbeitung: SARTORIUS + PARTNER  
Planungs- und Ingenieurbüro  
Fehlheimer Straße 59  
64625 Bensheim

März 2003

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. SITUATION UND GRUNDLAGEN.....</b>	<b>3</b>
1.1 Anlass der Planung .....	3
1.2 Aktuelle Nutzung .....	4
<b>2. PLANERISCHES KONZEPT .....</b>	<b>5</b>
2.1 Planungsvorgaben .....	5
2.2 Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße - Odenwald“ .....	6
2.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes .....	6
2.4 Städtebauliches Nutzungskonzept.....	7
<b>3. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>8</b>
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	8
3.2 Gestaltung der Baukörper .....	10
3.3 Stellplätze und Garagen .....	10
<b>5. VER- UND ENTSORGUNG.....</b>	<b>10</b>
5.1 Wasserversorgung.....	10
5.2 Abwasserentsorgung.....	12
5.3 Altlasten .....	12
<b>6. UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE .....</b>	<b>13</b>
6.1 Landschaftsplan.....	13
6.2 Immissionsschutz .....	13
<b>7. VERFAHREN UND ABWÄGUNG .....</b>	<b>14</b>
7.1 Frühzeitige Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange .....	15
7.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB .....	18
7.3 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB.....	18
7.4 Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB .....	19
<b>8. FLÄCHENBILANZ.....</b>	<b>19</b>

bearbeitet von: Dipl.-Ing. D. Helfrich

ergänzt von: Dipl.-Geograph U. Stüdemann

## **1. SITUATION UND GRUNDLAGEN**

### **1.1 Anlass der Planung**

Zur Sicherung der Wohnungs- und Arbeitsplatzversorgung der Bevölkerung für eine zukunftsfähige Weiterentwicklung der Gemeinde ist diese bemüht, an geeigneten Standorten Baulandreserven im Sinne einer angemessenen, nachfrageorientierte Siedlungstätigkeit zu sichern und alle Voraussetzungen zu schaffen, um der nach wie vor anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum in den verschiedenen Preissegmenten gerecht zu werden. Der regionalplanerischen Konzeption zufolge ist dieser Nachweis in erster Linie in den Zentralen Orten zu erbringen. Da der Gemeinde aber in der Vergangenheit und mehr noch für die Zukunft, keine sinnvollen, zusammenhängenden Flächen im Bereich der Kerngemeinde offen standen bzw. durch die übergeordneten Planungshierarchien vorbereitet werden, hat die Verwaltung bereits in 1995 die Anfrage des vorliegend betroffenen Eigentümers aufgegriffen, die im Privatbesitz befindlichen Grundstücksflächen des Geltungsbereiches für die genannten städtebaulichen Ziele bauplanungsrechtlich vorzubereiten. Vordergründiges Ziel der gemeindlichen städtebaulichen Planung ist es, möglichst in Ortskernnähe ein bedarfsgerechtes und ökologischen Erfordernissen entsprechendes Flächenangebot für die Ansiedlung von Wohnbevölkerung und, im vorliegenden Fall, mischgebietsverträglichem Gewerbe vorzuhalten.

Der Geltungsbereich befindet sich im Südwesten des Ortsteiles Zotzenbach, unmittelbar zwischen der Landesstraße 3409 und der bebauten Ortslage entlang der „Bahnhofstraße“ und dem „Rothenklinger Weg“. Über die nahe verlaufende Bundesstraße 38 sind die Infrastruktureinrichtungen sowie die Einkaufsmöglichkeiten der Kerngemeinde nach kurzer Wegstrecke erreichbar.

Das Plangebiet wird nicht nur von zwei Seiten von Bebauung umschlossen sondern zusätzlich im Westen von der Landesstraße 3409 begrenzt und bietet sich aufgrund dessen aus städtebaulicher Sicht gut für eine abschließende Siedlungserweiterung an. Für eine Siedlungsflächenerweiterung in diesem Bereich spricht weiterhin die unmittelbare Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz, die eine Belastung der bestehenden Ortslage durch Ziel- und Quellverkehr nachhaltig verhindert.

Es bietet sich die Möglichkeit, aufgrund der zuvor verhandelten Flächenverfügbarkeit ein größeres, zusammenhängendes Gebiet einer geordneten Bauleitplanung zuzuführen und städtebaulich zu gliedern. Mit Hilfe der geplanten baulichen Entwicklung wird es zur Ausbildung eines klar umrissenen Ortsrandes kommen, der sich harmonisch in das Landschaftsbild einfügt. Die innerhalb des Plangebietes befindlichen, landschaftspflegerisch bedeutsamen Biotopstrukturen sind hierbei insbesondere im Rahmen eines ökologisch abgestimmten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zu berücksichtigen und in die Planung aufzunehmen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5,0 ha, wovon ca. 1,6 ha als Wohnbaufläche und ca. 1,0 ha als gemischte Baufläche genutzt werden sollen. Die verbleibenden Flächenanteile entfallen auf Verkehrswege, Grünflächen und Ausgleichsflächen.

## **1.2 Aktuelle Nutzung**

Der Plangeltungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen). Vereinzelt finden sich einige Baum- oder Gehölzbestände. Schützenswerte Naturbestandteile konnten nicht festgestellt werden. Lediglich im Süden des Plangeltungsbereiches befinden sich feuchtigkeitsanzeigende Biotopstrukturen sowie ein schmales Fließgewässer. Eine Durchfeuchtung des Bodens ist temporär festzustellen. Dieser Bereich wurde im Rahmen der Planung in besonderem Maße berücksichtigt und von einer baulichen Überprägung freigehalten.

Im Rahmen der Landschaftsplanung zum Bebauungsplan wird auf diesen Bezug nochmals detailliert eingegangen. Einzelheiten bezüglich des floristischen und faunistischen Bestandes sind gleichfalls den Ausführungen der Begründung zum beigefügten Landschaftsplan zu entnehmen.

Das Gelände steigt von Nordosten nach Südwesten stetig an. Zwischen dem eigentlichen Geländeniveau und der Landesstraße ist nochmals eine Straßenböschung von bis zu 2,0 m vorhanden. Der niedrigste Geländepunkt befindet sich mit 186 m ü.NN im Nordosten, im Bereich der schmalen Anbindung an den Kreuzungspunkt der Bahnhofstraße mit dem Rothenklinger Weg. Das Gelände steigt im Südwesten bis auf 208 m ü.NN an, die Landesstraße liegt in diesem Bereich auf einer Meereshöhe von 210,9 m.

Zur Ermittlung der anstehenden topografischen Geländeverhältnisse wurde im Februar 1999 eine Höhenaufnahme durch ein Vermessungsbüro vorgenommen. Im Zuge dessen wurden alle markanten Geländepunkte rastermäßig aufgenommen und im Nachgang ausgewertet. Das Ergebnis der Aufnahme liegt der zeichnerischen Darstellung als Höhenliniendarstellung zugrunde.

## **2. PLANERISCHES KONZEPT**

### **2.1 Planungsvorgaben**

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist die von der Planung betroffene Fläche als „Gebiet für Landschaftsnutzung und -pflege“ dargestellt. Die potentielle Eignung für eine Siedlungsentwicklung liegt unter den gegebenen Umständen also vor. Im Norden und Osten schließt sich „Siedlungsfläche Bestand“ an den Plangeltungsbereich an. Westlich wird das Areal von der Landesstraße begrenzt, jenseits derer sich ebenfalls ein festgesetztes „Gebiet für Landschaftsnutzung und -pflege“ befindet. Südwestlich des bebauten Ortsteiles von Zotzenbach wird ein „Gebiet für den Biotop- und Artenschutz“ sowie ein „Regionaler Grünzug“ dargestellt, der in den südlichen Geltungsbereich hineinragt. Zwar sind im Regionalplan 2000 Siedlungszuwachsf lächen nur in der Kerngemeinde dargestellt, in den übrigen Ortsteilen ist jedoch im Rahmen der Eigenentwicklung die Siedlungserweiterung in der Größenordnung von < 5 ha möglich. Die vorliegende Planung ist somit an die Regionalplanung insofern angepasst.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend „Fläche mit Ackereignung“ dar. Ein schmaler Streifen wird als „Fläche mit Grünlandeignung“ dargestellt. Im Norden und Osten schließt sich „gemischte Baufläche“ bzw. „Wohnbaufläche“ an. Die westliche Grenze des Plangeltungsbereiches folgt dem Verlauf der Landesstraße.

Ein gesondertes Verfahren zur Änderung und Anpassung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan-Entwurf im derzeit in der Fortschreibung befindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rimbach als geplantes Wohn- bzw. Mischgebiet dargestellt ist (Nr. Zo 4). De facto liegt hiermit ein Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB vor.

Sollte der Bebauungsplan vor Rechtskraft der Flächennutzungsplan-Fortschreibung als Satzung beschlossen werden, ist er gemäß § 10 (2) BauGB dem Regierungspräsidium Darmstadt zur Genehmigung vorzulegen.

## **2.2 Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße - Odenwald“**

Aufgrund der langen Dauer des Verfahrens zur Novellierung des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Bergstraße - Odenwald“ (Einleitung des Verfahrens 1996) wurde das Bebauungsplanverfahren lange Zeit ausgesetzt und in verschiedenen Abstimmungsgesprächen versucht, einen Konsens zwischen der geplanten Abgrenzung des LSG und den Vorstellungen der Gemeinde Rimbach zur Siedlungsplanung zu finden (vgl. Kapitel 7.1).

Das Verfahren zur Neuabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes ist mittlerweile abgeschlossen, die novellierte Verordnung vom 22. April 2002 trat mit der Veröffentlichung im Staatsanzeiger Nr. 19 2002 (13. Mai) in Kraft.

Das Regierungspräsidium Darmstadt hat in seiner Stellungnahme vom 05.02.2002 mitgeteilt, dass die Anbindung des Baugebietes über die geplante Ringstraße im Süden sichergestellt werden kann. Für die Erschließungsstraße wurde eine landschaftsschutzrechtliche Genehmigung durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt. Für die geplanten Wohnbauflächen auf den Flurstücken 49 und 48 wurde eine Teillöschung des Landschaftsschutzgebietes in Aussicht gestellt. Lediglich für die im Vorentwurf (Dezember 2001) dargestellte Wohnbaufläche auf dem Flurstück 52/8 wurde eine Entlassung aus dem LSG nicht in Aussicht gestellt. Diese geplante Wohnbaufläche wird deshalb im Entwurf des Bebauungsplanes nicht mehr dargestellt.

## **2.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 40, 42/1, 46/3, 46/6, 46/7, 47/1, 47/2, 48, 49, 50/1, 51, 52/8, 55/11 (teilweise), 55/28, 67/46 (teilweise) und 67/76 (Wegeparzelle) in der Gemarkung Zotzenbach, Flur 3. Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

## 2.4 Städtebauliches Nutzungskonzept

Mit der letztlich entwickelten städtebaulichen Konzeption im Plangebiet wird die Fortentwicklung des Ortsteiles Zotzenbach, die sich im Rahmen der im Verfahren befindlichen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zukunftsweisend niederschlägt, bereits mit dem Aufstellungsverfahren dieses Bebauungsplanes eingeleitet. Mit dem zur Verfügung stehenden Areal beabsichtigt die Gemeinde, eine aus städtebaulicher und naturschutzfachlicher Sicht weniger problematische Fläche einer wohnbaulichen Nutzung, bzw. einer Mischnutzung zuzuführen. Topographisch günstige Verhältnisse und die unmittelbare Anbindung an das überregionale Verkehrswegenetz (L 3409 / B 38) sind die Vorzüge des Gebietes.

Die innere Erschließung erfolgt über eine Ringstraße, die sowohl über die L 3409 als auch über den „Rothenklinger Weg“ zu erreichen ist. Zur Vermeidung von Durchgangsverkehr wird ein Teilbereich des Ringes (Planstraße B) zum Wohnweg ausgebildet. Ein Fußweg vernetzt den Plangeltungsbereich zusätzlich zur „Bahnhofstraße“ bzw. zum „Rothenklinger Weg“ hin.

Bestimmend für die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wirken sich einerseits die angrenzende Bebauung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, andererseits der Verlauf der Landesstraße in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangeltungsbereich aus. In Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil wird ein „Allgemeines Wohngebiet - WA“ festgesetzt und somit auf die bestehende offene Wohnbebauung geantwortet. Entlang der Landesstraße hingegen wird ein „Mischgebiet“ festgesetzt, was in Anbetracht der Belastung durch Emissionen von Seiten der Landesstraße sinnvoll ist.

Die gestalterischen Planfestsetzungen werden überwiegend auf den Bestand ausgerichtet und die planungsrechtliche Festsetzungen auf die ländliche Umgebung sowie die topographischen Verhältnisse abgestimmt.

Die Zulässigkeit der geplanten Bauvorhaben im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes orientiert sich allerdings nicht nur an den städtebaulichen sondern gleichfalls an den ökologischen Gegebenheiten der umliegenden Bebauung und Landschaft.

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bereich des Fließgewässers, welches sich im Osten des Plangeltungsbereiches befindet, wird eine öffentliche Parzelle ausgewiesen, die dem Verlauf des Gewässers folgt und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt wird. Im Anschluss daran werden im Osten und Südosten des Plangeltungsbereiches weitere „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, um den Erhalt sowie den Schutz der vorkommenden feuchtigkeitsanzeigenden Biotopstrukturen zu gewährleisten. An der südöstlichen und südwestlichen Grenze der geplanten Bebauung ist eine Ortsrandeingrünung in Form von Streuobstbeständen und sonstigen Gehölzpflanzungen vorgesehen, um einen sanften Übergang hin zur freien Landschaft zu gestalten.

### **3. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

#### **3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Der Plangeltungsbereich wird gemäß voranstehender Ausführungen bezüglich der festzusetzenden Art der baulichen Nutzung in zwei Bereiche aufgeteilt.

Für den Teilbereich A wird „MI - Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und flächenschonenden Einbindung in die vorhandene Struktur der angrenzenden Bebauung in der Ortslage werden die nach § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen flächenintensiven Nutzungen Nr. 6 und 7 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sowie Vergnügungsstätten (Nr. 8) ausgeschlossen.

Für die Art der baulichen Nutzung wird im Teilbereich B „WA - Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Von den in einem „WA“ allgemein zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 (5) BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Ferner werden gemäß § 1 (6) BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zugelassen.

Zur Gewährleistung einer moderaten städtebaulichen Entwicklung sollen die Planungsvorgaben aus der Umgebung entsprechend restriktiv integriert werden. Dies muss sich in erster Linie in der Festsetzung der zulässigen baulichen Ausnutzung der Grundstücke ausdrücken, um einerseits voluminöse Gebäudekubaturen oder aber unverhältnismäßig große Gebäudehöhen zu unterbinden. Aufgrund der topographischen Verhältnisse, d.h. aufgrund des Geländeanstieges zur Landesstraße hin werden für den Geltungsbereich maximal zwei Vollgeschosse als zulässig festgesetzt. Dementsprechend wird bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 festgesetzt.

Festsetzungen zur zulässigen Gebäudehöhe sind aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand unerlässlich. Zur Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen wird die maximal zulässige First- (FH) und Traufwandhöhe (TWH) festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt in Bezug auf die Straßenoberkante der anbaufähige Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte. Um bei Bauantragstellung Missverständnisse bei noch nicht vorliegender Erschließungsplanung möglichst zu vermeiden, sind im Bebauungsplan einzelne Bezugshöhenpunkte in den geplanten Erschließungsstraßen eingetragen. Diese können dann als Beurteilungsgrundlage herangezogen werden. Sofern das Maß der tatsächlichen Endausbauhöhe der Erschließungsstraßen von den im Plan dargestellten Höhenangaben abweicht, kann die Abweichung auf die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen angerechnet werden.

Ergänzend wird für den gesamten Geltungsbereich die zulässige Zahl der Wohneinheiten auf 2 WE je Grundstück begrenzt, um ein störungsfreies Einfügen der geplanten Bauvorhaben in den ländlich geprägten Wohncharakter der Umgebungsbebauung zu gewährleisten. Die Mindestgrundstücksgröße wird generell auf 400 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die Bauweise wird für den Teilbereich B als abweichende Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt. Diese wird dahingehend bestimmt, dass grundsätzlich offene Bauweise gilt, abweichend hiervon jedoch im Falle einer realen Grundstücksteilung eine einseitige Grenzbebauung zulässig ist. Für den Teilbereich A gilt die Festsetzung offene Bauweise. Sämtliche überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen eindeutig bestimmt.

### **3.2 Gestaltung der Baukörper**

Die Dachneigung wird, um den Architekten eine gewisse Planungsfreiheit einzuräumen, nicht auf einen festen Wert festgelegt. Statt dessen wird für die WA-Gebiete ein zulässiger Bereich zwischen 25° und 41° a. T. angegeben. Als zulässige Dachform werden der umgebenden Bebauung entsprechend Sattel-, Pult- und Walmdächer festgesetzt.

Die Zahl und Größe der Dachgauben wird durch Festsetzungen begrenzt, damit nicht durch zu große Gauben der Eindruck einer nicht zulässigen Mehrgeschossigkeit entsteht. Festsetzungen über Dachmaterialien und die Außenfassadengestaltung ergänzen die bauordnungsrechtlichen Vorgaben.

Für den Teilbereich B ist die Dachneigung in einem Bereich bis maximal 41° a. T. zulässig. Die Festsetzungen bezüglich der Zahl und Größe von Dachgauben, der Dachmaterialien und der Außenfassadengestaltung gelten entsprechend Teilbereich A.

### **3.3 Stellplätze und Garagen**

Die erforderlichen Stellplätze und Garagen sind ausschließlich innerhalb der Privatgrundstücke nachzuweisen. Garagen, überdachte Stellplätze ohne Seitenwände (Carports) und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den festgesetzten „Flächen für Stellplätze und Garagen“ gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB zulässig. Die Flächen vor Garagen können als Stellplätze genutzt werden.

## **5. VER- UND ENTSORGUNG**

### **5.1 Wasserversorgung**

Zur Abschätzung des Wasserbedarfes für das geplante Baugebiet werden die Vorgaben des Regionalplanes Südhessen 2000 zugrunde gelegt, die von einer Wohnsiedlungsdichte von 30 Wohneinheiten (WE) pro ha und 2,5 Personen je WE ausgeht. Der zu erwartende jährliche Mehrbedarf an Trinkwasser für das geplante errechnet sich wie folgt (unter Annahme des spezifischen Verbrauches in Rimbach von 1998):

$$\text{Ca. } 2,1 \text{ ha Wohnsiedlungsfläche} \times 30 \text{ WE} \times 2,5 \text{ E/WE} \times 118 \text{ l/(E*d)} \cong 6.800 \text{ m}^3/\text{a}$$

Durch die Nutzung moderner Sanitäreinrichtungen und Haushaltsgeräte sowie durch wassersparendes Verbrauchsverhalten der Bürger kann gemäß Hessischem Ministerium für Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten<sup>1</sup> der spezifische Wasserbedarf auf etwa 100 Liter pro Person und Tag reduziert werden. In der Empfehlung wird auch ausgesagt, dass etwa ein Drittel des täglich benötigten Wassers in einem sparsamen Haushalt für die Toilettenspülung, das Wäschewaschen und die Gartenbewässerung genutzt wird. Insofern dient die Festsetzung von Zisternen im Bebauungsplan der Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs und der prognostizierte Bedarf orientiert sich an der Obergrenze.

Der zu erwartende gewerbliche Bedarf an Trinkwasser in den als Mischgebiet festgesetzten Bereichen wird unter der Annahme getroffen, dass hauptsächlich mittelständige Klein- und Handwerksbetriebe angesiedelt werden. Diese Betriebe sind als nicht schmutzende Kleinbetriebe mit durchschnittlichen Wasserbedarf einzustufen und werden daher mit einem spezifischen Wasserverbrauch von 50 l pro Arbeiter und Tag veranschlagt. Für das geplante Mischgebiet werden 50 Erwerbstätige geschätzt, die in den Betrieben arbeiten werden. Der Zusatzbedarf an Trinkwasser beläuft sich daher auf:

$$50 \text{ A} \times 50 \text{ l/(A*d)} \cong 900 \text{ m}^3/\text{a}$$

Der errechnete zusätzliche Wasserbedarf im geplanten Baugebiet beläuft sich somit auf ca. 7.700 m<sup>3</sup> pro Jahr.

Die bestehenden Förderrechte belaufen sich auf ca. 727.000 m<sup>3</sup>, wobei lediglich ca. 51 % der Fördermenge in Anspruch genommen werden. Nach Aussage des Flächennutzungsplanes kann der Wasserbedarf auch nach Anschluss der Neubaugebiete durch die gemeindeeigenen Brunnen und Quellen abgedeckt werden können.

Die Löschwasserversorgung dient zur Deckung eines kurzzeitigen Spitzenbedarfs im Brandfall. 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 Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei max. Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten. Diese Wassermenge ist über das örtliche Wasserversorgungsnetz sicherzustellen.

---

<sup>1</sup> Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten (1994): Nutzung von Regenwasser, Empfehlungen zur Nutzung in privaten und öffentlichen Gebäuden, 7. Auflage (Neuaufgabe), S. 6.

Nach DIN 14090 ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis ausreichender Angriffsflächen für die Feuerwehr zu erbringen. In den geplanten Baugebieten ist die Andienbarkeit mit Einsatzfahrzeugen und die Anleiterbarkeit an geplante Gebäude über ausreichend dimensionierte Verkehrsflächen sicherzustellen (und im Rahmen der Objektplanung /-genehmigung nachzuweisen) bzw. bereits durch die umfangreichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen gesichert.

## 5.2 Abwasserentsorgung

Die Gemeinde Rimbach entwässert derzeit nahezu vollständig im Mischsystem. Die Abwasserentsorgung innerhalb der Gemeinde kann als gesichert angesehen werden. Rimbach ist an die Abwasserreinigungsanlage des Abwasserverbandes „Oberes Weschnitztal“ in Mörlenbach angeschlossen. Ein Nachweis der Leistungsfähigkeit des Sammlersystems und der Einhaltung der Entlastungsgrenzwerte mit dem Schmutzfrachtsimulationsmodell SmuSi ist erbracht und liegt vor. Die betroffenen Einzugsgebiete sind in der aktuell gültigen SmuSi-Berechnung bereits berücksichtigt. Durch den Bau des Regenüberlaufbeckens RÜB 202 in Zotzenbach ist eine ordnungsgemäße Schmutzfrachtableitung gewährleistet.

Die Kläranlage des Abwasserverbandes „Oberes Weschnitztal“ in Mörlenbach, wurde um eine Reinigungsstufe erweitert und stellt damit den Stand der Technik (Nitrifikation und Denitrifikation) dar. Die Anlage wurde auf eine Kapazität von 55.000 EGW bemessen, derzeit sind insgesamt etwa 40.000 EGW angeschlossen. Leistungsfähigkeitsreserven sind damit ausreichend vorhanden.

## 5.3 Altlasten

Laut Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altflächen vorhanden und nach Informationen der Gemeinde auch nicht bekannt. Örtliche Untersuchungen (z.B. Bohrungen) wurden bislang nicht durchgeführt. Auf die einschlägigen Erlasse<sup>1</sup> wird insofern an dieser Stelle verwiesen.

---

<sup>1</sup> Erlass des Hess. Min. für Umwelt und Energie vom 12.01.1987 (StAnz. S. 225) betreffend bauliche Nutzung von Altablagerungen;

Erlass des Hess. Min. für Umwelt und Energie vom 07.04.1989 (StAnz. S. 1.204) betreffend bauliche Nutzung von Altablagerungen und Altstandorten.

## 6. UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE

### 6.1 Landschaftsplan

Zur Berücksichtigung umweltschützender Belange wurde ein Landschaftsplan zum Bebauungsplan erarbeitet<sup>1</sup>. Dabei wurden die Festsetzungen des Landschaftsplanes in den vorliegenden Bebauungsplan wie folgt integriert:

- Die zu erhaltenden vorhandenen Gehölzbestände im Planungsgebiet wurden im Bebauungsplan entweder gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB zeichnerisch und textlich zur Erhaltung festgesetzt oder sie wurden in die festgesetzten Ausgleichsflächen integriert.
- Art und Maß der Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf öffentlichen und privaten Grünflächen wurden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen (z.B. Pflanzliste).
- Die landschafts- und ortsgerechte Gestaltung von Einfriedungen und Freiflächen wurden als bauordnungsrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Die im Landschaftsplan festgesetzten Ausgleichsflächen A 1 bis A 6 wurden mitsamt ihren Entwicklungszielen in den Bebauungsplan übernommen und als Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Durch die Integration der landschaftsplanerischen Festsetzungen in den Bebauungsplan wurden die umweltschützenden Belange im Rahmen der Bauleitplanung somit ausreichend berücksichtigt und es konnte der durch die Planung des Baugebietes entstehende Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ausgeglichen werden.

### 6.2 Immissionsschutz

Um die möglichen Einwirkungen von Verkehrsräuschen durch die L 3409 auf die geplante Bebauung besser abschätzen zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag geben<sup>2</sup>. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

---

<sup>1</sup> Büro für Umweltplanung, Schlossstraße 1a, 64668 Rimbach.

<sup>2</sup> Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Bensheim.

- In allen Grundstücken entlang der L 3409 befinden sich Bereiche, in denen die Orientierungswerte der DIN 18005 /1/ für allgemeine Wohngebiete eingehalten bzw. um weniger als 5 dB(A) überschritten sind. Somit kann im vorliegenden Fall das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein, ohne zusätzliche aktive Lärmschutzmaßnahmen den gesamten Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet auszuweisen.
- Die Gebäudefassaden entlang der L 3409 liegen nach DIN 4109 /3/ im Lärmpegelbereich III. Für diesen Lärmpegelbereich gewährleistet i.d.R. bereits die Bauausführung gemäß EnEV einen ausreichenden Lärmschutz (z.B. Fenster der Schallschutzklasse 2).
- Nachts liegen die Beurteilungspegel an den Gebäudefassaden unter 50 dB(A), so dass nach VDI 2719 /4/ keine schalldämmenden Lüftungseinrichtungen z.B. für Kinder- und Schlafzimmer erforderlich sind.

Obwohl aus schallschutztechnischer Sicht eine Ausweisung des gesamten Geltungsbereiches als allgemeines Wohngebiet möglich ist, wird aus städtebaulichen Gründen an der Ausweisung eines Mischgebietes entlang der L 3409 festgehalten. In den Bebauungsplan wird zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen eine Festsetzung aufgenommen, dass in Gebäudefassaden entlang der L 3409 ein ausreichender passiver Schallschutz (z.B. Fenster der Schallschutzklasse 2) einzusetzen ist.

## **7. VERFAHREN UND ABWÄGUNG**

Zur Einleitung des förmlichen Aufstellungsverfahrens wurde am 25.10.1995 der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes und zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger an der Planung durch die Gemeindevertretung gefasst. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, die in der Zeit vom 13.11.1995 bis einschließlich 14.12.1995 stattfand, wurden keine Anregungen vorgebracht.

## 7.1 Frühzeitige Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange

Nachdem der Gemeinde im November 1997 der Abgrenzungsvorschlag des Verordnungsgebers zur künftigen LSG - Grenze im Rahmen des informellen Beteiligungsverfahrens unterbreitet wurde, welcher vorsah, den südlichen Planbereich nicht aus dem LSG auszugrenzen, konnte die ursprünglich vorgesehene Anbindung des Neubaugebietes durch Ringschluss an den Rothenklinger Weg nicht mehr realisiert und Ersatzlösungen gesucht werden.

Nach intensiven Verhandlungen der Gemeinde mit dem Eigentümer eines noch nicht bebauten Grundstückes am Rothenklinger Weg (Flurstück Nr. 105) konnte die Verfügbarkeit über die Fläche erreicht werden. Als Ersatzleistung wurde dem Eigentümer eine anteilige Grundstücksfläche im Bereich Eichhornshöhe zum Tausch in Aussicht gestellt. Unter Inanspruchnahme dieses Schlüsselgrundstückes konnte die Erschließung nunmehr gesichert und die verkehrliche Anbindung des Baugebietes an den Rothenklinger Weg wiederum hergestellt werden. Dieses Planungs- und Erschließungskonzept bildete fortan die städtebauliche Grundlage für das weitere Aufstellungsverfahren.

Aufgrund der in erster Linie aus naturschutzfachlicher und wasserrechtlicher Sicht bedeutsamen Lage und Funktion des Plangeltungsbereiches wurde am 02.03.1999 ein Behördentermin mit den maßgeblichen Trägern öffentlicher Belange (TöB) im Rathaus der Gemeinde anberaunt. Bereits im Vorgriff auf die anstehende planerische Bearbeitung des Bebauungsplanvorentwurfes sollten alle hierzu maßgeblichen Planungsgrundlagen mit den TöB herausgearbeitet werden und in den weiteren Planentwurf einfließen.

Neben einem fachlichen Meinungsaustausch wurde das Plangebiet vor Ort in Augenschein genommen. Es konnten folgende Ergebnisse festgehalten werden:

### o **Wasserrechtliche Belange:**

Es wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben zur Aufstellung eines Bebauungsplanes vorgebracht. Das vorhandene, unmittelbar an der östlichen Gebietsgrenze verlaufende Gerinne sei, unter Berücksichtigung des nach Wassergesetz geforderten Uferschutzstreifens von 5,0 m, als Fließgewässer in der Planung zu berücksichtigen. Es wurde darauf hingewiesen, dass der Gewässerstreifen im Rahmen der Baulandumlegung vorzugsweise in einer gesonderten Parzelle ausgewiesen werden sollte, die in das Eigentum der Gemeinde übergeht.

Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser solle im Gebiet verbleiben (Versickerung, Zisternennutzung). Auf die Entwässerungssituation der im Westen an den Geltungsbereich angrenzenden Landesstraße und der u. U. gebotenen Berücksichtigung im Bebauungsplan wurde hingewiesen.

o **Naturschutzfachliche Belange:**

Grundsätzliche Bedenken gegen die beabsichtigte Nutzungsabsicht im Planbereich wurden weder von der Unteren noch von der Oberen Naturschutzbehörde vorgebracht. Es wurde hervorgehoben, dass der Gewässerlauf sowie der vor Ort in Augenschein genommene Feuchtbereich im Südosten des Geltungsbereiches freizuhalten sei. Die geplante verkehrliche Anbindung des Baugebietes an die vorhandene Straße „Rothenklinger Weg“ im Bereich der Parzelle Nr. 105 solle, zum Schutz der unmittelbar westlich an das Grundstück angrenzenden Feuchtbereiches (Schutzstatus nach § 23 HENatG-alt), möglichst weit im Norden des Grundstückes erfolgen. Eine nachhaltige Beeinträchtigung dieses Lebensraumes sei zu vermeiden.

Ließe sich eine anderweitige Straßenanbindung als die vorgesehene nicht realisieren, so sei in der fachlichen Behandlung aller planungsrelevanten Belange der erforderliche Eingriff in den 23-er Lebensraum entsprechend gewichtig in die Abwägung einzustellen und dezidierend auf die planerische Notwendigkeit einzugehen. Hinsichtlich der erforderlichen Ausgleichsfläche solle frühzeitig Kontakt mit der zuständigen Naturschutzbehörde aufgenommen werden.

o **Regionalplanerische / bauleitplanerische Belange:**

Aus Sicht der Regionalplanung wurden keine Bedenken gegen das Vorhaben vorgebracht. Auf den Eigenbedarf der geplanten Siedlungsfläche wurde hingewiesen. Aus dem Landschaftsrahmenplan sei ein Entwicklungsauftrag für das im Plangebiet verlaufende Fließgewässer vorgegeben.

Von Seiten der Bauaufsicht / Bauleitplanung wurden ebenfalls keine grundlegenden Bedenken vorgebracht. Es wurde auf zu bewältigende immissionschutzfachliche Belange hinsichtlich der Landesstraße und der geplanten wohnbaulichen bzw. gemischten Bebauungsstruktur hingewiesen. Auch die Berücksichtigung eines Kinderspielplatzes sei zu prüfen. Die vorhandene, bewegte Topografie sei vorab durch ein Geländenivellement aufzunehmen, um beispielsweise fachlich fundierte Aussagen über die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung treffen zu können.

o **Verkehrliche Belange:**

Aus verkehrlicher Sicht wurden keine Bedenken vorgebracht. Eine Bebauung sei innerhalb eines Freihaltebereiches von 20 m, gemessen ab dem Fahrbahnrand der Landesstraße, unzulässig. Von der Einmündung der Bahnhofstraße in die L 3409 bis zur geplanten Einmündung in das Baugebiet solle entlang der Landesstraße ein Gehweg vorgesehen werden. Der geplante Einmündungsbereich der Planstraße auf die L 3409 müsse, soweit dies die topografischen Verhältnisse zuließen, aus dem Kurvenbereich der Landesstraße herausgenommen werden. Kosten für in diesem Zusammenhang erforderliche verkehrliche Maßnahmen seien grundsätzlich von der Gemeinde zu tragen.

Im Zuge eines weiteren TöB-Termines mit Ortsbesichtigung am 13.09.2000 wurde von Seiten der Unteren und Oberen Naturschutzbehörde erklärt, einer Anbindung über das Flurstück 105 könne aus naturschutzfachlichen Gründen nicht zugestimmt werden. Nach Ansicht der Behörden würde durch die verkehrliche Erschließung zum einen der Wasserlauf des verlängerten Rothenklingbaches nachhaltig gestört und zum anderen die flächenmäßig angrenzende feuchte Senke mit den entsprechenden schützenswerten Strukturen nachteilig verändert. Eine Ausgrenzung des Bereiches aus dem LSG wurde, vorbehaltlich einer weiteren fachlichen Prüfung, nicht in Aussicht gestellt. Das gewählte Erschließungskonzept schien damit ebenfalls hinfällig.

Stattdessen wurde bei der Inaugenscheinnahme des Planbereiches von Behördenseite die Möglichkeit angesprochen, eine verkehrliche Anbindung des Plangebietes an den Rothenklinger Weg mittels eines Ringschlusses im Süden zu realisieren. Voraussetzung für die Zustimmung der Behörden aus der Sicht des Natur- und Gewässerschutzes sollte sein, eine ausreichende Freifläche als verbindendes Strukturelement zwischen dem Außenbereich und dem schützenswerten Feuchtbereich im Übergang zwischen dem Neubaugebiet und den Hausgärten westlich der Bebauung am Rothenklinger Weg zu belassen. Vorbehaltlich einer weiteren fachlichen Prüfung wurde auch die Ausgrenzung der baulich zu nutzenden Flächen aus dem LSG in Aussicht gestellt.

Dieser vereinbarte Sachstand bildete die Grundlage für den Vorentwurf des Bebauungsplanes zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB.

## 7.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Mit Schreiben vom 13.12.2001 wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans sowie der Landschaftsplan zum Bebauungsplan den von der Bauleitplanung betroffenen Träger öffentlicher Belange übersandt mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 25.01.2002. Insgesamt wurden 31 Träger öffentlicher Belange beteiligt, von 22 TöB gingen Stellungnahmen ein. Von 9 Trägern öffentlicher Belange wurden keine Anregungen zur Planung vorgebracht. Die von den übrigen 13 TöB vorgebrachten Anregungen und Bedenken, welche neben einigen redaktionellen Ergänzungen eine Planänderung zu Folge hatten, werden im folgenden strichpunktartig zusammengefasst:

- Ergänzung der textlichen Festsetzungen um Hinweise zu Sichtfeldern
- Verbreiterung der Bauverbotszone entlang der L 3409 auf 20 m
- Herausnahme der Baufläche auf dem Flurstück 52/8 an der geplanten südlichen Ringerschließung mit entsprechender Anpassung der angrenzenden Ausgleichsfläche A 3
- Aufnahme einer Festsetzung zur Überquerung des Rothenklingenbaches durch ein Brückenbauwerk
- Festsetzung der Ausgleichsflächen A 4 und A 5 als öffentliche Grünfläche
- Aufnahme einer textlichen Festsetzung zum Schutz des Rothenklingenbaches (Einzäunung)
- Integration des Landschaftsplanes zum Bebauungsplan bezüglich der grünordnerischen Maßnahmen und der Ausgleichsmaßnahmen in die textlichen Festsetzungen
- Aufnahme einer Festsetzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

## 7.3 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Nach ausführlicher Beratung in den gemeindlichen Gremien hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 07.11.2002 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde vom 02.12.2002 bis 10.01.2003 durchgeführt und die Träger öffentlicher Belange von der Auslegung in Kenntnis gesetzt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von Bürger/innen bzw. Trägern öffentlicher Belange keine weiteren Anregungen vorgebracht, die zu einer Änderung oder Ergänzung der Planung geführt hätten. Eine erneute öffentliche Auslegung war somit nicht notwendig.

## 7.4 Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

Der Bebauungsplan „Der Krehberg“ wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 20.03.2003 gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist und der in der Fortschreibung befindliche Flächennutzungsplan zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses noch keine Planreife hatte, wurde der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 2 BauGB dem Regierungspräsidium Darmstadt zur Genehmigung eingereicht.

## 8. FLÄCHENBILANZ

<b>Nutzungsart</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>
Wohnbaufläche	16.914
Mischbaufläche	10.551
Straßenverkehrsfläche	4.982
Öffentliche Parkplätze	316
Fußweg	159
Spielplatz / Versickerungsfläche	652
Straßenbegleitgrün	102
Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	567
Ausgleichsflächen	16.331
<i>A1 Streuobstwiese / Hecken</i>	<i>1.816</i>
<i>A2 Feuchtwiese / Gebüsch</i>	<i>1.400</i>
<i>A3 Streuobstwiese</i>	<i>5.648</i>
<i>A4 Feuchtwiesen / Hecken</i>	<i>5.275</i>
<i>A5 Gewässer / Ufergehölz</i>	<i>1.509</i>
<i>A6 Hecke / Saum</i>	<i>683</i>
<b>Gesamtgeltungsbereich</b>	<b>50.574</b>