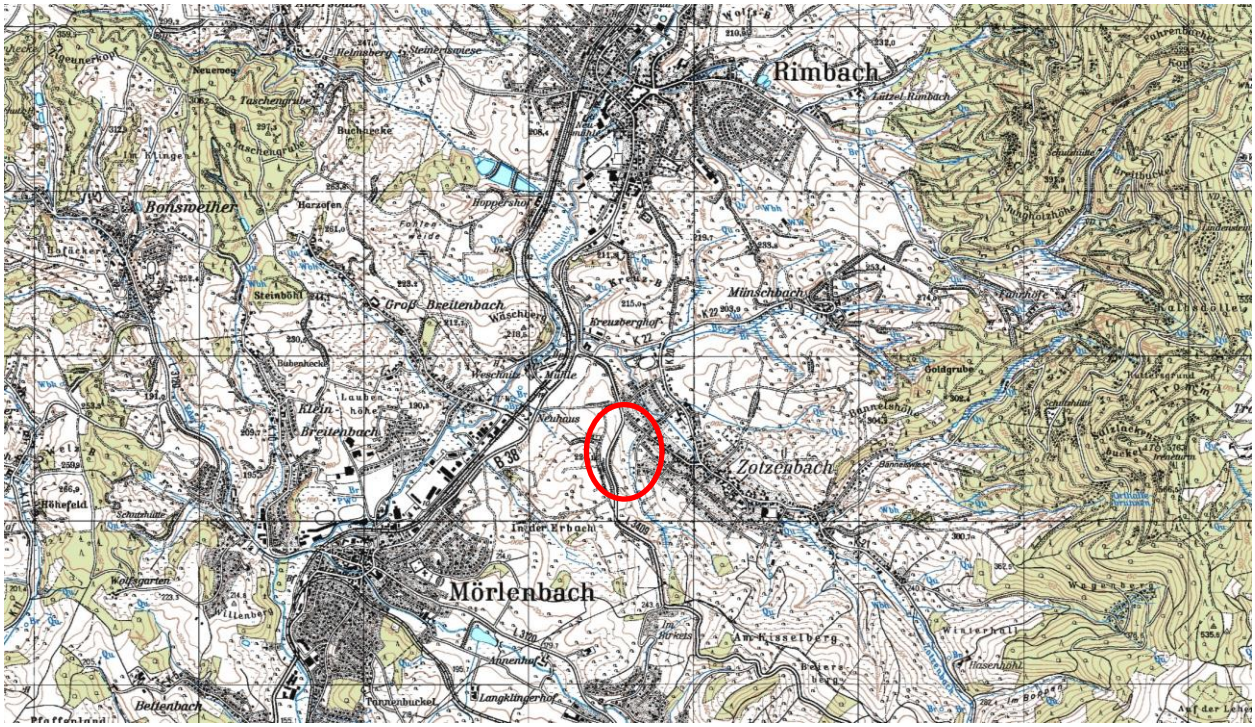
Ordnungsschlüssel: 006-31-19-3083-004-063-01

Gemeinde Rimbach

1. Änderung des Bebauungsplanes „Der Krehberg“ im Ortsteil Zotzenbach



(Bildquelle: CD-ROM „TOP 25 Hessen“, Dezember 2001)

Begründung zum Entwurf

November 2020

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure

Bearbeitet durch:

SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB - Beratende Ingenieure
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen 4

I.1 Situation und Grundlagen 4

I.1.1 Anlass der Planung 4
I.1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung 6
I.1.3 Planungsvorgaben 7
I.1.4 Regionalplanerische Dichtevorgaben, Baugrundstücksgröße und Wohnungsanzahl 15
I.1.5 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung 16
I.1.6 Erschließungsanlagen, Bauverbotszone und ÖPNV-Anbindung 17
I.1.7 Baugrund, Grundwasser und Bodenschutz 21
I.1.8 Wasserrechtliche und -wirtschaftliche Belange 23
I.1.9 Denkmalschutz 26
I.1.10 Immissionsschutz 26
I.1.11 Artenschutz 29
I.1.12 Belange der Landwirtschaft und des Waldes 36
I.1.13 Belange des Kampfmittelräumdienstes 37
I.1.14 Klimaschutz und Energiewende 37

I.2 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung 38

I.2.1 Art der baulichen Nutzung 38
I.2.2 Maß der baulichen Nutzung 39
I.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 41
I.2.4 Stellplätze und Garagen 42
I.2.5 Öffentliche Grünflächen (Spielplatz) 42
I.2.6 Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft 42
I.2.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) 44

I.3 Bodenordnende Maßnahmen 46

I.4 Kosten der Planung und der Planrealisierung 46

II. Belange von Natur und Landschaft 47

III. Planverfahren und Abwägung 48

Anlagen

Anlage 1: Bestandsbeschreibung und -kartierung, bestehend aus:

- Erläuterung zum Bestandsplan
- Bestandsplan (realer Bestand) der Nutzungs- und Biotoptypen

Anlage 2: Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung

Anlage 4: Bodengutachten (erstellt im Rahmen der Erschließungsplanung)

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Situation und Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Durch die Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes „Der Krehberg“ im Rimbacher Ortsteil Zotzenbach (siehe Abbildung 6), der am 05.02.2007 in Kraft getreten ist, wurden die bauleitplanerischen Voraussetzungen für das Baugebiet „Krehberg“ geschaffen.

Im Rahmen der Erschließung und in Vorbereitung der Vermarktung der Grundstücke sind nun verschiedene Aspekte aufgefallen, welche die Änderung des Bebauungsplanes erfordern.

Der bisherige Bebauungsplan hat entlang der Landesstraße L 3409 die Festsetzung eines Mischgebietes zum Inhalt, wohingegen die übrigen Baugrundstücke als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. In einem Mischgebiet muss allerdings zwingend auch ein gewerblicher Anteil zur Durchmischung gegeben sein (die aktuelle Rechtsprechung legt hier zumindest ein Verhältnis von 70:30 zugrunde), der momentan nicht gewährleistet werden könnte. Solange keine angemessene Durchmischung an gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen durch entsprechende Kaufinteressenten sichergestellt werden kann, würden ggf. einzelne Baugrundstücke brachliegen, wie dies z.B. am Hofackerweg in Lauten-Weschnitz über viele Jahre der Fall war, weshalb dort erst kürzlich ein festgesetztes Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet umgeplant wurde. Dieser Umstand in Verbindung mit der aktuell hohen Nachfrage an Wohnbaugrundstücken und der Bestrebung der Gemeinde Rimbach, mietgünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, führt dazu, dass der bisherige Mischgebietsstreifen entlang der L 3409 zugunsten von Wohnbauflächen verkleinert werden soll. Seitens der Gemeinde wird also die Beibehaltung des Mischgebietes entlang der L 3409 in bisheriger Größe nicht als zweckmäßig erachtet. Der Bereich der nördlich und südlich der Einmündung zur L 3409 gelegenen Flächen soll allerdings auch weiterhin als Mischgebiet festgesetzt werden. Mit dieser Festsetzung wird auch dem Trennungsgrundsatz nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zwischen den Wohnbauflächen und den nordwestlich gelegenen Gewerbegebietsflächen Rechnung getragen. Für diesen Bereich gibt es bereits Grundstücksinteressenten, die eine notwendige Durchmischung von Gewerbe und Wohnen erzeugen, ohne dabei die Wohnnutzung wesentlich zu beeinträchtigen.

Bereits im Jahr 2008 wurde im Baugebiet „Krehberg“ eine Bodenneuordnung durchgeführt, bei der jedoch die im Bebauungsplan vorgeschlagene Grundstücksteilung nicht gänzlich eingehalten werden konnte. Dieser Umstand konnte auch bei der weiteren Einteilung der Baugrundstücke durch eine vereinfachte Umlegung nicht behoben werden. Insbesondere im Bereich der kleineren Baufenster innerhalb des allgemeinen Wohngebietes mit den dazwischenliegenden Flächen für Stellplätze und Garagen wären die Baugrundstücke durch die erfolgte Neuparzellierung zum Teil nur noch sehr eingeschränkt oder gar nicht nutzbar, weshalb eine diesbezügliche Anpassung erfolgen muss.

Um eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Baugebietes „Krehberg“ zu gewährleisten, soll der gesamte ursprüngliche Bebauungsplan überplant und ersetzt werden. Da hierdurch aber auch Ausgleichsflächen tangiert werden, ist eine vollständige Überplanung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) nicht möglich. Aus verfahrensrechtlichen Gründen wird daher eine Teilfläche des Baugebietes im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes „Der Krehberg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB überplant, wohingegen die Überplanung der restlichen Flächen im Rahmen der separaten 2. Änderung des Bebauungsplanes im zweistufigen „Regelverfahren“ mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt. Der Vorteil dieser Aufteilung liegt darin, dass somit für einen Großteil der Grundstücke inklusive des Mischgebietes deutlich schneller das Baurecht geschaffen werden kann, als wenn man das komplette Gebiet im Regelverfahren überplanen würde.

Die Abgrenzung zwischen der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes „Der Krehberg“ ist in Abbildung 1 verdeutlicht. Diese Abgrenzung verläuft zum Teil entlang der Fahrbahnachsen der inneren Erschließungsstraßen, sodass jedes Baugrundstück in der jeweiligen Bebauungsplanänderung zweifelsfrei durch Verkehrsflächen erschlossen ist. Aufgrund des einseitigen Gehweges auf der Ostseite des Rothenklingenweges verläuft die Abgrenzung der beiden Bebauungsplanänderungen hier nicht mittig in der Straßenparzelle, sondern ist etwas nach Westen verschoben.

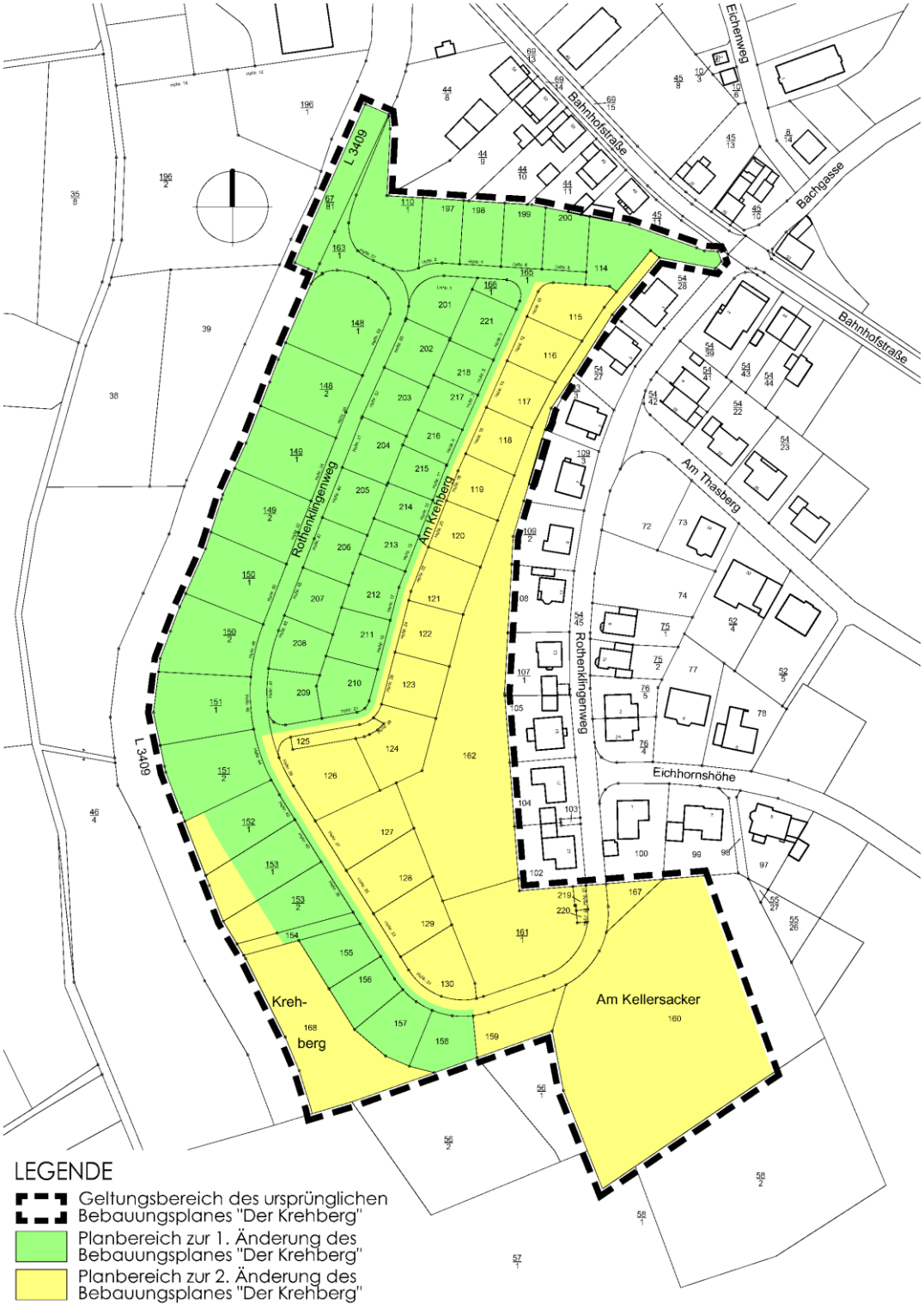


Abbildung 1: Übersichtsplan zur Abgrenzung zwischen der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes „Der Krehberg“ in Zotzenbach (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, August 2020)

I.1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Rimbacher Ortsteiles Zotzenbach und liegt zwischen der Landesstraße L 3409 im Westen und dem bereits vorhandenen Rothenklingenweg im Osten. Wie Abbildung 2 zu entnehmen ist, umfasst der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung konkret folgende Grundstücke in der Flur 3 der Gemarkung Zotzenbach: Flurstücke Nr. 67/81, Nr. 110/1, Nr. 114, Nr. 148/1, Nr. 148/2, Nr. 149/1, Nr. 149/2, Nr. 150/1, Nr. 150/2, Nr. 151/1, Nr. 151/2, Nr. 152/1 (teilweise), Nr. 153/1 (teilweise), Nr. 153/2 (teilweise), Nr. 154 (teilweise), Nr. 155, Nr. 156, Nr. 157, Nr. 158, Nr. 163/1 (teilweise), Nr. 165/1 (teilweise), Nr. 166/1, Nr. 197, Nr. 198, Nr. 199, Nr. 200, Nr. 201, Nr. 202, Nr. 203, Nr. 204, Nr. 205, Nr. 206, Nr. 207, Nr. 208, Nr. 209, Nr. 210, Nr. 211, Nr. 212, Nr. 213, Nr. 214, Nr. 215, Nr. 216, Nr. 217, Nr. 218 und Nr. 221. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 2,51 ha.

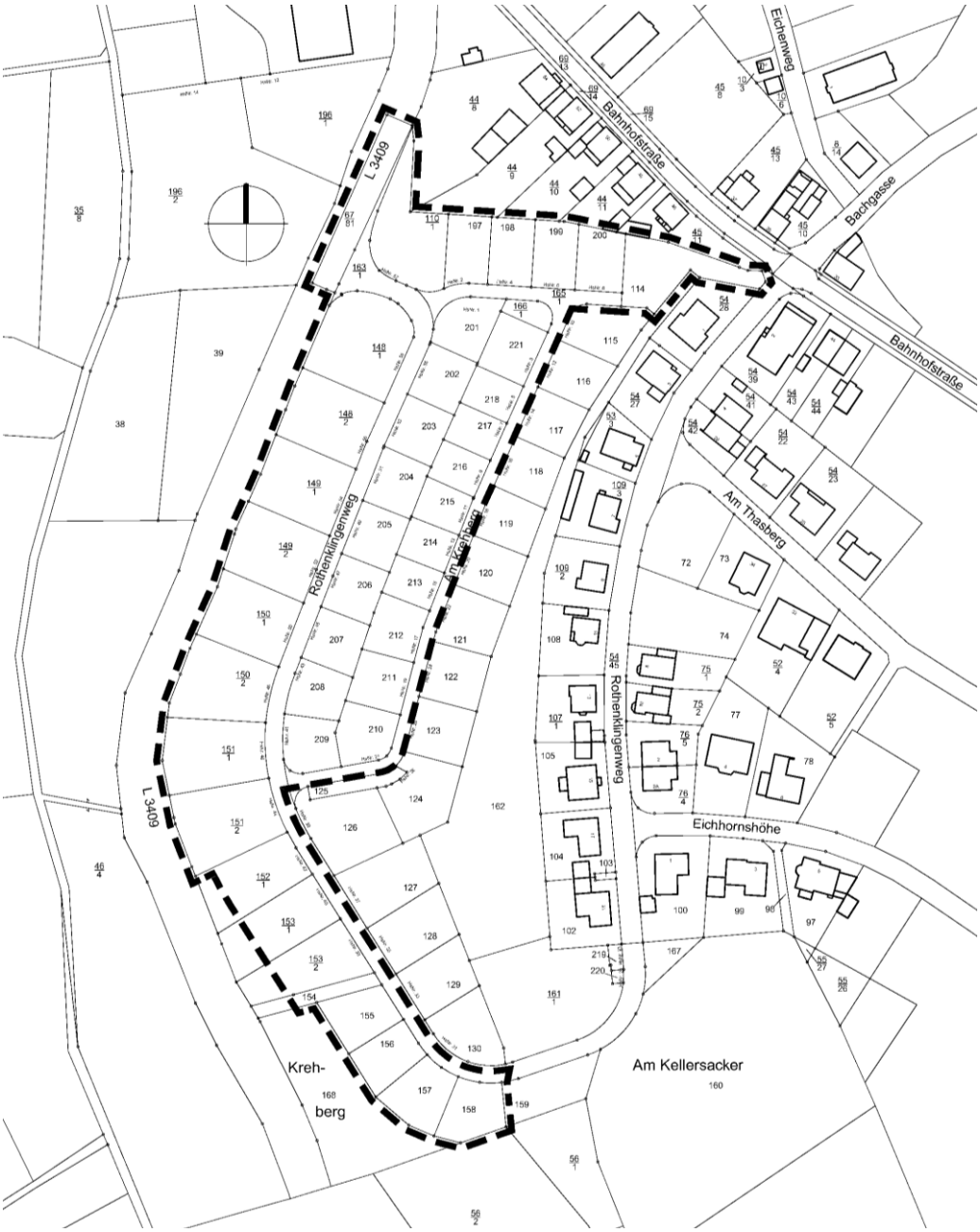


Abbildung 2: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Der Krehberg“ in Zotzenbach (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, August 2020; Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: 09.06.2020)

I.1.3 Planungsvorgaben

I.1.3.1 Regionalplan Südhessen

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP$_{2010}$ - StAnz. 42/2011 vom 17.10.2011), der im Maßstab 1:100.000 vorliegt, weist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ aus (siehe Abbildung 3). Die Bauleitplanung ist demnach im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

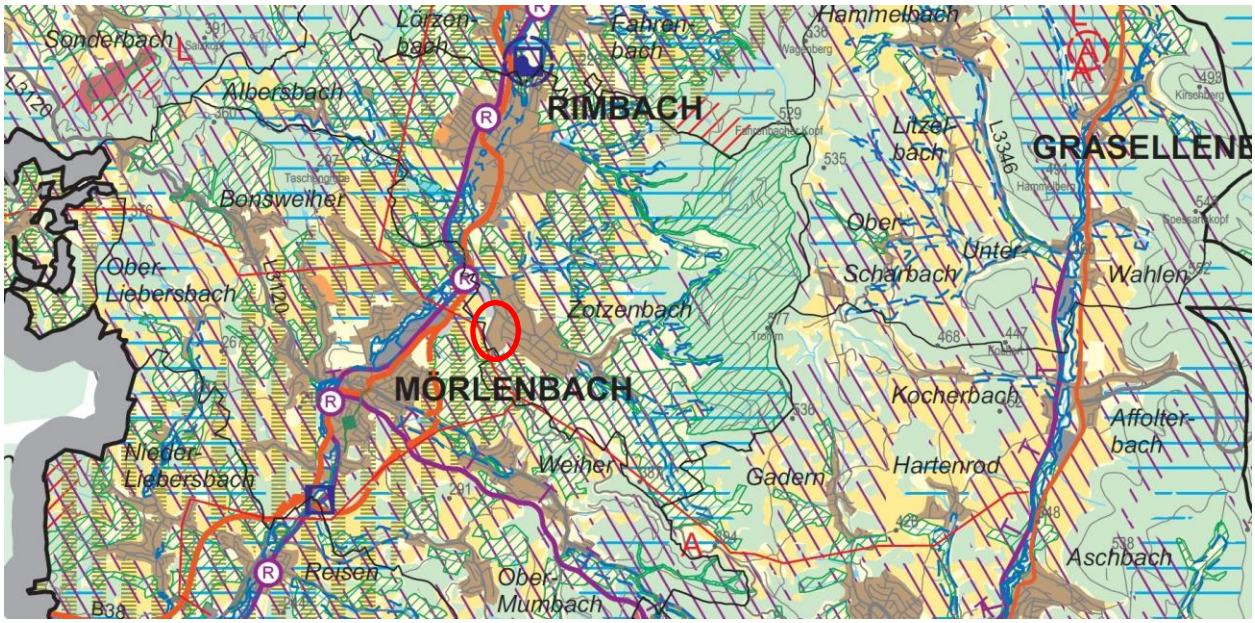


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Teilkarte 3 des Regionalplanes Südhessen 2010 (unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Oktober 2011; das Plangebiet ist rot umkreist)

I.1.3.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

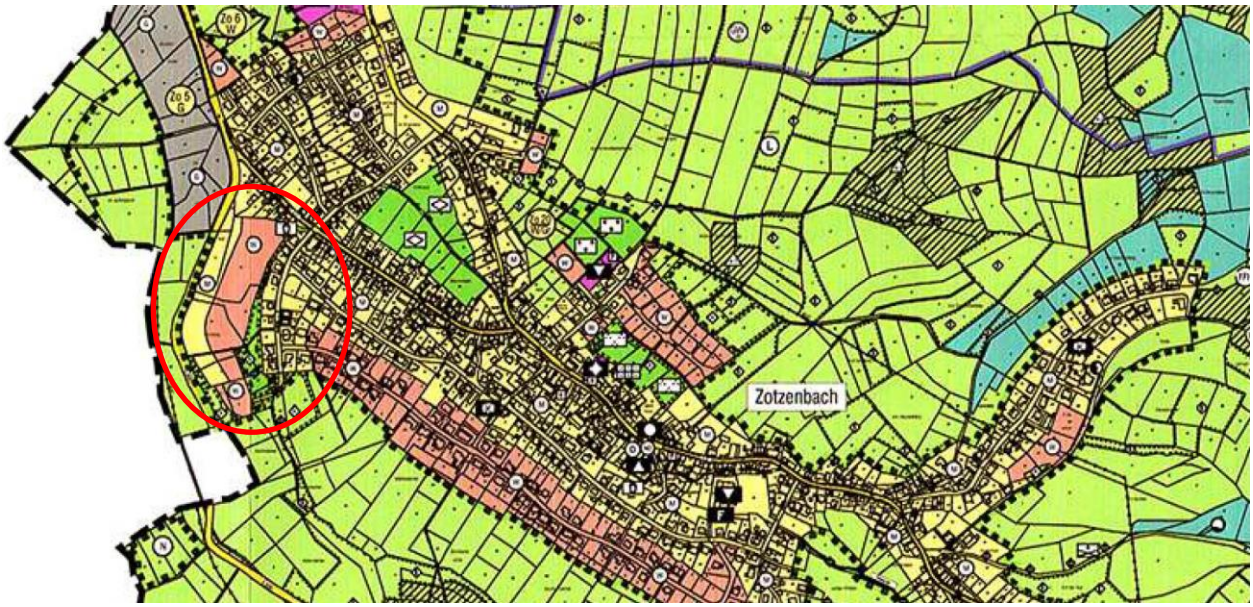


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem seit 14.09.2005 wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rimbach (unmaßstäblich; Bildquelle: Geografisches Informationssystem (Bürger GIS) des Landkreises Bergstraße, Internetabruf am 03.08.2020 unter https://buergergis.kreis-bergstrasse.de; das Plangebiet ist rot umkreist)

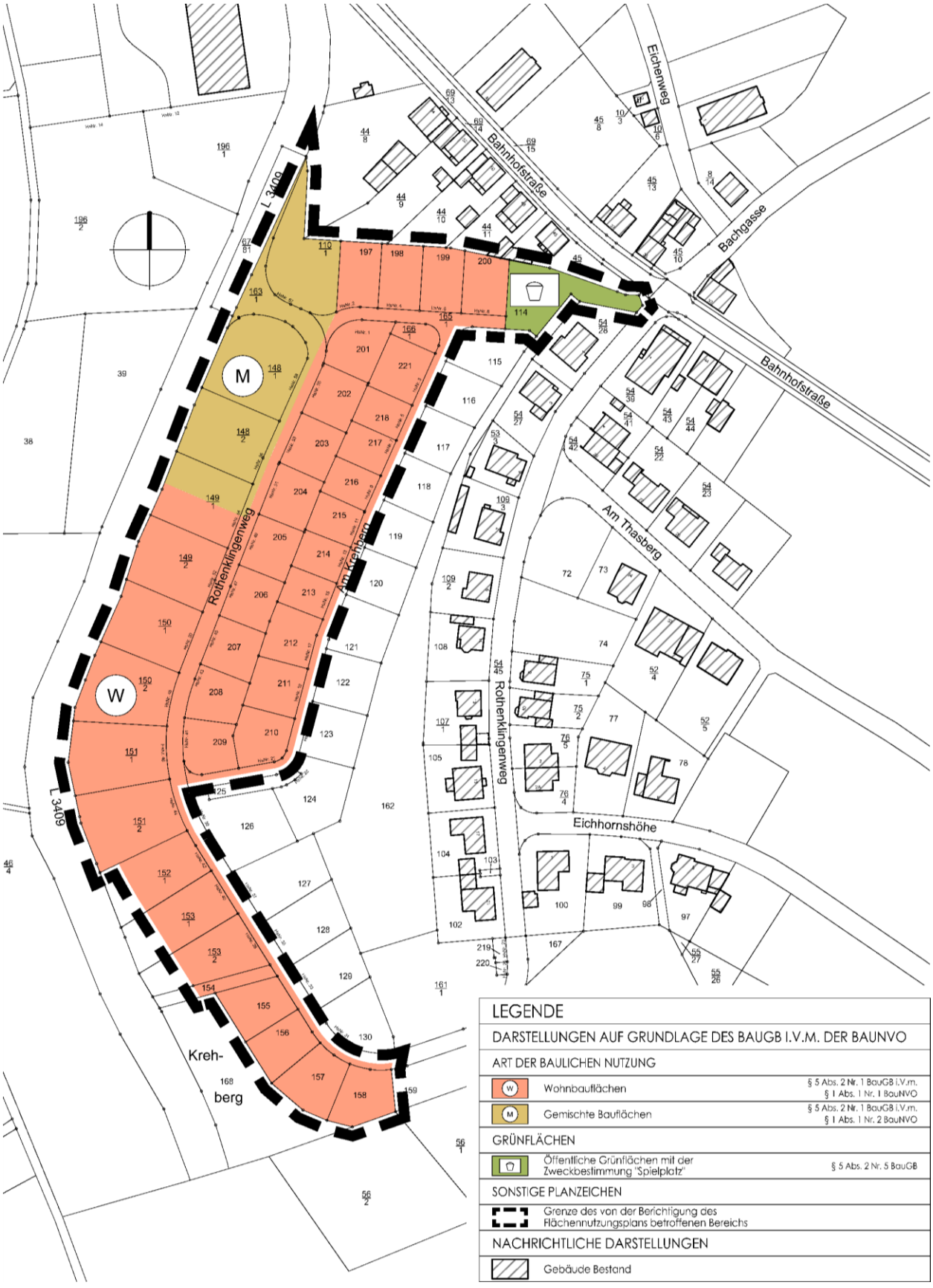


Abbildung 5: Informelle Darstellung zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rimbach im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Der Krehberg“ in Zotzenbach (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, August 2020)

Der seit 14.09.2005 wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Rimbach (siehe Abbildung 4), der im Maßstab 1:10.000 vorliegt, stellt den Bereich entlang der L 3409 entsprechend den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes als „Gemischte Bauflächen“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar. Im Nordost werden „Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt. Die überplanten Flächen der L 3409 stellen sich als „Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen: klassifizierte Straßen“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB dar. Die restlichen Flächen des Planbereiches werden als „Wohnbauflächen“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Damit entsprechen die festgesetzten allgemeinen Wohngebietsflächen entlang der L 3409 zunächst nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Im vorliegend angewendeten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, aber auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Damit ist eine separate Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan ist dann im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

In Abbildung 5 erfolgt eine rein informelle Darstellung zur nachgelagerten Berichtigung des Flächennutzungsplanes. Die Flächen der L 3409 sind hierin nicht mit aufgenommen, da diese im wirksamen Flächennutzungsplan bereits korrekt dargestellt werden. Die gilt zwar streng genommen auch für die Spielplatzflächen und die Wohngebietsflächen zwischen dem Rothenklingenweg und der Straße „Am Krehberg“, allerdings werden diese Bereiche zum besseren Verständnis dennoch mit dargestellt.

I.1.3.3 Verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne)

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes „Der Krehberg“ in Zotzenbach wird sowohl der ursprüngliche Bebauungsplan „Der Krehberg“ (in Kraft getreten am 05.02.2007) als auch die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der L 3409“ (in Kraft getreten am 26.03.2020) in Teilbereichen überplant und ersetzt.

Die wesentlichen Planaussagen des ursprünglichen Bebauungsplanes „Der Krehberg“ (siehe Abbildung 6) betreffen die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) nach § 6 BauNVO entlang der Landesstraße L 3409 und die Festsetzung der übrigen Baugrundstücke als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO, welche durch neue Verkehrsflächen erschlossen werden. Im Südwesten und am Ostrand des Plangebietes sind Grün- und Ausgleichsflächen vorgesehen und im Nordosten ein Spielplatz.

Von der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der L 3409“ (siehe Abbildung 7) wird vorliegend lediglich das Flurstück Nr. 67/81 überplant, um den Einmündungsbereich des Rothenklingenweges in die Landesstraße L 3409 zweifelsfrei dem Baugebiet „Krehberg“ zuzuordnen. Hier werden jedoch unverändert öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt, um den entsprechenden Nutzungszweck zu verdeutlichen.

Der am 30.08.1974 in Kraft getretene Bebauungsplan „Flur 3 u. 4, Rothenklingenweg, Eichhornshöhe“ (siehe Abbildung 8) grenzt östlich an den Bebauungsplan „Der Krehberg“ an. Hier erfolgt der innerörtliche Anschluss des Baugebietes „Krehberg“ über den vorhandenen Rothenklingenweg an die Bahnhofstraße.

Die übrigen an das Baugebiet „Krehberg“ angrenzenden Flächen sind bauleitplanerisch derzeit noch unbeplant.

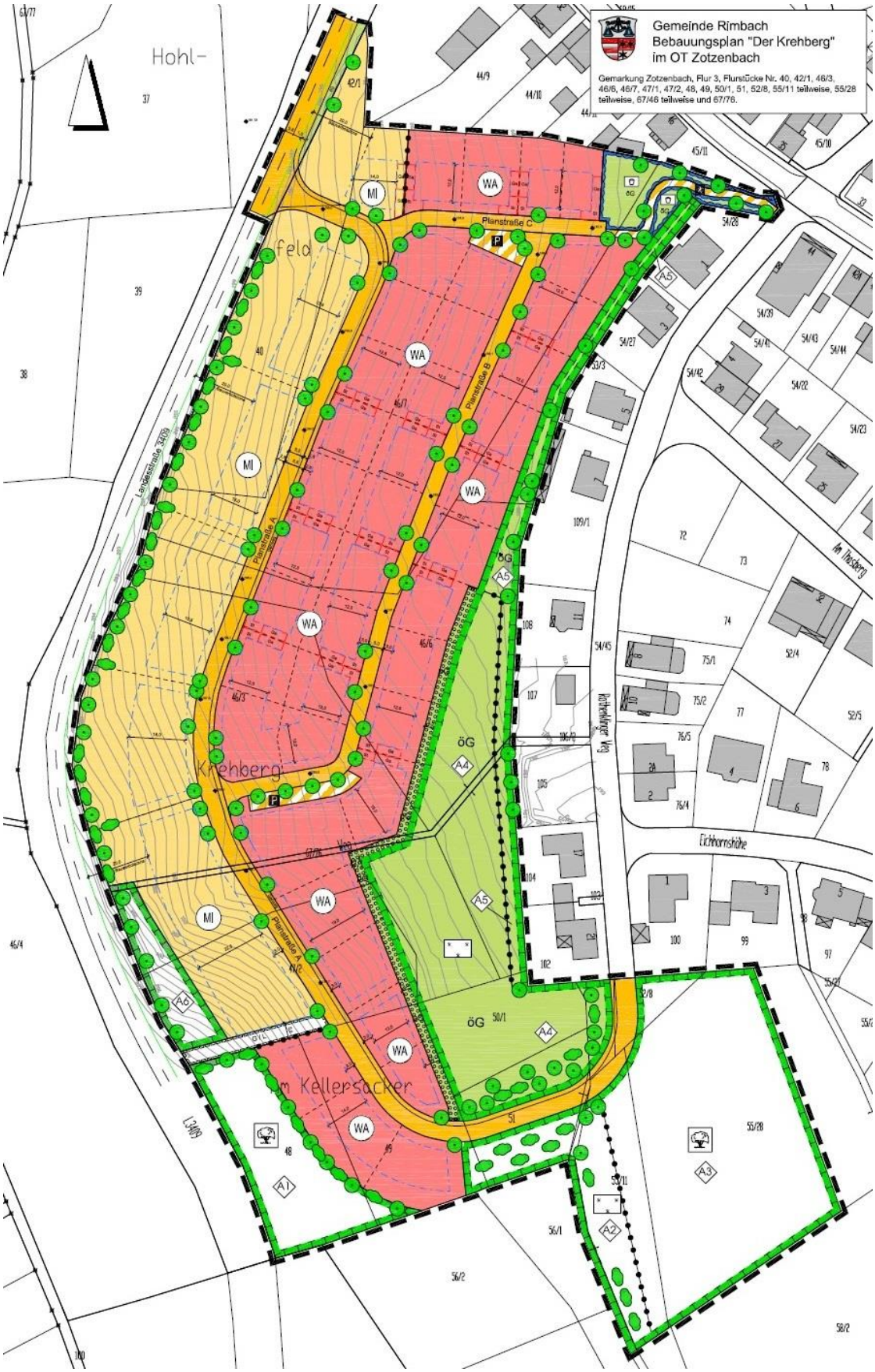


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem am 05.02.2007 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Der Krehberg“ in Zotzenbach (unmaßstäblich; Bildquelle: Bürger GIS des Landkreises Bergstraße, Internetabruf am 03.08.2020 unter https://buergergis.kreis-bergstrasse.de)

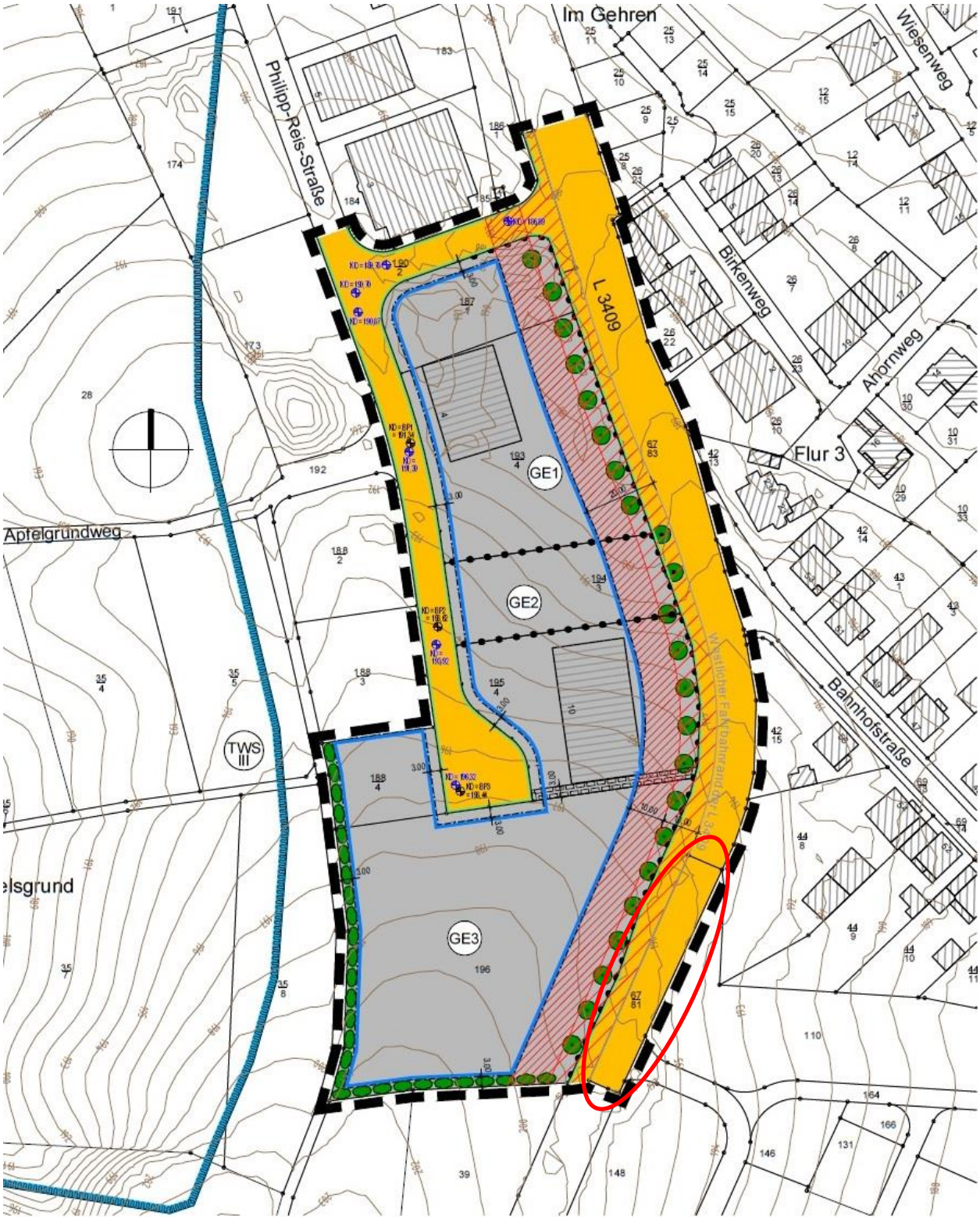


Abbildung 7: Ausschnitt aus der am 26.03.2020 in Kraft getretenen 2. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der L 3409“ in Zotzenbach (unmaßstäblich; Bildquelle: Bürger GIS des Landkreises Bergstraße, Internetabruf am 03.08.2020 unter https://buergergis.kreis-bergstrasse.de; das vorliegend überplante Flurstück ist rot umkreist)

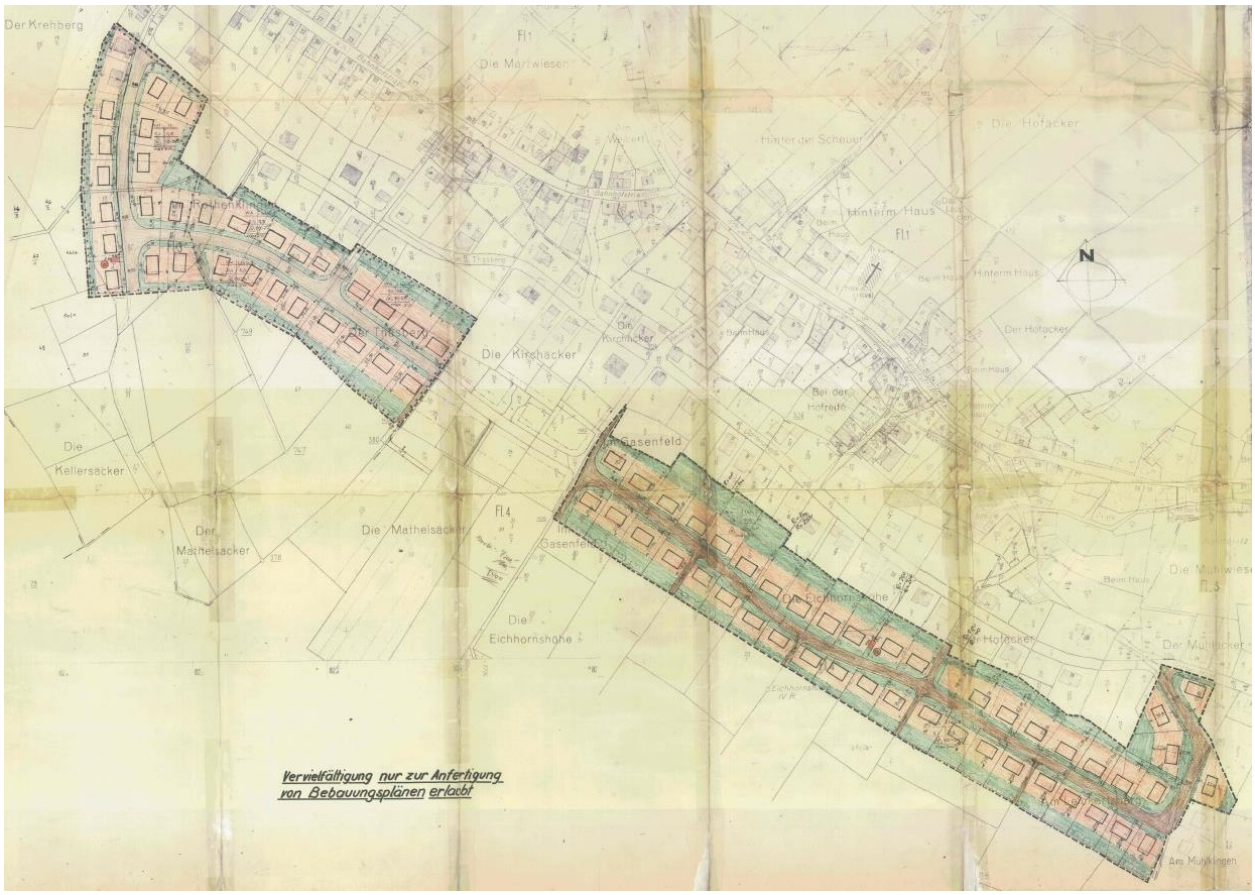


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem am 30.08.1974 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Flur 3 u. 4, Rothenklingenweg, Eichhornshöhe“ in Zotzenbach (unmaßstäblich; Bildquelle: Bürger GIS des Landkreises Bergstraße, Internetabruf am 03.08.2020 unter https://buergergis.kreis-bergstrasse.de)

I.1.3.4 Natura 2000-Gebiete

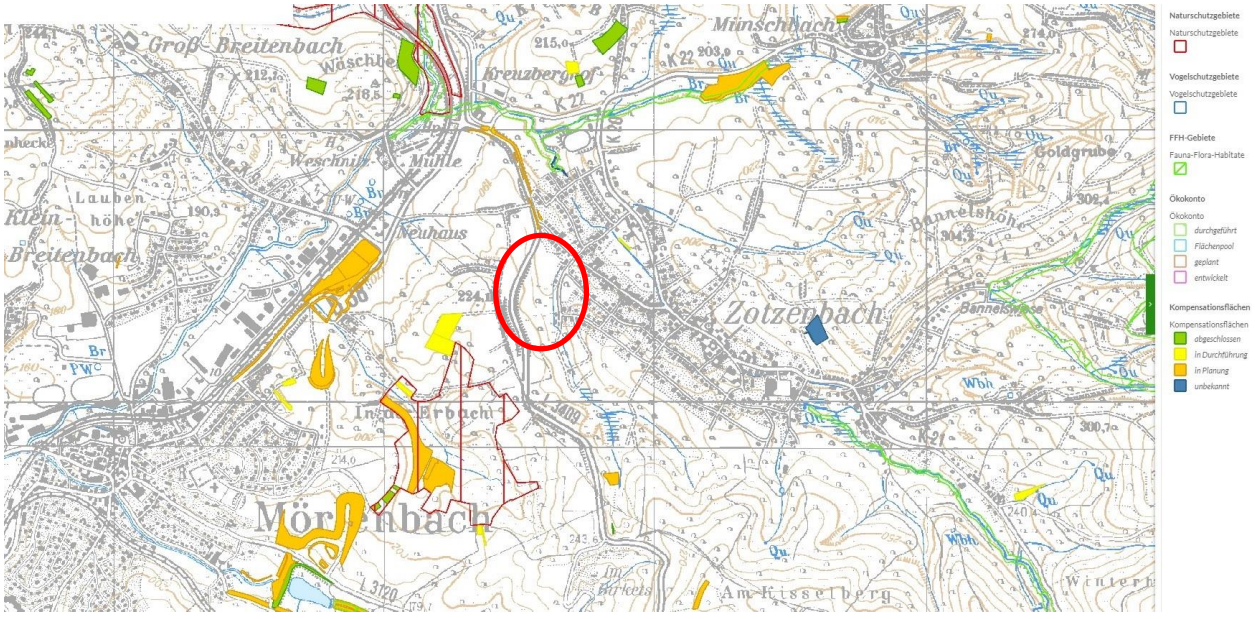


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Natureg-Viewer mit der Darstellung dort erfasster, naturschutzfachlich relevanter Flächen (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 04.08.2020 unter http://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de; das Plangebiet ist rot umkreist)

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht unmittelbar betroffen. Rund 270 m nördlich bzw. knapp 1 km östlich des Planbereiches verläuft jedoch der Zotzenbach, dessen Bachparzelle hier einen Teil des FFH-Gebietes Nr. 6318-307 „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“ darstellt (siehe grün schraffierte Fläche in Abbildung 9). Aufgrund dieser Abstände und der jeweils dazwischenliegenden Bestandsbebauung Zotzenbachs können Auswirkungen auf das Natura 2000-Gebiet und dessen Erhaltungsziele ausgeschlossen werden.

Der Planbereich überlagert kein ausgewiesenes oder geplantes Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet. Das Naturschutzgebiet „In der Erbach bei Mörlenbach“ (siehe rot schraffierte Fläche in Abbildung 9) befindet sich in einer Entfernung von über 200 m im Südwesten, weshalb keine diesbezüglichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Ökokonto- und Kompensationsflächen aus dem NATUrschutzREGister Hessen werden gemäß dem interaktiven „Natureg-Viewer“ ebenfalls nicht tangiert.

Auch sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

I.1.3.5 (Risiko-)Überschwemmungsgebiete

Der Planbereich liegt gemäß dem interaktiven „Geoportal Hessen“ außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG) (siehe Abbildung 10). Das nächstgelegene festgesetzte Überschwemmungsgebiet ist das der Weschnitz im Nordwesten in einer Entfernung von über 600 m, sodass diesbezügliche Beeinträchtigungen durch bzw. auf die Planung ausgeschlossen sind.

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem interaktiven Viewer zur Information über die Hochwasserrisikomanagementpläne in Hessen (HWRM-Viewer) auch außerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebietes (siehe Abbildung 11). Die Grenze der Überflutungsfläche der Weschnitz bei einem Extremhochwasser (HQ_{extrem} Überflutungsfläche) verläuft über 550 m im Nordwesten, weshalb keine entsprechenden Gefährdungen für das Plangebiet möglich sind.

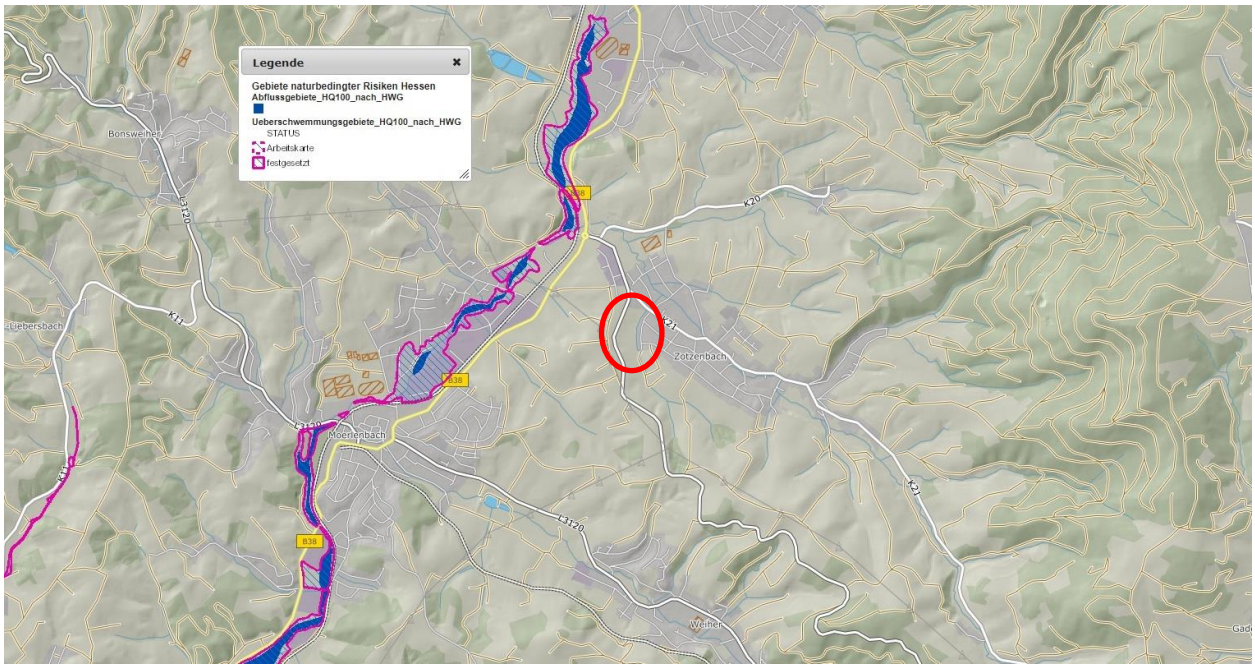


Abbildung 10: Ausschnitt aus dem Geoportal Hessen mit der Darstellung von Überschwemmungsgebieten (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 04.08.2020 unter http://www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html?WMC=748; das Plangebiet ist rot umkreist)

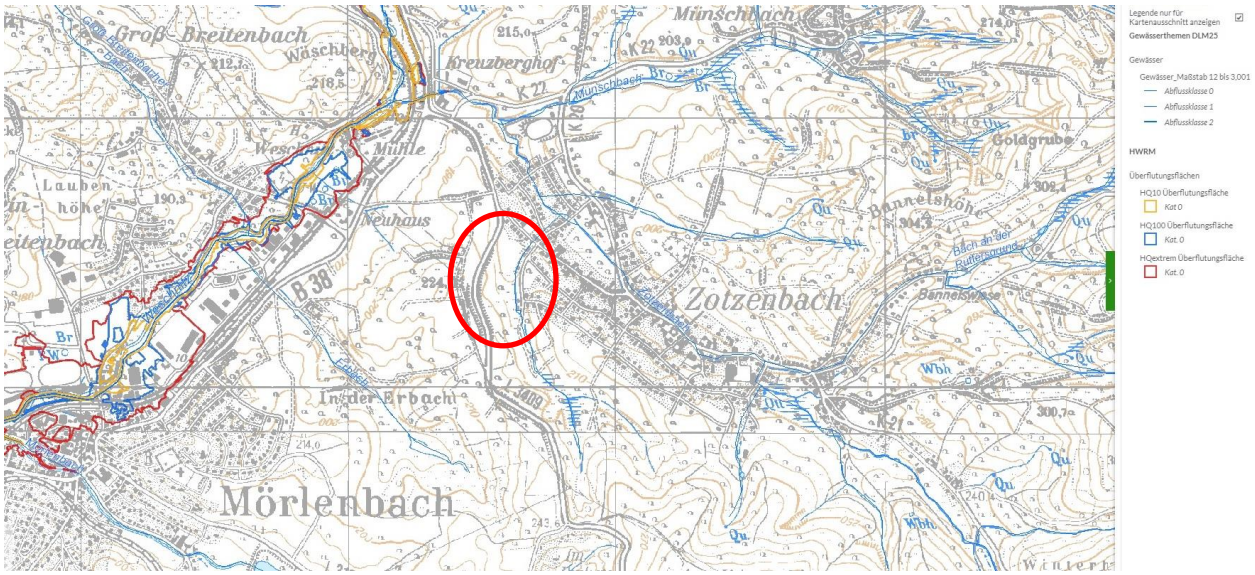


Abbildung 11: Ausschnitt aus dem HWRM-Viewer mit der Darstellung von Risikoüberschwemmungsgebieten (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 04.08.2020 unter http://hwrm.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrm/index.html?lang=de; das Plangebiet ist rot umkreist)

I.1.3.6 Wasserschutzgebiete

Der Planbereich liegt nach der interaktiven Karte des Fachinformationssystems Grund- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu) außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete (siehe Abbildung 12). Beeinträchtigungen der beiden nächstgelegenen Trinkwasserschutzgebiete (hier die Schutzzone III des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes „WSG Brunnen 1-3 Groß-Breitenbach, Mörlenbach“ (WSG-ID 431-021) in einer Entfernung von knapp 100 m im Nordwesten und die Schutzzone II bzw. III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „WSG Brunnen Münschbachertal, Rimbach“ (WSG-ID 431-040) in einer Entfernung von knapp 500 m im Nordosten) sind durch die Planung von Misch- und Wohngebietsflächen nicht zu erwarten.

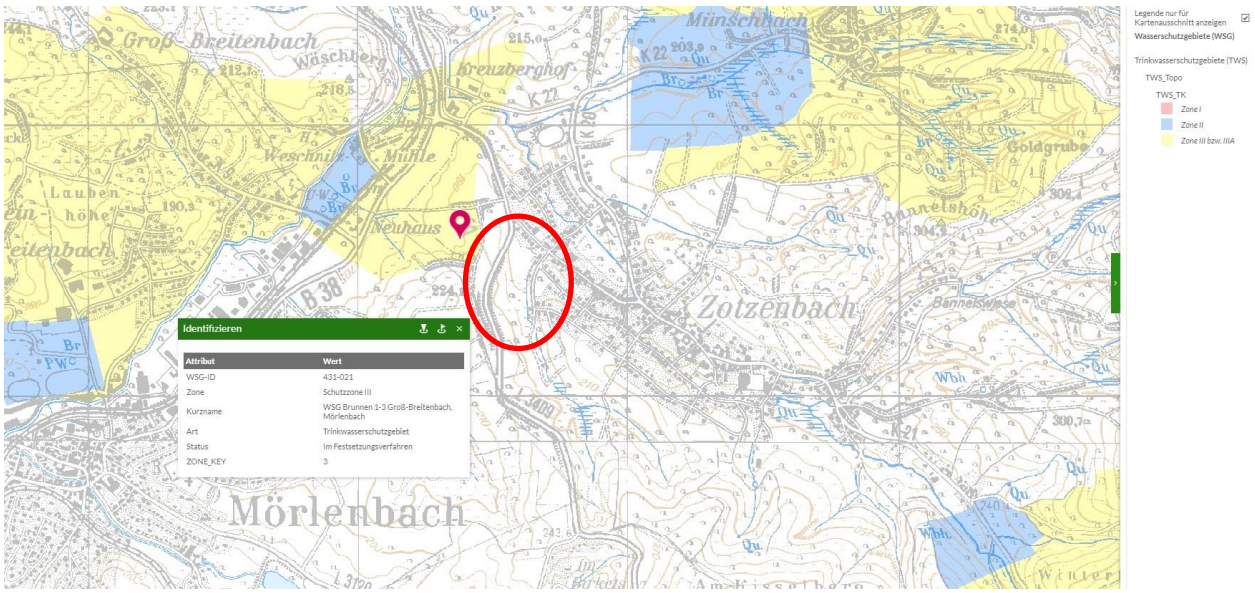


Abbildung 12: Ausschnitt aus der GruSchu-Karte mit der Darstellung von Trinkwasserschutzgebieten (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 04.08.2020 unter http://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de; das Plangebiet ist rot umkreist)

I.1.3.7 Ergebnis zur Ermittlung der Planungsvorgaben

Aus höherrangigen Planungen ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Belange, die gegen die vorgesehene Überplanung der baurechtlich bereits beplanten Flächen sprechen. Die Bauleitplanung ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar. Die nach § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere zu berücksichtigenden Belange sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB wurden bei der Erstellung der Planung berücksichtigt. Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist gewährleistet.

I.1.4 Regionalplanerische Dichtevorgaben, Baugrundstücksgröße und Wohnungsanzahl

Um einerseits die Wohnungsdichtevorgaben des Regionalplanes Südhessen 2010 zu berücksichtigen und andererseits die durch die überwiegend geplante Wohnbebauung erzeugten Verkehrsmengen zu begrenzen sowie um eine sozialverträgliche Wohnungsdichte zu gewährleisten, werden sowohl Festsetzungen zur Größe der Baugrundstücke als auch zur Begrenzung der Wohnungsanzahl getroffen.

Im gesamten Plangebiet, d.h. sowohl in den allgemeinen Wohngebieten (Teilbereiche mit den Kennzeichnungen „WA1“ und „WA2“) als auch in den Mischgebieten (Teilbereiche mit der Kennzeichnung „MI“) werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Mit den zulässigen Einzelhäusern wird das ortstypische Erscheinungsbild der umliegenden Bebauung aufgegriffen und mit den Doppelhäusern soll eine gewisse Verdichtung zum schonenden Umgang mit Grund und Boden berücksichtigt werden.

Die im Ursprungsbebauungsplan bislang festgesetzte Anzahl von Wohneinheiten je Baugrundstück entspricht nicht den Bestimmungen des § 9 Abs. 1 BauGB, weshalb vorliegend auf die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden abgezielt wird. In den Teilbereichen mit den Kennzeichnungen „WA1“ und „MI“, also entlang der Landesstraße L 3409 werden je Wohngebäude bis zu acht Wohnungen zugelassen. Damit soll in diesem Bereich die Errichtung von Mehrfamilienhäusern unterstützt werden, um durch eine höhere Wohnungsanzahl dringend benötigten, mietgünstigen Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. In den Teilbereichen mit der Kennzeichnung „WA2“ werden je Wohngebäude aber nur maximal zwei Wohnungen zugelassen, um eine ortstypische Wohndichte zu gewährleisten. Die grundsätzliche Einschränkung der Wohnungszahl im Planbereich ist städtebaulich sinnvoll. Eine höhere Wohnungsdichte würde weitere Verkehrsemissionen nach sich ziehen und auch nicht der gebotenen Rücksicht auf die Ortsrandlage genügen.

Die Gemeinde Rimbach ist im Besitz aller Baugrundstücke und hat diese bereits für die späteren Grundstücksverkäufe parzelliert. Lediglich entlang der L 3409 ergibt sich aufgrund aktueller Grundstücksverhandlungen zu den Mischgebietsflächen und der entsprechenden Festsetzung im Bebauungsplan die Notwendigkeit, die südlich des Mischgebietes gelegenen Wohngebietsflächen neu zu parzellieren, was über eine vereinfachte Umlegung geschehen soll. Dies wird allerdings voraussichtlich keine Auswirkungen auf die Anzahl der Baugrundstücke haben. Um aber auch nach dem Verkauf der Baugrundstücke eine Fehlentwicklung des Baugebietes „Krehberg“ zu verhindern, wird zur Regelung der möglichen Anzahl an Baugrundstücken festgesetzt, dass diese eine Mindestgröße von 400 m² aufweisen müssen. Diese Mindestgröße darf nur unterschritten werden, wenn Doppelhäuser mit Realteilung errichtet werden. In diesem Fall beträgt die Mindestgrundstücksgröße (je Doppelhaushälfte) 250 m². Da auf den Flurstücken Nr. 213 bis Nr. 218 die Errichtung von Doppelhäusern forciert werden soll, hat die Gemeinde hier bereits eine kleinteiligere Parzellierung vorgenommen und wird in diesem Sinne auch bei den Grundstücksverkäufen entsprechend steuern.

Im ländlichen Siedlungstyp sind als Dichtevorgaben des Regionalplanes im Rahmen der Bauleitplanung 25 bis 40 Wohneinheiten je Hektar Bruttowohnbauland einzuhalten (Ziel Z3.4.1-9 des Regionalplanes Südhessen 2010). Da die Gemeinde wie bereits erwähnt alle Grundstücke im Besitz hat und diese im Sinne der aktuellen Parzellierung verkaufen wird, kann die vorhandene

Anzahl an Baugrundstücken für die Berechnung der Wohndichte zugrunde gelegt werden, wobei eine Wohnung pro Wohngebäude den Minimalwert darstellt und die festgesetzte maximale Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude (bei jeweils einem Gebäude pro Wohnbaugrundstück) den Maximalwerte ergibt. Unter Berücksichtigung der weiteren Bebauungsplanfestsetzungen, z.B. also auch der Durchmischung von Wohnen und Gewerbe in den Mischgebieten, könnten im gesamten Neubaugebiet „Krehberg“, d.h. in den Geltungsbereichen zur 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes „Der Krehberg“ somit zwischen 53 und 180 Wohnungen entstehen. Bei einer Gesamtbruttofläche von rund 5,06 ha würde sich somit rechnerisch eine Wohndichte zwischen 10,5 und 35,6 Wohnungen je Hektar ergeben. Die voraussichtliche Wohndichte liegt somit in jedem Fall unterhalb der vorgegebenen Obergrenze des Regionalplanes, die nicht überschritten werden darf.

Die Unterschreitung der Untergrenze zur Wohndichtevorgabe ist hingegen als begründete Ausnahme nach Z3.4.1-9 des Regionalplanes Südhessen 2010 zulässig. Vorliegend wird eine stärkere Verdichtung des Baugebietes, um die Untergrenze zu erreichen, aufgrund der damit verbundenen, zu erwartenden Verkehrszunahme nicht vorgesehen. Zudem wird mit den zulässigen Doppel- und Mehrfamilienhäusern bereits eine gegenüber der Umgebung dichtere bauliche Struktur im Baugebiet zugelassen, die unter Berücksichtigung der umliegenden bestehenden Wohnstrukturen und der Ortsrandlage nicht noch weiter verdichtet werden soll. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass eine Mindestwohnraumdichte mit dem Festsetzungsinstrumentarium des BauGB nicht möglich ist. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ermächtigt nur zur Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden. Eine Mindestwohnungsanzahl ist seitens des Bundesgesetzgebers nicht vorgesehen und damit auch nicht festsetzungsfähig.

I.1.5 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Rimbacher Ortsteiles Zotzenbach und liegt zwischen der Landesstraße L 3409 im Westen und dem bereits vorhandenen Rothenklingenweg im Osten. Der Planbereich selbst ist derzeit noch unbebaut, wobei das ursprünglich überwiegend ackerbaulich genutzte Gelände aktuell durch Bautätigkeiten für die Erschließung überprägt ist. Nähere Erläuterungen zur derzeitigen Beschaffenheit des Plangebietes sind dem Bestandsplan der Nutzungs- und Biotoptypen bzw. der dazugehörigen Erläuterung zu entnehmen (siehe Anlage 1 zur Begründung).

Wie dem Luftbild in Abbildung 13 zu entnehmen ist, grenzen Richtung Süden und Westen durch intensiv genutzte Ackerflächen, weitläufiges Grünland und Gehölzbestände geprägte Flächen an, in einer für den vorderen Odenwald typischen Landschaft mit einem bewegten Relief und gliedernden Landschaftselementen.

Westlich der L 3409 liegt an der Philipp-Reis-Straße im Nordwesten das Gewerbegebiet Zotzenbach. Die hier vorhandenen Betriebsgebäude weisen Flach-, Pult- und Satteldächer auf. Nördlich und östlich befindet sich die eigentliche Ortslage Zotzenbach. Die hier vorhandene Bebauung besteht überwiegend aus freistehenden, ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern in der Größenordnung von Ein- und Zweifamilienhäusern. Vereinzelt finden sich hier auch größere Mehrfamilienhäuser und Doppelhäuser im Sinne einer verdichteten Bebauung. Die deutlich dominierende Dachform ist das Satteldach, wobei auch mehrere Walmdächer und einzelne Zeltdächer zu finden sind. Neben den im baulichen Umfeld bereits vorhandenen Dachformen soll im Baugebiet „Krehberg“ aber auch die Errichtung von Pult- und Flachdächern möglich sein. Insbesondere durch die Zulassung von Flachdächern soll die Herstellung von begrünten Dächern erleichtert werden. Pultdächer waren zudem schon nach dem ursprünglichen Bebauungsplan „Der Krehberg“ zulässig.

Abbildung 13: Luftbild des Plangebietes und der Umgebung (unmaßstäblich; Bildquelle: Gemeinde Rimbach, Abruf am 03.06.2020 über das Gemeinde-GIS, Bildaufnahme aus dem Jahr 2019; das Plangebiet ist rot umkreist)

I.1.6 Erschließungsanlagen, Bauverbotszone und ÖPNV-Anbindung

I.1.6.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließungsarbeiten für das Baugebiet „Krehberg“ sind derzeit in vollem Gange und werden voraussichtlich bis März/April 2021 abgeschlossen. Hierbei erfolgt ein Ausbau des vorhandenen Rothenklingenweges im Osten mit neuem Anschluss an das überörtliche Straßennetz (hier über die Landesstraße L 3409) im Westen. Dem Anbau der L 3409 zur Erschließung des Baugebietes „Krehberg“ hat Hessen Mobil mit Schreiben vom 28.11.2019 bereits zugestimmt, woraufhin auch eine diesbezügliche Verwaltungsvereinbarung (Nr. 2019-015711) zwischen Hessen Mobil und der Gemeinde Rimbach abgeschlossen wurde. Ergänzend wird eine innere Ringerschließung über die zusätzliche Straße „Am Krehberg“ hergestellt. Diese bereits parzellierten Straßenflächen (Flurstücke Nr. 163/1 und Nr. 165/1) werden ihrem Nutzungszweck entsprechend im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Somit ist nicht nur die äußere, sondern auch die innere verkehrliche Erschließung des Plangebietes gesichert. Auf der Landesstraße wird durch eine Fahrbahnverbreiterung ein zusätzlicher Linksabbiegestreifen innerhalb der Landesstraßenparzelle hergestellt, der das Einbiegen in das Neubaugebiet ermöglicht, ohne dabei den fließenden Verkehr auf der L 3409 zu behindern oder gar zu gefährden. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass im Einmündungsbereich der Landesstraße L 3409 aus Gründen der Verkehrssicherheit Sichtfelder zu berücksichtigen sind, die in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m von ständigen Sichthindernissen (z.B. von parkenden Fahrzeugen, Gebäuden, Bewuchs etc.) freizuhalten sind.

Im Zuge der Erschließungsarbeiten müssen aufgrund des bewegten Geländes Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers erfolgen. Von diesen Veränderungen der Grundstückshöhen sind die an die anbaufähigen Verkehrsflächen angrenzenden privaten Grundstücksbereiche beidseits der Verkehrsflächen betroffen. Die an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Bereiche der privaten Baugrundstücke werden daher in einer Tiefe von 3,00 m entlang den Grenzen dieser Verkehrsflächen als „Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind“ festgesetzt. Die Geländehöhe dieser Grundstücksteilflächen darf durch die Grundstückseigentümer bzw. -nutzer nachträglich verändert werden, sofern die Standsicherheit des Straßenkörpers hierdurch nicht gefährdet wird. Diese Festsetzungen dienen der Zulässigkeit und dem Schutz der hergestellten Erschließungsstraßen in dem bewegten Gelände und sichern damit letztlich die Erschließung.

Entlang der Landesstraße wird zeichnerisch ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt, sodass die privaten Baugrundstücke vor allem aus Gründen der Verkehrssicherheit keinesfalls von der L 3409 aus angedient werden dürfen. Ein- und Ausfahrten der Baugrundstücke entlang der Landesstraße sind somit nur über den Rothenklingenweg zulässig.

Auf der Ostseite des sich im Ausbau befindlichen Rothenklingenweges wird ein Gehweg errichtet, um eine Trennung von Fahrzeug- und Fußgängerverkehr im Sinne der Verkehrssicherheit zu schaffen. Hierbei erfolgt neben dem Anschluss des neuen Gehweges an den vorhandenen Gehweg des Rothenklingenweges im Süden auch ein Anschluss entlang der L 3409 an den bestehenden Gehweg der Bahnhofstraße im Norden. Auf dem Flurstück Nr. 114 werden zudem Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung eines öffentlichen Fußweges festgesetzt, womit ein kurzer fußläufiger Anschluss des Neubaugebietes an die bestehende Ortslage Zotzenbachs im Kreuzungsbereich von Bahnhofstraße, Rothenklingenweg und Bachgasse ermöglicht wird. Es wird als wichtiges Element für das Zugehörigkeitsgefühl neuer Mitbürgerinnen und Mitbürger angesehen, neben den deutlich weiteren Gehwegeanbindungen im Norden und Süden auch einen direkten Weg anzubieten, der eine schnelle fußläufige Erreichbarkeit der vorhandenen Ortslage gewährleistet. Zudem ist auf dem Flurstück Nr. 114 ein Spielplatz geplant und in diesem Sinne im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt, der einerseits dem Neubaugebiet „Krehberg“ dienen soll, andererseits aber durch die Fußwegeanbindung auch den Kindern aus der angrenzenden Nachbarschaft zur Verfügung stehen soll.

Sowohl im Norden (Flurstück Nr. 166/1) als auch im Süden (Flurstück Nr. 125 im Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung) werden öffentliche Parkflächen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und in diesem Sinne auch baulich umgesetzt, damit eine angemessene Anzahl an Besucherstellplätzen im Baugebiet vorhanden ist.

Auf dem Flurstück Nr. 154 werden Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentlicher Wirtschafts- und Pflegeweg“ festgesetzt, durch die eine Erreichbarkeit der zwischen der L 3409 im Westen und den Wohnbauflächen im Osten gelegenen Ausgleichsflächen (innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Bebauungsplanänderung) gewährleistet wird.

I.1.6.2 Leitungsgebundene Erschließung

In den festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden im Zuge der momentanen Erschließungsarbeiten auch die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für das Neubaugebiet verlegt, die wiederum an die bestehenden Leitungsnetze der Ver- und Entsorgungsunternehmen angeschlossen werden. Die zukünftigen Bebauungen können über Hausanschlüsse an die dann vorhandenen Erschließungsmedien angeschlossen werden.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über einen Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz im Bereich des bestehenden Rothenklingenweges. Um einen ausreichenden Druck in der Trinkwasserleitung des Neubaugebietes zu gewährleisten, wird auf dem Flurstück Nr. 219 eine Druckerhöhungsanlage errichtet. Zu diesem Zweck wird das Grundstück im Rahmen der 2. Bebauungsplanänderung als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Wasser“ (Druckerhöhungsanlage Trinkwasser) festgesetzt.

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt innerhalb des Neubaugebietes im Trennsystem. Der neue Schmutzwasserkanal wird an den vorhandenen Mischwasserkanal im bereits bestehenden Rothenklingenweg angeschlossen. Der Regenwasserkanal leitet hingegen an zwei Stellen in den Klingenbach ein, sodass das Kanalnetz nicht durch anfallendes Niederschlagswasser belastet wird, sondern nur das häusliche Schmutzwasser aufnehmen muss (vgl. Kapitel I.1.8.4).

Um eine Versorgung des Neubaugebietes mit Strom zu gewährleisten, werden die erforderlichen Kabel im Zuge der Erschließungsarbeiten verlegt. Auf dem Flurstück Nr. 220 wird eine Transformatorenstation errichtet, die im Rahmen der 2. Bebauungsplanänderung durch eine Festsetzung als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ (Transformatorenstation) gesichert wird.

Zudem werden die notwendigen Telekommunikationskabel im Zuge der Erschließungsarbeiten verlegt. Damit ist die leitungsgebundene Erschließung des Plangebietes insgesamt gesichert.

Zum gegenseitigen Schutz von Gehölzen auf der einen Seite sowie von Ver- und Entsorgungsleitungen auf der anderen Seite werden noch verschiedene diesbezügliche Hinweise gegeben. So sind bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können. Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume gemäß DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und Merkblatt DWA-M 162 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) einen Mindestabstand zu den Ver- und Entsorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorher mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass bei Gehölzpflanzungen entlang der Landesstraße L 3409 im Hinblick auf die Pflanzabstände die „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme“ (RPS) zu berücksichtigen sind.

Im Übrigen ergeht der Hinweis, dass bei Gehölzpflanzungen im Bereich von Nachbargrenzen im Hinblick auf die Pflanzabstände das Hessische Nachbarrechtsgesetz (NachbG HE) zu beachten ist.

I.1.6.3 Bauverbotszone

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Westen unmittelbar an der Landesstraße L 3409 gelegen ist und dass längs der Landesstraße die Verbote und sonstigen Bestimmungen des § 23 Hessisches Straßengesetz (HStrG) zu beachten sind.

Hiernach dürfen gemäß § 23 Abs. 1 HStrG außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt längs der Landesstraße L 3409 Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, sowie bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an die Landesstraße unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden (sogenannte Bauverbotszone). Dies gilt für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. Die Bauverbotszone ist zur Orientierung im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Gemäß § 23 Abs. 2 HStrG bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Übrigen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Landesstraße L 3409 außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen, sowie bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt über Zufahrten an die Landesstraße unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden

sollen (sogenannte Baubeschränkungszone). Diese Zustimmungsbedürftigkeit gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die anzeigebedürftig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Die Bauverbotszone wurde auch schon im ursprünglichen Bebauungsplan berücksichtigt, wodurch sich die hinteren (westlichen) Baugrenzen im damaligen Mischgebietsstreifen in einem Abstand von 20 m zum befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße ergaben. Da am Knotenpunkt L 3409/Rothenklingenweg allerdings ein zusätzlicher Linksabbiegestreifen innerhalb der Landesstraßenparzelle durch eine Fahrbahnverbreiterung hergestellt wird, verschiebt sich der östliche Fahrbahnrand der Landesstraße dementsprechend. Dennoch werden die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) in der vorliegenden Änderungsplanung aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Schließlich besteht für diese Baufenster schon ein entsprechendes Baurecht über den Ursprungsbebauungsplan, welches nicht eingeschränkt werden soll, um auch weiterhin eine sinnvolle Bebaubarkeit der Baugrundstücke zu gewährleisten. Im Einmündungsbereich kommen die Baufenster daher bis auf 17,7 m an den zukünftigen Fahrbahnrand der Landesstraße heran. Die nachrichtliche Darstellung der Bauverbotszone wird in diesem Bereich an die unverändert übernommenen Baufenster angeglichen.

Am 20.04.2020 hat die Gemeindeverwaltung Rimbach an Hessen Mobil eine Anfrage bezüglich der Zulässigkeit von Stellplätzen innerhalb der Bauverbotszone gerichtet. Mit Schreiben vom 23.04.2020 hat Hessen Mobil zugestimmt, Stellplätze bis 10 m an die L 3409 heran zuzulassen, solange die Parkplätze nicht direkt von der L 3409 angedient werden und sichergestellt wird, dass keine Blendwirkung von den Fahrzeugbewegungen auf den Baugrundstücken auf die Verkehrsteilnehmer der L 3409 ausgeht. Um die Verkehrssicherheit auf der L 3409 nicht zu beeinträchtigen, wird entlang der Landesstraße zeichnerisch ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt, sodass die privaten Baugrundstücke keinesfalls von der L 3409 aus angedient werden dürfen. Eine Blendwirkung von Verkehrsteilnehmern auf der L 3409 durch Fahrzeugbewegungen auf den Baugrundstücken kann aufgrund der deutlich höher gelegenen Landesstraße und der auf den Baugrundstücken entlang der L 3409 festgesetzten Heckenpflanzung ausgeschlossen werden. Da somit die Bedingungen von Hessen Mobil eingehalten werden, werden innerhalb der Bauverbotszone bis auf 10 m an die L 3409 heran Flächen für Stellplätze festgesetzt. Im Einmündungsbereich orientieren sich diese Flächen für Stellplätze bereits am zukünftigen Fahrbahnrand der Landesstraße. Diese größeren Stellplatzflächen sind an dieser Stelle erforderlich, um den Stellplatznachweis für die Mischgebietsnutzungen und die hier angedachten Mehrfamilienhäuser (vgl. Kapitel I.1.4) zu ermöglichen.

Um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Verkehrs bzw. der Verkehrsteilnehmer auf der L 3409 zu vermeiden, wird zudem festgesetzt, dass Werbeanlagen zum Fahrbahnrand der Landesstraße L 3409 einen Abstand von mindestens 20 m einhalten müssen (vgl. Kapitel I.2.7.1). Als Ausnahme kann eine Unterschreitung dieses Abstandes zugelassen werden, wenn eine entsprechende straßenrechtliche (Ausnahme-)Genehmigung des zuständigen Straßenbaulastträgers (Hessen Mobil) vorliegt. Gemäß § 23 Abs. 8 HStrG kann die oberste Straßenbaubehörde im Einzelfall Ausnahmen von den Bauverboten zulassen, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern. Diese gesetzliche Ausnahmeregelung soll durch die vorgenommene Festsetzung sinngemäß in den Bebauungsplan mit einfließen, um im Bedarfsfall weitere Möglichkeiten für Werbeanlagen zu eröffnen.

I.1.6.4 ÖPNV-Anbindung

Nordwestlich des Plangebietes in einer fußläufigen Entfernung von etwa 650 m verläuft die Bundesstraße B 38 sowie parallel dazu die Bahntrasse Weinheim - Fürth. Die entsprechenden Verkehrsanlagen sind für die Erschließung des Weschnitztales von sehr hoher Bedeutung. Die Einmündung der L 3409 in die B 38 ist als Kreisverkehrsplatz ausgebaut. Ein vierter Kreiselanschluss führt zu einem P+R-Parkplatz am dortigen Haltepunkt der Weschnitztalbahn. Zudem befindet sich auf Höhe des Haltepunktes „Zotzenbach, Bahnhof“ der Deutschen Bahn AG (DB) die

straßengebundene Haltestelle „Zotzenbach, Bahnhof“ des Verkehrsverbundes Rhein-Neckar GmbH (VRN) an der B 38. Diese Haltestelle wird u.a. durch die Buslinie 684 (Weinheim - Mörlenbach - Rimbach - Fürth) angedient. Die Verkehrsleistung beschränkt sich zwar auf den Schienenergänzungsverkehr, also zu Zeiten vor bzw. nach dem Regelbetrieb der Weschnitztalbahn. Dieses Angebot ist jedoch für Pendler im Schichtbetrieb durchaus von Interesse.

Das Plangebiet ist über den festgesetzten Fußweg im Norden (Flurstück Nr. 114) im Übrigen fast unmittelbar an der Haltestelle „Zotzenbach, Bahnhofstraße“ gelegen. Neben der Buslinie 684 wird diese Haltestelle auch von der Buslinie 690 bedient, die insbesondere für den Schulverkehr interessant ist.

Damit liegt das Neubaugebiet „Krehberg“ in fußläufig angemessener Entfernung zu zwei Bushaltestellen sowie zum Bahnhof Zotzenbach, sodass insgesamt eine gute Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) besteht.

I.1.7 Baugrund, Grundwasser und Bodenschutz

Da im Vorfeld zur Erschließungsplanung Unklarheit über die Baugrundverhältnisse bestand, wurde bereits im Jahr 2014 ein Fachbüro beauftragt, den Baugrund zu erkunden sowie ein Baugrund- und Gründungsgutachten zu erstellen. Hierbei erfolgten allerdings keine flächendeckenden Untersuchungen, sondern lediglich Sondierbohrungen im Bereich der Straßenflächen. Unterhalb der Mutterbodenschicht wurde sehr toniger und vereinzelt feinsandiger Schluff angetroffen, der zum Teil mit Felsenkies durchsetzt war. In der chemischen Untersuchung erfolgte bei allen untersuchten Parametern die Einstufung zu Z 0, wobei es sich um die günstigste Einstufung handelt. Im Hinblick auf die Versickerungseignung kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass der im Baugebiet anstehende Boden für eine Versickerung nicht geeignet ist. Die ausführlichen Untersuchungsergebnisse sind dem entsprechenden Fachgutachten zu entnehmen, welches der Begründung als Anlage 4 beigefügt ist.

Darüber hinaus wird auf die Bestandsbeschreibung und Bewertung im Hinblick auf Geologie und Boden in Anlage 1 zur Begründung verwiesen.

Im Sinne des Grundwasser- und Bodenschutzes werden folgende Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde Rimbach keine flächendeckende Baugrunderkundung der Baugrundstücke durchgeführt wurde. Je nach Erfordernis durch die bauliche Anlage wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-2) bzw. DIN EN 1997 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik) im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserstände durch ein Ingenieurbüro durchführen zu lassen.
- Grundwasserhaltungsmaßnahmen (z.B. im Zusammenhang mit Baumaßnahmen) sind bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße vorab zu beantragen. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann und es ist die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. des Kanalbetreibers einzuholen. Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, ist als Obere Bodenschutzbehörde ebenfalls zu beteiligen. Dies gilt auch für alle sonstigen Grundwasserentnahmen.
- Sollte im Plangebiet mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden (z.B. Heizöllagerung), so sind die Maßgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unterliegen einer Anzeige- und Prüfpflicht. Zuständig hierfür ist die Untere Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße.
- Der Gemeinde Rimbach liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und/oder

Grundwasserschäden im Plangebiet vor. Aufgrund der bisherigen überwiegend ackerbaulichen Nutzung ist auch nicht von Verunreinigungen auszugehen. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. ungewöhnliche Farbe, Geruch etc.) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung 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.

- Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten. In diesem Zusammenhang wird beispielhaft auf die Beachtung der DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) hingewiesen.
- Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschieben.
- Soweit im Rahmen der Ausführung von Baumaßnahmen das Gelände aufgefüllt oder Boden ausgetauscht wird, sind nachfolgende Vorgaben zu beachten. Unterhalb von einem Meter zum höchsten Grundwasserstand darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Grundwasser (GW) oder alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20 (LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ bzw. Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien) bzw. der LAGA TR Boden (LAGA-Regelwerk „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung - 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)“) unterschreitet. Oberhalb dieser Marke im nicht überbauten Bereich, d.h. unterhalb wasserdurchlässiger Bereiche, darf ausschließlich Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.1 der LAGA M 20 bzw. die Zuordnungswerte Z 0* der LAGA TR Boden unterschreitet. Oberhalb des 1 m-Grundwasser-Abstandes im überbauten Bereich, d.h. unterhalb der wasserundurchlässigen Bereiche kann auch Material eingebaut werden, das die Zuordnungswerte Z 1.2 der LAGA M 20 unterschreitet. In den Bereichen von Versickerungsanlagen darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material eingebaut werden, das die Eluatwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Grundwasser oder alternativ die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA M 20 bzw. Z 0 der LAGA TR Boden unterschreitet. Der Oberboden im nicht überbauten Bereich (z.B. Grünflächen) muss die Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch einhalten. Eine wasserrechtliche oder bodenschutzrechtliche Erlaubnis zum Einbau von Recyclingmaterial oder anderer Baustoffe erfolgt nicht. Es liegt in der Verantwortung der Bauherrschaft bzw. der durch sie beauftragten Sachverständigen die geltenden Gesetze, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen.
- Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.

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

I.1.8 Wasserrechtliche und -wirtschaftliche Belange

I.1.8.1 Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird über die derzeit stattfindenden Erschließungsarbeiten und den Anschluss an die vorhandenen Versorgungseinrichtungen und -leitungen Zotzenbachs gesichert. Die späteren Bebauungen sind durch Hausanschlüsse an die neuen Leitungen im Plangebiet anzubinden.

Die im gesamten Neubaugebiet „Krehberg“ (Geltungsbereiche der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes „Der Krehberg“) anzunehmende Trinkwasserbedarfsmenge kann anhand der zu erwartenden Wohnungsanzahl (realer Ansatz unter Berücksichtigung der aktuellen Grundstücksparzellierung und von Erfahrungswerten aus vergleichbaren Baugebieten) wie folgt abgeschätzt werden. Bei etwa 124 Wohnungen, einer durchschnittlichen Wohnungsbelegung durch 2,5 Personen und einem Trinkwasserverbrauch von rund 150 Litern pro Bewohner und Tag ist von einem Bedarf von ca. 17.000 m³ pro Jahr auszugehen. Da das Bauleitplanverfahren für den ursprünglichen Bebauungsplan „Der Krehberg“ schon 1995 begonnen wurde und das diesbezügliche Baurecht bereits seit 05.02.2007 besteht, sind die Flächen des Neubaugebietes in der Trinkwasserbedarfsberechnung der Gemeinde Rimbach berücksichtigt. Die in der vorliegenden Bebauungsplanänderung vorgenommenen Anpassungen haben gegenüber dem bisherigen Baurecht keine nennenswerten Auswirkungen auf den Trinkwasserverbrauch.

Um Trinkwasser einzusparen, wird empfohlen, das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung zu verwenden. Im Zusammenhang mit der Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser wird des Weiteren empfohlen, in den Gebäuden getrennte Trink- und Brauchwassersysteme einzurichten. Da Zisternen bzw. entsprechende technische Anlagen sowie getrennte Trink- und Brauchwassersysteme aber relativ kostenaufwändig sind und ein wasserwirtschaftlicher Nutzen nur bei tatsächlicher Benutzung des gesammelten Niederschlagwassers eintritt, erfolgt keine verbindliche Festsetzung zum Bau von Zisternen etc., sondern nur eine diesbezügliche Empfehlung. Dies wird im Sinne einer Anstoßwirkung als ausreichend erachtet.

I.1.8.2 Wasserqualität

Die Wasserqualität des zur Verfügung stehenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV). In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben der Trinkwasserverordnung auch bei der Verwendung von Niederschlagswasser zu beachten sind.

I.1.8.3 Bodenversiegelung und Umgang mit Niederschlagswasser

Die Grundflächenzahl (GRZ) für die allgemeinen Wohngebietsflächen wird mit 0,4 unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen, sodass sich hieraus gegenüber dem bestehenden Baurecht keine zusätzliche Bodenversiegelung ergibt. Lediglich in den Mischgebietsflächen wird die bisherige Grundflächenzahl von 0,4 auf nun 0,6 (Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO) erhöht. Da die Mischgebietsflächen insgesamt jedoch nur noch eine Größe von ca. 3.320 m² aufweisen, ergibt sich rechnerisch eine zusätzlich zulässige Bodenversiegelung von etwa 660 m². Im Vergleich zur Nettobaulandfläche im Geltungsbereich der vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung von rund 2,04 ha ist die Zunahme der Bodenversiegelung allerdings städtebaulich vertretbar, zumal durch die Erhöhung der Grundflächenzahl im Mischgebiet eine effektivere Grundstücksnutzung ermöglicht wird, womit auch ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden einhergeht. Dieser Nachverdichtung in bereits baurechtlich beplanten Flächen ist jedenfalls der Vorzug vor einer baulichen Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu geben.

Zur Reduzierung der Bodenversiegelung wird festgesetzt, dass befestigte ebenerdige Stellplätze auf den Baugrundstücken mit wasserdurchlässiger, teilbegrünter Oberfläche herzustellen sind (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder andere versickerungsaktive Materialien). Bituminöse Decken oder Betonbeläge sind daher nicht zulässig.

Der im Baugebiet anstehende Boden ist für eine Versickerung nicht geeignet (siehe Bodengutachten in Anlage 4 zur Begründung), weshalb eine Festsetzung zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht sinnvoll wäre und demnach hiervon abgesehen wird. Das Niederschlagswasser kann in den im Plangebiet zukünftig vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet werden, der wiederum an zwei Stellen in den Klingenbach einleitet (vgl. Kapitel I.1.8.4). Es wird aber dennoch empfohlen, das nicht gesammelte bzw. verwendete Niederschlagswasser der befestigten Freiflächen und Dachflächen oder aus dem Überlauf der Zisterne bei geeigneten Untergrundverhältnissen auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern. Auch bereits geringe Mengen an versickertem Niederschlagswasser wirken sich positiv auf die Grundwasserneubildung aus und mindern den Niederschlagswasserabfluss. Und zumindest geringe Mengen können bei nahezu jedem Boden (z.B. über Rigolen) zur Versickerung gebracht werden.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) anzulegen. Auf das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) wird hingewiesen. Die Sohlen von Versickerungsanlagen müssen einen Grundwasserabstand von mindestens 1 m aufweisen. Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße für die Versickerung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.

I.1.8.4 Abwasser

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt innerhalb des Neubaugebietes im Trennsystem. Die zukünftigen Bebauungen können über Kanalanschlüsse an das Abwassernetz angebunden werden.

Der neue Schmutzwasserkanal wird an den vorhandenen Mischwasserkanal im bereits bestehenden Rothenklingenweg angeschlossen. Die Menge an Schmutzwasser wird analog zum Trinkwasserverbrauch zunehmen (siehe Kapitel I.1.8.1). Die Abwasserentsorgung wurde im Zuge der Erschließungsplanung mit dem zuständigen Abwasserverband Oberes Weschnitztal abgestimmt. Das kommunale Kanalnetz und die verbandseigene Kläranlage können das aus dem Baugebiet „Krehberg“ anfallende Schmutzwasser aufnehmen.

Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser kann gesammelt und verwendet, bei geeigneten Untergrundverhältnissen versickert oder aber in den neuen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Der Regenwasserkanal des Neubaugebietes leitet an zwei Stellen in den Klingenbach ein. Die diesbezügliche wasserrechtliche Einleiteerlaubnis des Regierungspräsidiums Darmstadt zur „Einleitung von Niederschlagswasser aus dem geplanten Neubaugebiet „Krehberg“ in Rimbach-Zotzenbach in den Klingenbach (Gewässerkennziffer 23943894)“ liegt mit Datum vom 12.12.2019 vor (Aktenzeichen: IV/Da 41.4 79f06(1)-obwe-7/29). Das Niederschlagswasser belastet somit weder das Schmutzwasserkanalnetz noch die Kläranlage.

Die Entwässerung des Neubaugebietes ist damit insgesamt sichergestellt.

I.1.8.5 Löschwasserversorgung und Rettungswege

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 14 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche

Trinkwasserversorgung). Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Es wird darauf hingewiesen, dass für den Planbereich gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 eine Löschwasserversorgung von 96 m³/h (1.600 l/min) für eine Löschzeit von 2 Stunden sicherzustellen ist. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten. Die Versorgungsleitungen wurden im Rahmen der Erschließungsplanung so dimensioniert und ausgebaut (Druckerhöhungsanlage), dass die erforderliche Löschwassermenge von 96 m³/h für das Neubaugebiet bereitgestellt werden kann, womit die Löschwasserversorgung sichergestellt ist. Der Nachweis der gesicherten Löschwasserversorgung hat aber letztlich in den Bauvorlagen zu erfolgen. Im Bedarfsfall können im Rahmen der Objektplanung auch weitere Anforderungen seitens des Abwehrenden Brandschutzes gestellt werden.

Die Straßen, die der äußeren und inneren Erschließung des Neubaugebietes dienen, d.h. die Landesstraße L 3409, der Rothenklingenweg (Bestand und Neubau) sowie die Straße „Am Krehberg“, sind für eine Achslast von mindestens 10 t befestigt, sodass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist. Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen sind.

I.1.8.6 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz

Das Plangebiet liegt mit deutlichem Abstand sowohl außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG) als auch außerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebietes, weshalb diesbezügliche Beeinträchtigungen durch bzw. auf die Planung ausgeschlossen sind. Für nähere Erläuterungen zu den (Risiko-)Überschwemmungsgebieten siehe Kapitel I.1.3.5.

Der Planbereich liegt zudem außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete. Beeinträchtigungen der umliegenden Trinkwasserschutzgebiete durch die Planung von Misch- und Wohngebietsflächen sind nicht zu erwarten (siehe weitere Informationen in Kapitel I.1.3.6).

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen.

I.1.8.7 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches zur vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes „Der Krehberg“ befinden sich keine Oberflächengewässer.

Der unweit im Osten verlaufende Klingenbach tangiert aber stellenweise den Geltungsbereich zur 2. Bebauungsplanänderung, weshalb die diesbezüglichen Belange in diesem Bauleitplanverfahren näher betrachtet werden. Für die hier hergestellte Gewässerkreuzung des der Erschließung dienenden Rothenklingenweges mit dem Klingenbach liegt bereits eine wasserrechtliche Genehmigung der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße mit Datum vom 22.08.2019 vor (Aktenzeichen: II - 10/1 142.052- 019-W-0003301-4).

I.1.8.8 Sonstige wasserrechtliche und -wirtschaftliche Belange

Es wird darauf hingewiesen, dass die Einrichtung eines Gartenbrunnens bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße anzuzeigen ist. Das Anzeigeformular ist auf der Homepage des Landkreises abrufbar. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um Wasser handelt, das in der Regel keine Trinkwasserqualität hat.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass es entsprechend geltendem Abwasserrecht untersagt ist, Grundwasser, insbesondere aus Drainagen, in die Abwassersammelleitungen einzuleiten.

I.1.9 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich nach Kenntnisstand der Gemeinde Rimbach keine Kulturdenkmäler nach § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG).

Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bergstraße anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 Satz 1 HDSchG).

I.1.10 Immissionsschutz

Die in der Planung vorgenommene Zonierung mit einer Abstufung von Gewerbegebiet (GE; außerhalb des Plangebietes im Nordwesten) über Mischgebiet (MI) zu allgemeinem Wohngebiet (WA) minimiert Immissionskonflikte und entspricht dem Trennungsgrundsatz nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG). Dennoch wurden sowohl der Verkehrslärm der angrenzenden Landesstraße als auch die Gewerbelärmemissionen des nordwestlich gelegenen Gewerbegebietes ergänzend gutachterlich bewertet, um die Belange des Immissionsschutzes angemessen in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Diese schalltechnische Untersuchung, die das gesamte Baugebiet „Krehberg“, d.h. die Geltungsbereiche der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes „Der Krehberg“ betrachtet, ist dieser Begründung als Anlage 3 beigefügt.

I.1.10.1 Verkehrslärm

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in der Nähe einer lärmbelasteten klassifizierten Straße (Landesstraße L 3409) befindet. Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen oder die Gemeinde Rimbach bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG. Insbesondere Forderungen nach aktiven Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) oder passiven Schallschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) können nicht geltend gemacht werden, da die Landesstraße planfestgestellt ist.

Der Fachgutachter weist in seiner schalltechnischen Untersuchung darauf hin, dass bei den Schallausbreitungsrechnungen die abschirmende Wirkung bestehender und zukünftiger Gebäude nicht berücksichtigt worden sind. Es handelt sich somit hierbei um eine „Worst-Case“-Betrachtung mit freier Schallausbreitung. Berücksichtigt man die bestehenden und zukünftigen Gebäude, sind insbesondere in den straßenabgewandten Bereichen deutlich geringere Verkehrslärmeinwirkungen zu erwarten.

Der Schallgutachter kommt zu dem Ergebnis, dass in den Mischgebieten die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) eingehalten sind. In den Allgemeinen Wohngebieten ist im Tagzeitraum östlich des sich im Bau befindlichen Rothenklingenweges der Tag-Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) eingehalten. Somit stehen hier insbesondere ausreichend geschützte Außenwohnbereiche zur Verfügung (z.B. Terrassen, Gärten). Westlich des neuen Rothenklingenweges steigen die Tag-Beurteilungspegel zur L 3409 hin an und es kommt im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen zu Orientierungswertüberschreitungen um bis zu ca. 5 dB(A), im Bereich der hiervon westlich angeordneten Freiflächen um bis zu ca. 10 dB(A). Da hier der Tag-Immissionsgrenzwert der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) für Mischgebiete von 64 dB(A) - bis zu dem gesunde Wohnverhältnisse grundsätzlich noch gewahrt sind - überwiegend eingehalten ist, kann die Abwägung zum Ergebnis führen, dass auch hier ausreichend geschützte Außenwohnbereiche zur Verfügung stehen und dass keine zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Im Nachtzeitraum ist östlich des

Rothenklingenweges der Nacht-Orientierungswert „Verkehr“ der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) eingehalten. Westlich des Rothenklingenweges steigen die Nacht-Beurteilungspegel zur L 3409 hin an und es kommt im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen zu Orientierungswertüberschreitungen um bis zu ca. 5 dB(A), im Bereich der hiervon westlich angeordneten Freiflächen um bis zu ca. 10 dB(A). Da im Nachtzeitraum Außenwohnbereiche i.d.R. nicht genutzt werden bzw. keinen höheren Schutzanspruch als am Tage besitzen, kann im Nachtzeitraum der Schwerpunkt „Schutz der Außenwohnbereiche“ auf den Schwerpunkt „Schutz der Aufenthaltsräume“ hin verlagert werden. Aufenthaltsräume können wirksam durch passive Maßnahmen geschützt werden. Die Schwellen der Gesundheitsgefährdung von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) werden im Plangebiet nicht überschritten.

In der schalltechnischen Untersuchung werden zur Konfliktbewältigung der Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet verschiedene Planungsgrundsätze, Vermeidungsmöglichkeiten und Maßnahmen betrachtet. Als Maßnahme an der Quelle würde eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der L 3409 um 20 km/h zu einer Lärmminderung um bis zu ca. 2,5 dB(A) führen. Allerdings stimmt der zuständige Straßenbaulastträger (Hessen Mobil) einer Geschwindigkeitsreduzierung auf der L 3409 derzeit nicht zu. Der Einsatz von „Flüsterasphalt“ führt i.d.R. bei Geschwindigkeiten > 50 km/h zu wahrnehmbaren Pegelminderungen und sollte daher bei einer zukünftigen Sanierung der L 3409 als Option mit bedacht werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände), die zur vollständigen Einhaltung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) bis zum obersten Geschoss reichen müssten, sind weder städtebaulich wünschenswert (U-förmige Lärmschutzwand zur Einfassung der allgemeinen Wohngebietsflächen im Norden, Westen und Süden) noch wirtschaftlich darstellbar. Im Sinne einer differenzierten Baugebietsausweisung (Nutzungsgliederung) könnte durch eine aus Sicht des Schallimmissionsschutzes unempfindlichere Mischgebietsausweisung westlich des neuen Rothenklingenweges (wie im Ursprungsbebauungsplan) auf die erhöhten Verkehrslärmeinwirkungen reagiert werden. Allerdings könnte die erforderliche Durchmischung dieser Mischgebietsflächen derzeit nicht gewährleistet werden, was zum Brachliegen von Grundstücken führen würde (wie dies z.B. am Hofackerweg in Lauten-Weschnitz über viele Jahre der Fall war, weshalb dort erst kürzlich ein festgesetztes Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet umgeplant wurde). Zudem widerspräche die Mischgebietsfestsetzung dem Planungsziel, erforderlichen Wohnraum zu schaffen. Der Schallschutz könnte auch durch das Einhalten von Mindestabständen hergestellt werden, jedoch wäre die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete ohne zusätzliche Abschirmung erst östlich des neuen Rothenklingenweges gegeben. Somit würde eine große Anzahl an Baugrundstücken mit dem damit potenziell einhergehenden Wohnraum wegfallen. Der Gutachter benennt zwar die grundsätzliche Möglichkeit, durch die Errichtung riegelförmiger Gebäude entlang der L 3409 lärmgeschützte Bereiche auf der straßenabgewandten Seite zu schaffen, allerdings wäre ein derart langes Gebäude am Ortsrand Zotzenbachs städtebaulich nicht vertretbar. Ergänzend bestehen Möglichkeiten für Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden (z.B. Wintergärten, Grundrissorientierung, zusätzliche Errichtung von „Prallscheiben“). Auf die detaillierteren Ausführungen der schalltechnischen Untersuchung in Kapitel 6.1.2 zur „Konfliktbewältigung Schallschutz“ wird im Übrigen verwiesen.

Da die vorgenannten Maßnahmen nur bedingt zielführend, aus städtebaulicher Sicht nicht angemessen oder wirtschaftlich nicht umsetzbar sind, werden vom Schallschutzgutachter objektbezogene (passive) Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen, die bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zu beachten sind. Dabei sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen) und DIN 4109-2:2018-01 (Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen) auszubilden. Bei erhöhten Außenlärmeinwirkungen sind die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße in den Bauvorlagen gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen. Grundlage hierzu bilden die in den Festsetzungen angegebenen maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche. Von dieser Festsetzung kann als Ausnahme eine Abweichung zugelassen werden, wenn in den Bauvorlagen der

Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z.B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden. Des Weiteren kann eine Abweichung von dieser Festsetzung als Ausnahme auch zugelassen werden, wenn zum Zeitpunkt der Bauvorlagen die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt. Weiter wird festgesetzt, dass bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern, die zur Belüftung erforderliche Fenster ausschließlich westlich der 50 dB(A)-Nacht-Isophone besitzen, schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen sind. Auf dezentrale schalldämmende Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist. Sollten nachweislich im Einzelfall nachts geringere Außenlärmpegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen (z.B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude), kann von dieser Festsetzung als Ausnahme eine Abweichung zugelassen werden. Durch die seitens des Fachgutachters vorgeschlagenen und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen, wird auf die durch Verkehrslärm entstehenden Außenlärmeinwirkungen auf das Plangebiet angemessen und städtebaulich begründet in der Planung reagiert.

Über die vorgenannten Festsetzungen hinaus wird empfohlen, schutzbedürftige Schlaf- und Aufenthaltsräume auf der von der lärmbelasteten Straße abgewandten Gebäudeseite vorzusehen (Grundrissorientierung), um die jeweiligen Immissionen, die sich aus dem Verkehrslärm ergeben, weiter zu reduzieren. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die vorgenannten DIN-Normen zum Schallschutz (DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01), die den Inhalt dieser Festsetzungen konkretisieren und hierdurch die Zulässigkeit eines Vorhabens planungsrechtlich beeinflussen, im Bauamt der Gemeinde Rimbach eingesehen werden können.

I.1.10.2 Gewerbelärm

Im Hinblick auf den Gewerbelärm aus dem nordwestlich gelegenen Gewerbegebiet an der Philipp-Reis-Straße kommt der Fachgutachter in Kapitel 6.2 seiner schalltechnischen Untersuchung zu folgendem Ergebnis:

> *In Abb. 5 im Anhang sind die auf der Grundlage der in Kap. 5.2 angegebenen Worst-Case-Emissionsansätze für die Gewerbegebiete außerhalb des Plangebietes und die Mischgebiete innerhalb des Plangebietes ermittelten Grenzisophonen dargestellt. Die Grenzisophonen sind tags und nachts identisch. Die Grenzisophonen trennen von Westen nach Osten hin jene Bereiche, in denen die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz der TA Lärm für Gewerbegebiete, Mischgebiete bzw. Allgemeine Wohngebiete eingehalten sind. Die Abgrenzung dieser Bereiche durch die Grenzisophonen entspricht der vorgesehenen Festsetzung der Art der baulichen Nutzung.*
>
> *Dies ist plausibel, da die Gliederung Gewerbegebiete/Mischgebiete/Allgemeine Wohngebiete dem Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG entspricht.*

Neben der bereits erfolgten Festsetzung eines Mischgebietes als Puffer zwischen dem Gewerbegebiet und den allgemeinen Wohngebieten sind somit keine weiteren Maßnahmen erforderlich, um die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) einzuhalten.

Besondere Staubemissionen oder Erschütterungen sind im Umfeld des Plangebietes nicht festzustellen. Diesbezügliche Anforderungen sind daher nicht zu bestimmen.

Wesentliche Immissionen aus dem Plangebiet auf umliegende Nutzungen sind aufgrund der Festsetzung von Misch- und Wohngebietsflächen nicht zu erwarten.

I.1.11 Artenschutz

Um dem Belang des Artenschutzes angemessen in der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes „Der Krehberg“ Rechnung zu tragen und zur Vermeidung von erheblichen natur- und artenschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen, wurde eine diesbezügliche Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durchgeführt und in der Planung berücksichtigt.

In der Artenschutzprüfung (siehe Anlage 2 zur Begründung) werden seitens des Fachgutachters verschiedene Maßnahmen und Empfehlungen für die gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG betrachteten Tier- und Pflanzenarten als Gesamtübersicht aufgeführt. Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist die Durchführung der nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zwingend. Sie werden - mit wenigen Ausnahmen bei Maßnahmenempfehlungen - im Bebauungsplan dementsprechend verbindlich festgesetzt. Die aufgeführten Maßnahmen und Empfehlungen werden hinsichtlich der Berücksichtigung im Bebauungsplan nachfolgend erläutert. Ergänzend dazu wird auf die Herleitung der Maßnahmen in der Artenschutzprüfung verwiesen.

Nach der Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie dem Bestandsplan der Nutzungs- und Biotoptypen bzw. der dazugehörigen Erläuterung (siehe Anlage 1 zur Begründung) kann das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Pflanzenarten innerhalb des Plangebietes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgrund fehlender standortökologischer Eignung ausgeschlossen werden.

Alle nachfolgenden Typbezeichnungen sind seitens des Fachgutachters beispielhaft der Produktpalette der Firma Schwegler Vogel- und Naturschutzprodukte GmbH in Schorndorf entlehnt. Qualitativ gleichwertige und fachlich für den entsprechenden Einsatzzweck geeignete Produkte anderer Hersteller sind selbstverständlich ebenso einsetzbar.

I.1.11.1 Vermeidungsmaßnahmen

V 01 *Umgang mit möglichen Vorkommen der Haselmaus: Die Gehölzbeseitigung muss als „schonende Rodung“ erfolgen. Hierzu erfolgt in der Phase des Winterschlafes (Oktober bis Februar) ein „Auf-den-Stock-Setzen“ der im Eingriffsraum vorkommenden Gehölze. Das Schnittgut wird dabei direkt entnommen (Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte durch die Ansiedlung von Brutvögeln im liegenden Strauchwerk). Die Wurzelstöcke werden in dieser Phase nicht gerodet. Nach Verlassen der Winterquartiere durch die Haselmaus (März/April - je nach Witterung) werden dann die Wurzelstöcke gerodet. Da im angrenzenden Landschaftsraum das Strukturinventar weitgehend ebenfalls den standortökologischen Anforderungen der Haselmaus entspricht, kann auf die Umsetzung entsprechender Kompensationsmaßnahmen verzichtet werden; zur strukturellen Optimierung sind allerdings - vorlaufend zum Eingriff - im umgebenden Funktionsraum vier Haselmauskobel als Quartierhilfen aufzuhängen. Empfohlen wird der spezielle Haselmauskobel 2KS (mit Schläfer-Barriere). Die Standorte sind durch eine Ökologische Baubegleitung festzulegen, wie auch die Maßnahmenumsetzung gegenüber der UNB durch einen Ergebnisbericht mit Standortkarte dokumentiert wird.*

Maßnahmenalternative: Sollten die zeitlichen Vorgaben hinsichtlich der Wurzelstock-Rodung nicht einzuhalten sein, ist eine gezielte Einzelkontrolle der Wurzelstöcke zwingend durchzuführen. Hierzu müssen alle nach der Gehölzfällung im Boden verbliebenen Wurzelstöcke durch die Ökologische Baubegleitung, dahingehend überprüft werden, ob strukturelle Lücken - vor allem im Anschlussbereich zum umgebenden Boden - vorhanden sind, die es der Haselmaus erlauben würden, im Wurzelstockbereich ein Winternest anzulegen. Angetroffene Höhlungen, Strukturlücken o.ä. sind mittels einer Endoskop-Kamera zu kontrollieren. Die überprüften Wurzelstöcke sind eindeutig zu markieren und - sofern kein Nachweis gelang - dadurch freizugeben. Im Nachweisfall ist die Rodung der betroffenen Wurzelstöcke allerdings unabänderlich bis zum Verlassen der Winternester zu

verschieben. Die zuständige UNB erhält bei Durchführung der Maßnahmenalternative in jedem Fall einen Ergebnisbericht.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zum Umgang mit möglichen Vorkommen der Haselmaus ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz der Haselmaus im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Auf eine Festsetzung der „Maßnahmenalternative“ im Rahmen einer Ausnahmeregelung wird allerdings verzichtet. Die Gemeinde Rimbach wird zusammen mit einer Ökologischen Baubegleitung (ÖBB) die erforderliche Beseitigung von Gehölzen mit einer für die Haselmaus gegebenen Relevanz als „schonende Rodung“ durch das „Auf-den-Stock-Setzen“ der für spätere Baumaßnahmen hinderlichen Gehölze in der Zeit von Oktober 2020 bis Februar 2021 beginnen und durch die Rodung der Wurzelstöcke in der Zeit von April bis Mai 2021 abschließen. Die vier Haselmauskobel als Quartierhilfen werden im Vorfeld zur Gehölzbeseitigung durch die Ökologische Baubegleitung aufgehängt und mit Standortkarte gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße dokumentiert. Damit wird der Schutz möglicher Haselmaus-Vorkommen im Rahmen einer gemeindlichen Eigenverpflichtung frühzeitig gewahrt, ohne dass es später zu Verzögerungen bei den Baumaßnahmen kommt.

V 02 *Erhalt eines Nistgerätes: Der sich innerhalb des Plangebiets befindliche Nistkasten wird wegen seiner Bedeutung für höhlenbrütende Vogelarten und als Quartierpotenzial für Fledermäuse dauerhaft gesichert. Da der aktuelle Standort voraussichtlich nicht erhalten werden kann, muss der Nistkasten vorlaufend zum Eingriff von einer fachlich qualifizierten Person an einen möglichst störungsarmen Standort - möglichst innerhalb des Plangebietes - umgehängt werden. Sollten dabei Beschädigungen festgestellt werden, ist der Kasten zu ersetzen. Der neue Standort ist in Zusammenarbeit mit der Ökologischen Baubegleitung festzulegen und gegenüber der UNB in einem Ergebnisbericht nachzuweisen.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zum Erhalt eines Nistgerätes, das sich im Südwesten des Geltungsbereiches zur 1. Bebauungsplanänderung befindet, ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von höhlenbrütenden Vogelarten und Fledermäusen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Die Maßnahmenumsetzung erfolgt im Rahmen einer Eigenverpflichtung der Gemeinde Rimbach.

V 03 *Beschränkung der Rodungszeit: Die im Plangebiet stockenden Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutzeit - also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar - gefällt, gerodet oder zurückgeschnitten werden (§ 39 Abs. 5 BNatSchG); in Erweiterung der formalrechtlichen Bestimmungen soll diese Vermeidungsmaßnahme auch für Ziergehölze, kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände und den Rückschnitt von in das Baufeld hineinragender Äste gelten, da den genannten Strukturen im Betrachtungsraum ggf. auch eine artenschutzrechtlich bedeutsame Funktion innewohnt.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zur Beschränkung der Rodungszeit ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von gehölzbrütenden Vögeln während der Brutzeit im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Da der Geltungsbereich zur 1. Bebauungsplanänderung bislang überwiegend ackerbaulich genutzt wurde, sind hierin nur wenige Gehölze vorhanden. Von dieser Festsetzung sind somit zunächst nur die Baugrundstücke im Südwesten betroffen. Die Maßnahme gilt aber auch für Bäume und Sträucher, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes erst im Zuge der späteren baulichen Nutzung angepflanzt werden.

V 04 *Gehölzschutz: Der im Süden und Südwesten des Änderungsbereiches 1 stockende Gehölzbestand ist gegen eine strukturelle und funktionale Beeinträchtigung durch Befahren, Lagerung von Aushub und Material, Abstellen von Fahrzeugen oder Fahrzeugteilen im Zuge der Gebietserschließung und Bebauung zu schützen. Daher sind in der Grenzzone der dort ausgewiesenen Baufelder entsprechende Schutzmaßnahmen (bspw. Bauzäune) vorzusehen. Die Einhaltung dieser Vorgaben ist durch eine ÖBB zu gewährleisten und zu dokumentieren.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zum bauzeitlichen Gehölzschutz ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von Gehölzen und gehölzbrütenden Vögeln im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen.

V 05 *Regelungen zur Baufeldfreimachung: Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung muss außerhalb der Brutzeit - also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar - erfolgen, um Gelege von Bodenbrütern zu schützen. Gleiches gilt für ggf. durchzuführende Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes, der maschinell gestützten Bodenerkundung sowie bei der Erkundung archäologischer Bodendenkmäler.*

Maßnahmenalternative: Sollten die zeitlichen Vorgaben der Bauzeitenbeschränkung nicht einzuhalten sein, ist eine Baufeldkontrolle zwingend durchzuführen. Hierzu muss das beanspruchte Gelände unmittelbar vor Einrichtung der Baustelle bzw. vor Beginn der Erdarbeiten sorgfältig durch fachlich qualifiziertes Personal, auf vorhandene Bodennester abgesucht werden; sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau mit einschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten und die Baustelleneinrichtung bzw. der Baubeginn bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme mit Regelungen zur Baufeldfreimachung ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von bodenbrütenden Vögeln während der Brutzeit im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Die „Maßnahmenalternative“ wird als Ausnahme formuliert und so als verbindliche Festsetzung zum Bestandteil des Bebauungsplanes. Unter Berücksichtigung der seitens des Gutachters genannten Bedingungen können vorbereitende (Erd-)Arbeiten damit ggf. auch während der Brutzeit zugelassen und Verzögerungen von Baumaßnahmen vermieden werden. Über die Maßnahmenformulierung des Gutachters hinaus wird ergänzend festgesetzt, dass der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße bei Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung in jedem Fall ein Ergebnisbericht durch die Ökologische Baubegleitung vorzulegen ist, um die fachgerechte Maßnahmenumsetzung zu dokumentieren.

I.1.11.2 CEF-Maßnahmen[1], FCS-Maßnahmen[2] und Kompensationsmaßnahmen

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind bei dem geprüften Vorhaben nach Feststellung des Gutachters keine entsprechenden Maßnahmen notwendig. Es müssen daher keine CEF-Maßnahmen, FCS-Maßnahmen oder Kompensationsmaßnahmen festgesetzt oder ausgeführt werden.

[1] CEF-Maßnahme = „measures to ensure continued ecological functionality“: Maßnahmen, die durch aktive, vorgezogene Maßnahmen eine Verschlechterung der ökologischen Funktionen verhindern

[2] FCS-Maßnahme = „favourable conservation status“: Sicherungsmaßnahmen eines günstigen Erhaltungszustandes von Populationen

I.1.11.3 Sonstige Maßnahmen

S 01 *Verschluss von Bohrlöchern: Zur Vermeidung von Individualverlusten bei Reptilien, Amphibien, Kleinsäugern und Vertretern der Bodenarthropodenfauna sind alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen, unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme zum unverzüglichen Verschluss von (Probe-)Bohrlöchern ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz der genannten Tierarten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen.

S 02 *Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie zur fachlichen Beratung und Unterstützung bei der Umsetzung und Dokumentation der Maßnahmen ist eine Ökologische Baubegleitung einzusetzen.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Einsetzung einer Ökologischen Baubegleitung ist zur fachlichen Beratung und Unterstützung bei der Umsetzung und Dokumentation der erforderlichen Artenschutzmaßnahmen notwendig und wird im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Eine Ökologische Baubegleitung ist allerdings nur zum fachgerechten Umgang mit den Maßnahmen V 01 (Umgang mit möglichen Vorkommen der Haselmaus), V 02 (Erhalt eines Nistgerätes), V 04 (Bauzeitlicher Gehölzschutz) und V 05 (Regelungen zur Baufeldfreimachung; hier nur im Ausnahmefall) erforderlich. Alle weiteren festgesetzten Artenschutzmaßnahmen sind unmissverständlich formuliert (z.B. durch die eindeutige Vorgabe eines bestimmten „Schonzeitraumes“), sodass keine besondere fachliche Kenntnis für deren Umsetzung erforderlich wäre. Selbstverständlich steht es jedem frei, sich eine fachliche Beratung einzuholen, weshalb im Zusammenhang mit der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auch empfohlen wird, vor der Durchführung von Baumaßnahmen eine fachlich qualifizierte Person hinzuzuziehen.

I.1.11.4 Empfohlene Maßnahmen

E 01 *Gewährleistung der Regionalität von Pflanz- und Saatgut: Das vorgesehene Pflanzgut (Sträucher und Bäume) sowie das einzusetzende Saatgut sollen aus regionaler Herkunft stammen. Bei allen Baumgehölzpflanzungen sind unbehandelte Pflanzpfähle (wichtige Nistsubstratquelle für diverse Hautflüglerarten) zu verwenden; dies gilt auch bei Zaunpfählen ggf. notwendiger Einzäunungen (Metallpfosten sollten nur in Ausnahmefällen eingesetzt werden).*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Da die Maßnahme zur Gewährleistung der Regionalität von Pflanz- und Saatgut seitens des Gutachters lediglich als Empfehlung formuliert wurde, fehlt zunächst die artenschutzrechtliche Grundlage für eine zwingende Festsetzung im Bebauungsplan. Im Sinne einer „Anstoßwirkung“ ergeht daher die Empfehlung, dass das Pflanzgut für Bäume und Sträucher sowie das einzusetzende Saatgut möglichst aus regionaler Herkunft stammen und dass bei ggf. notwendigen Einfriedungen unbehandelte Zaunpfähle aus Holz verwendet werden sollten. Die Festsetzung, wonach bei Gehölzneuanlagen aufgrund ihrer Funktion als wichtige Nistsubstratquelle für diverse Hautflüglerarten unbehandelte Pflanzpfähle zu verwenden sind, war aber schon im ursprünglichen Bebauungsplan enthalten und wird vorliegend übernommen. Diese Festsetzung war zwar bislang nur für Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen Flächen vorgesehen, stellt aber auch bei Pflanzungen auf privaten Flächen eine sinnvolle Artenhilfsmaßnahme dar. Alternativ sind hier auch neuartige Stützpfahl-Nistholz-Kombinationen einsetzbar, da diese einem entsprechenden Einsatzzweck dienen.

E 02 *Sicherung von Austauschfunktionen: Um Störungen und Unterbrechungen von Wechselbeziehungen für die Vertreter der lokalen Kleinsäugerfauna zu vermeiden, wird*

empfohlen, bei Zäunen ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten und auf die Errichtung von Mauersockeln zu verzichten.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Zwar ist die Maßnahme zur Sicherung von Austauschfunktionen seitens des Gutachters lediglich als Empfehlung formuliert, dennoch ist sie zur Gewährleistung des ungestörten Wechsels von Kleinsäugern (z.B. Igel) und damit für den Schutz der lokalen Kleinsäugerfauna sinnvoll und wird daher im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Bislang stellt sich das Plangebiet als offene Ackerfläche ohne Hindernisse für Kleinsäuger dar. Mit dieser Maßnahme sollen die bisherigen Austauschmöglichkeiten auch bei Vollzug des Bebauungsplanes weiterhin gewährleistet bleiben. Die Zaunmaßnahme bzw. der Verzicht auf Mauersockel ist ohne Zusatz- und Folgekosten und ohne großen Aufwand umsetzbar, wodurch keine nennenswerten Beeinträchtigungen für die spätere Bauherrschaft zu erwarten sind.

E 03 *Quartierschaffung für Fledermäuse: Da es sich bei der Gruppe der Fledermäuse um eine im höchsten Maße bedrohte Artengruppe handelt und auch gebäudegebundene Arten durch vielfältige Gebäudesanierungsmaßnahmen stetig Quartierverluste erleiden, sollten an den Neubauten verbindlich nutzbare Quartierstrukturen vorgesehen werden. Vorgeschlagen werden entsprechende Holzverschalungen oder alternativ das Aufhängen von Fledermauskästen bzw. der Einbau von Quartiersteinen.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Da die Maßnahme zur Quartierschaffung für Fledermäuse seitens des Gutachters lediglich als Empfehlung formuliert wurde, fehlt zunächst die artenschutzrechtliche Grundlage für eine zwingende Festsetzung im Bebauungsplan. Im Plangebiet befinden sich derzeit auch keine Gebäude, die durch den Vollzug des Bebauungsplanes niedergelegt werden müssen, sodass gebäudegebundene Fledermausarten nicht direkt vom Planvollzug beeinträchtigt werden können. Diese Artenhilfsmaßnahme ist jedoch für den allgemeinen Schutz und die Unterstützung von Fledermäusen sinnvoll und wird daher im Sinne einer „Anstoßwirkung“ und zur diesbezüglichen Sensibilisierung der späteren Bauherrschaft als Empfehlung in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

E 04 *Minimierung von Lockeffekten für Insekten: Für die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken und die Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich Lampen mit warmweißen LEDs (unter 3.300 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeffekten für Insekten zulässig.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Zwar ist die vorgenannte Maßnahme seitens des Gutachters lediglich als Empfehlung formuliert, dennoch ist sie sinnvoll, um beleuchtungsbedingte Lockeffekte und Totalverluste bei der lokalen Insektenfauna zu minimieren, und dient zudem der Energieeinsparung, weshalb sie im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt wird. Es wird in diesem Zusammenhang ergänzend empfohlen, die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken und die Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen so zu installieren, dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlt. Die nächtliche Beleuchtung sollte darüber hinaus auf das zeitlich und räumlich unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.

I.1.11.5 Übersicht zu den Artenschutzmaßnahmen und zu ihrer zeitlichen Relevanz

Tabellarische Auflistung der Artenschutzmaßnahmen				
Art/Artengruppe	Maßnahme	Kürzel	Maßnahmentyp	Berücksichtigung
Säugetiere (allg.)	Umgang mit möglichen Vorkommen der Haselmaus	V 01	Vermeidung	Textfestsetzung (ohne Ausnahmeregelung)
	Sicherung von Austauschfunktionen	E 02	Empfehlung	Textfestsetzung
Fledermäuse	Erhalt eines Nistgerätes	V 02	Vermeidung	Textfestsetzung
	Quartierschaffung für Fledermäuse	E 03	Empfehlung	Empfehlung
Vögel	Erhalt eines Nistgerätes	V 02	Vermeidung	Textfestsetzung
	Beschränkung der Rodungszeit	V 03	Vermeidung	Textfestsetzung
	Gehölzschutz	V 04	Vermeidung	Textfestsetzung
	Regelungen zur Baufeldfreimachung	V 05	Vermeidung	Textfestsetzung
Allgemein	Verschluss von Bohrlöchern	S 01	Sonstige	Textfestsetzung
	Ökologische Baubegleitung	S 02	Sonstige	Textfestsetzung
	Gewährleistung der Regionalität von Pflanz- und Saatgut	E 01	Empfehlung	Teils Empfehlung, teils Textfestsetzung
	Minimierung von Lockeffekten für Insekten	E 04	Empfehlung	Textfestsetzung

Tabelle 1: Übersicht der seitens des Gutachters getroffenen Artenschutzmaßnahmen und Empfehlungen sowie deren Berücksichtigung im Bebauungsplan

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen und ihre zeitliche Relevanz												
Maßnahme	Jan.	Feb.	März	Apr.	Mai	Jun.	Jul.	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.
V 01*	Auf-den-Stock-setzen			Wurzelstock-Rodung						Auf-den-Stock-setzen		
V 02												
V 03												
V 04												
V 05**												

Legende: Verbotsphase Umsetzungsphase

* Maßnahmenalternative nach Feststellung des Gutachters zwar möglich; diese wird allerdings nicht im Rahmen einer Ausnahmeregelung festgesetzt

** Maßnahmenalternative nach Feststellung des Gutachters während der Brutzeit möglich; diese wird im Rahmen einer Ausnahmeregelung festgesetzt

Tabelle 2: Zeitliche Relevanz der seitens des Gutachters getroffenen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen

I.1.11.6 Fazit der Artenschutzprüfung

Mit den vorgenannten Festsetzungen, Hinweisen und Empfehlungen werden die artenschutzrechtlichen Belange angemessen und städtebaulich begründet in der Planung berücksichtigt.

Der Gutachter kommt im Rahmen der Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu folgendem Ergebnis:

Aufgrund der vorhandenen Datenlage und der strukturellen Gebietsausstattung ergibt sich das Erfordernis, für die Teilgruppe der an Baumhöhlenquartiere gebundenen Fledermausarten, für 30 Vogelarten und für die Einzelart Haselmaus eine artenschutzrechtliche Betrachtung durchzuführen. Für die Haselmaus, die Teilgruppe der Fledermäuse und für acht Vogelarten mit einem in Hessen ungünstig-unzureichenden Erhaltungszustand erfolgt dabei eine spezifische, formale Artenschutzprüfung. Vogelarten mit einem in Hessen ungünstig-schlechten Erhaltungszustand sind in Anbetracht der strukturellen Gegebenheiten nicht zu erwarten bzw. waren nicht für das Plangebiet zu belegen.

Notwendigkeit von Ausnahmen
Die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkpfade führen bei Berücksichtigung der formulierten Maßnahmen in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Vorkommens einer besonders und streng geschützten europarechtlich relevanten Art. Die Anforderungen des § 44 (5) BNatSchG hinsichtlich der Wahrung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang werden für die betroffenen Arten zudem hinreichend erfüllt.

Ausnahmeerfordernis
Es besteht für keine nachgewiesene oder potenziell erwartbare Art ein Ausnahmeerfordernis.

Die Ergebnisse der durchgeführten Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange aller vom Vorhaben (potenziell) betroffenen Arten zeigt, dass - bei Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen - durch die entstehenden Belastungswirkungen für sie keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen. Der geplanten 1. Änderung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Der Krehberg“ kann daher aus fachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht zugestimmt werden.

I.1.11.7 Weitere Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz, zur Artenhilfe und zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes

Zur Artenhilfe und ökologischen Aufwertung des Plangebietes werden folgende Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Dem Schutz von Insekten wird mit der vorliegenden Änderungsplanung ein besonderes Augenmerk geschenkt, weshalb sehr ausführliche Hinweise und Empfehlungen für eine „bienenfreundliche Gemeinde“ gegeben werden. So sollten z.B. bei Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen zur Verbesserung der Lebensgrundlagen von Bienen, Hummeln und anderen Insekten möglichst Pflanzen und Saatgut verwendet werden, welche die Tracht der Bienen besonders unterstützen und/oder sich auf andere Weise für Nutzinsekten besonders eignen. Daher sind die diesbezüglich bevorzugt zu verwendenden Gehölzarten in den Pflanzlisten entsprechend gekennzeichnet.

  Bei der Grünlandansaat sollten zudem bevorzugt arten- und blütenreiche Saatgutmischungen verwendet werden, welche für die Bienenweide günstig sind und möglichst weitgehend aus regionaler Herkunft stammen. Dem Ziel einer guten Bienenweide besonders zuträglich sind naturgemäß Mischungen für Blühflächen/Blühstreifen, die eigens zur Förderung von Nutzinsekten, Bienen und Schmetterlingen angeboten und angelegt werden. Die mit diesen Mischungen eingesäten Blühflächen haben eine Standzeit von bis zu fünf Jahren. In dieser Zeit ist mit längeren Blütenaspekten während der Vegetationszeit zu rechnen; danach ist die Fläche ggf. umzubrechen und neu einzusäen. Eine Mahd ist in der Regel im Herbst möglich, aber nicht unbedingt erforderlich.

  Auch Fassadenbegrünungen sowie eine extensive Begrünung von Flachdächern und schwachgeneigten Dächern bieten Insekten attraktive Nahrungsquellen und bilden somit einen wichtigen Pfeiler der bienenfreundlichen Maßnahmen. Deshalb werden derartige Begrünungsmaßnahmen an bzw. auf den Gebäuden empfohlen.

Um darüberhinausgehend eine Sensibilisierung der Bauherrschaft und der Architekten hinsichtlich des Artenschutzes zu erreichen, werden noch folgende diesbezügliche Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Es obliegt der Bauherrschaft bzw. den Grundstücksnutzenden, für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände Sorge zu tragen (auch im Hinblick auf die zukünftige Ansiedlung von Arten). Es wird in diesem Zusammenhang empfohlen, vor der Durchführung von Baumaßnahmen eine fachlich qualifizierte Person hinzuzuziehen.

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

  Es wird darauf hingewiesen, dass artenschutzfachliche bzw. -rechtliche Maßnahmen auch im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren verbindlich festgesetzt werden können.

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

  Nach bisherigem Kenntnisstand wird bei der Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Sofern dies aufgrund aktueller Beobachtungen doch der Fall sein sollte, wäre eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße zu beantragen.

I.1.12 Belange der Landwirtschaft und des Waldes

Durch den Vollzug des Bebauungsplanes werden faktisch landwirtschaftlich nutzbare Ackerflächen in Anspruch genommen. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass diese Flächen fiktiv bereits seit Inkrafttreten des ursprünglichen Bebauungsplanes „Der Krehberg“ am 05.02.2007 beplant sind. Eine bauliche Inanspruchnahme des Plangebietes hätte somit schon seit Jahren jederzeit stattfinden können. Die bisherige Ackernutzung im Plangebiet war somit stets nur als temporäre Nutzung anzusehen. Durch die Überplanung gehen der Landwirtschaft somit aus planungsrechtlicher Sicht keine zusätzlichen Flächen verloren. Letztlich wird mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung bezweckt, dass das Baugebiet „Krehberg“ einer baulichen Nutzung zugeführt werden kann. Die Umsetzung bereits seit Jahren beplanter Baugebiete vermeidet auch die Neuausweisung von Baugebietsflächen im noch unbeplanten Außenbereich, womit z.B. auch landwirtschaftliche Nutzflächen verschont werden. Aufgrund der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB werden zudem keine weiteren Flächen für Ausgleichsmaßnahmen benötigt. Die im Westen, Süden und Südosten des Plangebietes liegenden landwirtschaftlichen Flächen sind auch weiterhin über das bestehende landwirtschaftliche Wegenetz erreichbar, sodass für die landwirtschaftliche Nutzung dieser Außenbereichsflächen keine Einschränkungen durch die Planung entstehen.

Waldflächen sind von der Planung nicht betroffen, da keine diesbezüglichen Gehölzstrukturen im Plangebiet vorhanden sind. Auch in der näheren Umgebung zum Planbereich gibt es keinen Wald.

I.1.13 Belange des Kampfmittelräumdienstes

Im Vorfeld zu den derzeit stattfindenden Erschließungsarbeiten wurde bereits Kontakt mit dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt aufgenommen, um das Vorhandensein von Kampfmittelresten abzuklären.

Mit Schreiben vom 06.08.2019 (Aktenzeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05- R 1882-2019) wurde mitgeteilt, dass dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder zum Planbereich vorliegen. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat jedoch keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Auch der Gemeinde Rimbach liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmittelresten im Plangebiet und dessen Umgebung vor. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge von Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

I.1.14 Klimaschutz und Energiewende

Am 30.07.2011 ist das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ in Kraft getreten (BGBl. I S. 1509). Mit dieser sogenannten „Klimaschutz-Novelle“ wurde nicht nur die Klimaschutzklausel in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB erweitert, sondern vor allem auch ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt, der die klimagerechte städtebauliche Entwicklung als Abwägungsbelang hervorhebt.

Die Gemeinde Rimbach geht davon aus, dass die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der vorgesehenen Nutzung durch die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) angemessen und dem Stand der Technik entsprechend auch unter wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in gerechter Abwägung berücksichtigt sind, ohne dass es weiterer Anforderungen oder Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes bedarf.

Hierdurch ist auch gewährleistet, dass der Bebauungsplan nicht im Normenkonflikt zur sich regelmäßig verändernden Bundesgesetzgebung steht. So erfolgte die letzte Änderung der EnEV erst im Juni 2020. Da die EnEV auch künftig weiter fortgeschrieben wird, ist es durchaus möglich, dass sich im Verlauf der baulichen Umsetzung des Plangebietes erneut Änderungen ergeben haben, die für ein dann anstehendes Bauvorhaben anzuwenden sein werden. Nachdem sich die EnEV somit ständig in der Anpassung befindet, was nicht zuletzt auch dem technischen Fortschritt geschuldet ist, sind Maßnahmenfestsetzungen im Vorgriff nicht zweckmäßig.

Nach § 14 Abs. 2 Satz 1 BauNVO können die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Sofern sich solche Anlagen nach Prüfung der Bauherrschaft wirtschaftlich darstellen lassen, kann die Bauaufsicht somit eine entsprechende Zulässigkeit im eigenen Ermessen bescheinigen.

Maßnahmen wie zentrale Wärmeversorgungsanlagen werden in dem zur Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehenen Gebiet als zu wenig flexibel erachtet, zumal der Planvollzug nicht durch einen einzelnen Bauträger, sondern durch eine Vielzahl von Bauherrschaften erfolgen wird. Anlagen zur zentralen Wärmeerzeugung sind aufgrund des nicht abschätzbaren Wärmebedarfs der zukünftigen Nutzungen nicht wirtschaftlich darstellbar und wegen der Wärmeverluste in den Wärmetransportleitungen energetisch wenig sinnvoll. Die Nutzung regenerativer Energieformen ist grundsätzlich zulässig. Dazu zählen z.B. die Erdwärme, die Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung. Die dezentrale Solarenergienutzung ist ausdrücklich zulässig (Photovoltaikelemente und Sonnenkollektoren). Durch die EnEV in der zum Zeitpunkt zukünftiger Bebauungen gültigen Fassung ist ein angemessener Anteil an regenerativer Energie am Energiegesamtverbrauch geregelt.

Besondere Gefahren für das Plangebiet aufgrund des Klimawandels, auf die mit planungsrechtlichen Steuerungselementen zu reagieren wäre, werden nicht gesehen.

Um eine Anstoßwirkung für die Belange des Klimaschutzes und der Energiewende sowie eine ökologische Aufwertung des Plangebietes zu erzielen, werden folgende Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Es wird empfohlen, Dachflächen extensiv zu begrünen. Gründächer haben eine Vielzahl positiver Eigenschaften. So bieten sie u.a. Insekten einen Lebensraum, der durch das Gebäude am Boden verloren geht, und sie bewirken eine gedrosselte Niederschlagswasserabgabe. Während sie im Winter eine Wärmedämmwirkung aufweisen, mindern sie im Sommer die Aufheizung von Dachflächen, womit eine gewisse Anpassung an den Klimawandel einhergeht. Ergänzend wird empfohlen, größere Fassaden mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen zu bepflanzen, da auch hiermit eine gewisse Wärmedämmwirkung in den Wintermonaten bzw. eine reduzierte Fassadenaufheizung im Sommer einhergeht.
- Zur Minimierung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, Wohngebäude als sogenannte Passivhäuser zu errichten. Soweit diese Bauweise nicht gewählt werden sollte, wird empfohlen, regenerative Energieformen (z.B. Erdwärme, Holzpellets etc.) zu nutzen.
- Die Nutzung der Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung sowie die Errichtung von Photovoltaikanlagen werden empfohlen. In diesem Zusammenhang wird auch die Optimierung der Dachausrichtung zur Nutzung solarer Energie empfohlen.
- Für die Nutzung von Geothermie mittels Erdwärmesonden ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Einzelheiten hierzu sind mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße abzustimmen, bei der auch die erforderliche Erlaubnis zu beantragen ist.

I.2 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

Nachfolgend werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung erläutert und begründet, sofern sie nicht an anderer Stelle dieser Begründung dargestellt werden.

I.2.1 Art der baulichen Nutzung

I.2.1.1 Allgemeine Wohngebiete mit den Kennzeichnungen „WA1“ und „WA2“

Dem Ziel der wohnbaulichen Entwicklung Zotzenbachs entsprechend werden die zeichnerisch bestimmten Teilbereiche des Geltungsbereiches mit den Kennzeichnungen „WA1“ und „WA2“ und damit die überwiegenden Teile des Plangebietes als „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Trennung in die Teilbereiche „WA1“ und „WA2“ erfolgt, um unterschiedliche Festsetzungen hinsichtlich der Längenbegrenzung von Einzelhäusern und der zulässigen Wohnungsanzahl treffen zu können, womit die Errichtung von Mehrfamilienhäusern entlang der L 3409 begünstigt werden soll.

Um vor allem dem Bedarf an Wohnraum Rechnung zu tragen, werden die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zugelassen. Diese Nutzungen sollen in zentralerer Lage in der Kerngemeinde oder den Ortsteilen errichtet werden, damit sie eine bessere Erreichbarkeit besonders für Menschen mit geringer individueller Mobilität aufweisen.

Ebenfalls zur Stärkung der Wohnfunktion werden (wie schon im Ursprungsbebauungsplan) alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit nicht zulässig. Hierdurch sollen die mit solchen

Nutzungen im Allgemeinen verbundenen höheren Emissionen und nicht zuletzt auch das höhere Verkehrsaufkommen, durch das auch gebietsfremder Verkehr in das Wohngebiet hineingezogen würde, im Sinne der Wohn- und Aufenthaltsqualität vermieden werden.

Wohngebietsadäquate gewerbliche Nutzungen (z.B. nicht störende Handwerksbetriebe) sind damit auch weiterhin in den allgemeinen Wohngebieten zulässig, da von ihnen keine wesentliche Beeinträchtigung der Wohnruhe zu erwarten ist.

I.2.1.2 Mischgebiete mit der Kennzeichnung „MI“

Die entsprechend zeichnerisch bestimmten Teilbereiche des Geltungsbereiches mit der Kennzeichnung „MI“ werden als „Mischgebiete“ (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. In Mischgebieten sind neben dem Wohnen auch verschiedene, nicht wesentlich störende andere Nutzungen zulässig. Eine Durchmischung der Nutzungen „Wohnen“ und „Gewerbe“, möglichst im Verhältnis 50:50, ist anzustreben. Die Nutzungsdurchmischung kann gemäß Kommentierung und Rechtsprechung aber auch bis zu einem Verhältnis von 70:30 „verschoben“ sein und dennoch dem Mischgebietscharakter entsprechen. Die notwendige Durchmischung wird von der Bauaufsichtsbehörde (in den Verfahren nach §§ 65 und 66 HBO) bzw. von der Gemeinde (in den Verfahren nach § 64 HBO) im Rahmen der Bauvorlagen überprüft. Bei drohendem „Kippen“ der Gebietsart in die eine oder andere Richtung kann die bauordnungsrechtliche Genehmigung versagt werden.

Im vorliegenden Fall hat die Gemeinde die ergänzende Möglichkeit zur Feinsteuerung der Nutzungen bzw. der Nutzungsdurchmischung über die Grundstücksverkäufe. Da die Kaufinteressenten für die festgesetzten Mischgebietsflächen bereits ihre Absicht einer gemischten Grundstücksnutzung bekundet haben, ist von einer ausreichenden Durchmischung auszugehen. Eine angemessene Durchmischung der Restflächen des im Ursprungsbebauungsplan bislang festgesetzten Mischgebietsstreifens entlang der L 3409 könnte derzeit allerdings nicht gewährleistet werden. Um ein Brachliegen einzelner Baugrundstücke bis zum Erreichen einer angemessenen Durchmischung zu vermeiden, werden Teile des bisherigen Mischgebietes daher in ein allgemeines Wohngebiet umgeplant. Damit wird zudem der aktuell hohen Nachfrage an Wohnbaugrundstücken und der Bestrebung der Gemeinde Rimbach, mietgünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, Rechnung getragen.

Das Mischgebiet hat an der festgesetzten Stelle aber auch eine Bedeutung im Sinne des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG. Die alternative Festsetzung z.B. eines eingeschränkten Gewerbegebietes wird nicht verfolgt, da mit der vorliegenden Planung vorrangig das Ziel der Wohnraumschaffung verfolgt wird und in einem Mischgebiet zumindest noch ein wesentlicher Anteil für die Wohnnutzung zur Verfügung steht.

In den Mischgebietsflächen werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Mit Gartenbaubetrieben und Tankstellen wäre ein besonders hohes Verkehrsaufkommen verbunden, durch das auch gebietsfremder Verkehr in das Wohngebiet hineingezogen würde, was im Sinne der Wohn- und Aufenthaltsqualität nicht gewünscht wird. Die üblichen Öffnungszeiten von Vergnügungsstätten bis in die Nachtstunden können erfahrungsgemäß zu störenden Emissionen in unmittelbarer Nachbarschaft des allgemeinen Wohngebietes führen. Zudem können mit Vergnügungsstätten auch sogenannte „Trading-Down-Effekte“ verbunden sein, die sich nachteilig auf die Struktur und den Nutzungsmix im Mischgebiet, aber ggf. auch im gegenüberliegenden Gewerbegebiet auswirken können. Vergnügungsstätten bestehen bereits an anderer Stelle in der Gemeinde bzw. sind dort zulässig, sodass der Ausschluss in dem flächenmäßig kleinen Mischgebiet angemessen erscheint.

I.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in den tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone) angegebenen Höchstwerte für die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt und orientiert sich dabei einerseits an der umliegenden Bebauung, andererseits aber auch an dem

Ziel einer maßvollen Verdichtung des Neubaugebietes „Krehberg“. Mit den entsprechenden Werten soll dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie einer sozialadäquaten Siedlungsdichte Rechnung getragen werden. Zudem wird damit eine städtebaulich abgestimmte und geordnete bauliche Entwicklung gewährleistet.

Aufgrund der gewünschten und regionalplanerisch geforderten Bebauungsdichte ist es städtebaulich sinnvoll, die zulässige Grundflächenzahl - wie in allen Teilbereichen des Geltungsbereiches geschehen - gemäß den jeweiligen Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO mit 0,4 in den allgemeinen Wohngebieten und 0,6 in den Mischgebieten als Höchstmaß festzusetzen. Die Grundflächenzahl in den allgemeinen Wohngebieten wird damit unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Allerdings war bislang auch in den Mischgebieten eine Grundflächenzahl von nur 0,4 festgesetzt, die im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung bereits beplanter Gebiete zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und damit auch zur Schonung bislang unbeplanter Außenbereichsflächen nun auf 0,6 erhöht wird. Die Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO sind unabhängig von einer diesbezüglichen Festsetzung im Plangebiet gültig, sodass die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zwar bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind, die zulässige Grundfläche aber durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 50 % (also bis 0,6 in den allgemeinen Wohngebieten und bis zur Kappungsgrenze von 0,8 in den Mischgebieten) überschritten werden darf.

Da sich die Zahl der Vollgeschosse an der bestehenden Bebauung der angrenzenden Ortslage Zotzenbachs orientieren soll, wird diese wie schon im bisherigen Bebauungsplan mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt. Durch die Multiplikation der festgesetzten Grundflächenzahl mit den zwei zulässigen Vollgeschossen ergibt sich die zulässige Geschossflächenzahl, da kein städtebauliches Erfordernis für eine weitergehende Begrenzung erkannt werden kann. In den allgemeinen Wohngebieten ist somit eine Geschossflächenzahl von maximal 0,8 und in den Mischgebieten von bis zu 1,2 zulässig.

Um eine moderne und vor allem energieeffiziente Bebauung zu ermöglichen, wird die Gebäudehöhe im gesamten Plangebiet einheitlich auf 12,00 m als maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Diese Höhe ist städtebaulich sinnvoll und erforderlich, damit einerseits z.B. dem Stand der Technik entsprechende Dämmstärken hergestellt werden können und andererseits die Möglichkeit besteht, neben den beiden Vollgeschossen weiteren Wohnraum durch den Ausbau der Dachgeschosse oder die Errichtung von Staffelgeschossen zu schaffen, welche dann aber keine Vollgeschosse sein dürfen. Die Höhe von 12,00 m entspricht der bisherigen Firsthöhe in den Mischgebieten. In den allgemeinen Wohngebieten wird die bisherige Firstbegrenzung von 11,00 m entsprechend um 1,00 m im Sinne einer Nachverdichtung erhöht. An der Untergliederung der Höhenfestsetzungen im Ursprungsbebauungsplan in Traufwand- und Firsthöhen wird nicht festgehalten, da hiermit der Ausbau von Dachgeschossen bzw. die Errichtung von Staffelgeschossen erschwert würde. Um eine größere Wohnfläche bzw. höhere Wohnungsanzahl im Sinne einer grundflächenschonenden Wohnraumschaffung zu unterstützen, soll eine effektivere Ausnutzung der Gebäudehöhe ermöglicht werden. Die zulässigen Gebäudehöhen werden als der örtlichen Situation und Umgebung angemessen erachtet und lösen keine Konflikte hinsichtlich nachbarschützender Belange aus.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Aufgrund der Topografie des Planbereiches wäre eine Bezugnahme auf die Höhe der Erschließungsstraßen nur dann städtebaulich zielführend, wenn dabei auch eine Unterscheidung der hangaufwärts bzw. -abwärts gelegenen Baugrundstücke erfolgen würde. Um unabhängig von der Topografie eine sinnvolle Grundstücksnutzung und damit eine Gleichbehandlung aller Baugrundstücke zu gewährleisten, wird die Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) in der vorliegenden Bebauungsplanänderung auf die natürliche Geländehöhe in Gebäudemitte (Schwerpunkt der Grundfläche des Gebäudes) festgesetzt. Mit den späteren Bauvorlagen ist eine Höhenbestandsaufnahme durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) oder das Amt für Bodenmanagement vorzulegen, um die Einhaltung der

Höhenfestsetzungen prüfen zu können. Zur Orientierung werden sowohl die Straßenhöhen der neuen Verkehrsflächen im Endausbau gemäß aktueller Erschließungsplanung als auch die bestehenden Höhenlinien vor Beginn der Erschließungsarbeiten nachrichtlich im Planteil der Bebauungsplanänderung dargestellt.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch technische Aufbauten und Teile haustechnischer Anlagen (z.B. Solaranlagen, Aufzugsanlagen, Klimageräte, Schornsteine etc.) sowie durch Anlagen zur Absturzsicherung (z.B. Brüstungsmauern, Geländer etc.) um bis zu 1,00 m überschritten werden, um einerseits durch diese üblicherweise kleinflächigen Anlagen die Gebäudekubatur nicht unnötig zu beeinträchtigen und andererseits z.B. die Verwendung regenerativer Energien zu erleichtern. Als Ausnahme können für Abluftanlagen auch größere Höhen zugelassen werden, wenn sich das entsprechende Erfordernis aufgrund des Immissionsschutzrechtes ergibt, sodass auch solche gesetzlich vorgegebenen Anlagen nicht im Widerspruch zu den Bebauungsplanfestsetzungen stehen.

Durch die gegebenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und damit der beabsichtigten, angemessenen baulichen Dichte im Plangebiet soll vor allem der Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen werden. Mit der vorliegenden Planung soll eben diese angemessene bauliche Dichte im öffentlichen Interesse einen Beitrag zur Wohnraumschaffung leisten. Die bauliche Dichte wird über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus durch die Abstandsflächenregelungen der Hessischen Bauordnung bestimmt, durch die bereits die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse insbesondere auch in Bezug auf die Belüftung und Belichtung des Baugebietes gewährleistet sind.

I.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In allen Teilbereichen des Geltungsbereiches werden nur Einzel- und Doppelhäuser in abweichender Bauweise zugelassen, wobei sich die Abweichung lediglich auf die zulässige Gebäudelänge bezieht, d.h. die Gebäude sind gemäß der offenen Bauweise dennoch mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Eine Einzelhausbebauung entspricht der baulichen Umgebung, wobei auch Doppelhäuser städtebaulich angemessen sind und der maßvoll höheren Wohndichte dienen. Aufgrund der Ortsrandlage soll aber eine für Zotzenbach ohnehin untypische Reihenhausbebauung nicht zugelassen werden.

Um lange und ortsuntypische Gebäuderiegel zu verhindern (in der offenen Bauweise wären nach § 22 Abs. 2 BauNVO bis zu 50 m zulässig), wird die maximale Länge von Einzelhäusern in den Teilbereichen mit den Kennzeichnungen „WA1“ und „MI“ auf 20 m und die maximale Länge von Doppelhaushälften auf 8 m begrenzt. Abweichend von den Bestimmungen der offenen Bauweise wird in den Teilbereichen mit der Kennzeichnung „WA2“ die maximale Länge von Einzelhäusern auf 15 m und die maximale Länge von Doppelhaushälften auf 8 m begrenzt. Einzelhäuser mit einer Länge von 15 m sind schon im baulichen Bestand zu finden, sodass dieses Maß als ortstypisch zu bezeichnen ist. Entlang der Landesstraße L 3409, wo die Errichtung von Mehrfamilienhäusern forciert werden soll, ist eine Einzelhauslänge von 20 m sinnvoll. Damit sind hier Mehrfamilienhäuser mit bis zu acht Wohnungen realisierbar (vgl. Kapitel I.1.4). Die 8 m Länge für eine Doppelhaushälfte stellt erfahrungsgemäß ein ausreichendes Maß dar.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen (Baufenster) festgelegt. Im Ursprungsbebauungsplan waren die Baufenster innerhalb des allgemeinen Wohngebietes noch sehr kleinteilig mit dazwischenliegenden Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt. Bei der im Jahr 2008 durchgeführten Bodenneuordnung und auch bei der weiteren Einteilung der Baugrundstücke durch eine vereinfachte Umlegung konnte die damals vorgeschlagene Grundstücksteilung aber nicht gänzlich eingehalten werden, weshalb die Baugrundstücke durch die erfolgte Neuparzellierung zum Teil nur noch sehr eingeschränkt oder gar nicht nutzbar wären. Um dies zu beheben, aber auch um eine möglichst flexible Grundstücksnutzung sicherzustellen, werden nun größere, durchgehende Baufenster festgesetzt. Damit sind die Baufenster weitestgehend von der Grundstücksparzellierung entkoppelt.

Um eine bessere Bebaubarkeit der Baugrundstücke an der Nordgrenze des Geltungsbereiches (Flurstücke Nr. 110/1, Nr. 197, Nr. 198, Nr. 199 und Nr. 200) zu erhalten, wurde die bisherige Baufenstertiefe hier von 12,0 m auf nun 15,0 m erhöht.

Da auf den Flurstücken Nr. 213/214, Nr. 215/216 und Nr. 217/218 eine Bebauung mit Doppelhäusern gefördert werden soll, werden hier „gepaarte“ Einzelbaufenster mit dazwischenliegenden Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt. Hiermit wird klargestellt, an welcher gemeinsamen Grundstücksgrenze angebaut werden muss. Dennoch sollen auch hier Einzel- und Doppelhäuser zulässig bleiben (wie im restlichen Plangebiet auch), sodass im Zweifelsfall die Möglichkeit bestünde, zwei Grundstücke zu kaufen, diese zur Einhaltung der Mindestgrundstücksgröße zu vereinen und ein Einzelhaus darauf zu errichten. Dadurch bleibt die Gemeinde beim Verkauf etwas flexibler. Wenn beispielsweise die Nachfrage nach Doppelhäusern nachlassen würde, könnten die Grundstücke dennoch ohne weitere Bebauungsplanänderung einer Einzelhausbebauung zugeführt werden und müssten nicht ungenutzt brach liegen.

Damit noch gewisse Spielräume hinsichtlich der Lage der späteren Gebäude und vor allem von Gebäudeteilen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bestehen, können im gesamten Plangebiet geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen durch Gebäudeteile (wie z.B. Erker, Balkone und Wintergärten) als Ausnahme zugelassen werden, wenn diese im Einzelnen nicht tiefer als 1,50 m und breiter als 3,00 m sind. Dies entspricht sinngemäß den Regelungen des bisherigen Bebauungsplanes, in dem die Überschreitungsmöglichkeit allerdings nicht als Ausnahme formuliert war.

I.2.4 Stellplätze und Garagen

Es wird festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der jeweils dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig sind. In den allgemeinen Wohngebieten mit der Kennzeichnung „WA2“ wird damit eine Freihaltung der jeweiligen rückwärtigen Gartenbereiche bezweckt. In den Teilbereichen mit den Kennzeichnungen „WA1“ und „MI“, in denen die Errichtung von Mehrfamilienhäusern gefördert werden soll, werden allerdings auch im rückwärtigen Gartenbereich, d.h. zwischen den Baufenstern und der L 3409 Stellplätze zugelassen, um auch bei einer höheren Wohnungsanzahl den Stellplatznachweis zu ermöglichen. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die erforderliche Anzahl an Stellplätzen für die zukünftigen Misch- bzw. Wohngebietsnutzungen gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Rimbach zu ermitteln und in den Bauvorlagen nachzuweisen ist. Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Sowohl im Norden (Flurstück Nr. 166/1) als auch im Süden (Flurstück Nr. 125 im Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung) werden öffentliche Parkflächen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und in diesem Sinne auch baulich umgesetzt, damit eine angemessene Anzahl an Besucherstellplätzen im Baugebiet vorhanden ist.

I.2.5 Öffentliche Grünflächen (Spielplatz)

Auf dem Flurstück Nr. 114 ist ein Spielplatz geplant und in diesem Sinne im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. Dieser Spielplatz soll einerseits dem Neubaugebiet „Krehberg“ dienen, andererseits aber durch die Fußwegeanbindung auch den Kindern aus der angrenzenden Nachbarschaft zur Verfügung stehen.

I.2.6 Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Mit der Bebauungsplanänderung werden - unter anderem neben den Maßnahmen, die aus Gründen des Artenschutzes getroffen werden (siehe Erläuterungen in Kapitel I.1.11) - noch folgende

Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Umweltauswirkungen bestimmt bzw. diesbezügliche Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Um eine dauerhafte Begrünung des Plangebietes zu gewährleisten, sind alle Pflanzungen extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Abgestorbene Gehölze und abgängige Gehölze, die aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht gerodet werden müssen, sind nachzupflanzen.
- Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen bzw. bei der Nachpflanzung abgestorbener oder abgängiger Gehölze sind standortgerechte und heimische Gehölze mit vorgegebenen Mindestpflanzqualitäten zu verwenden, um eine regionaltypische, dauerhafte und zeitnahe Durchgrünung der Baugrundstücke zu erhalten. Zur Erleichterung für Bauherrschaft und Architekten werden in diesem Zusammenhang geeignete Gehölzarten aus einer Auswahlliste empfohlen, in der Gehölze zur besonderen Unterstützung der Hummel- und Bienenweide (sehr gutes Nektar- und/oder Pollenangebot) gekennzeichnet sind. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln ist im Übrigen nicht zulässig, da entsprechende Arten nicht ortstypisch sind, durch schnellen Wuchs in relativ kurzer Zeit zu Standsicherheitsproblemen, Astwurf etc. neigen und die Beseitigung im Siedlungsbereich meist sehr aufwändig ist.
- Um die Durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten, ist auf den Baugrundstücken je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum-Hochstamm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Diese Festsetzung bedeutet, dass bis zu einer Baugrundstücksgröße von 400 m² mindestens ein Laubbaum zu pflanzen ist, bei einer Baugrundstücksgröße zwischen 401 m² und 800 m² mindestens zwei Laubbäume, bei einer Baugrundstücksgröße zwischen 801 m² und 1.200 m² mindestens drei Laubbäume etc. Bestandsbäume und Bäume, die aufgrund anderer Festsetzungen des Bebauungsplanes auf dem jeweiligen Baugrundstück anzupflanzen sind (z.B. aufgrund der Festsetzung zur Begrünung von Stellplätzen), sind hierauf anzurechnen. Die stellenweise im Ursprungsbebauungsplan enthaltene, feste Verortung von Baum- und Strauchpflanzungen stellt insbesondere im Zusammenhang mit den Einzelbaumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen ein Konfliktpotenzial mit den späteren Grundstückszufahrten dar, weshalb von einer lagegenauen zeichnerischen Festsetzung von Bäumen vorliegend abgesehen wird. Durch die nun vorgenommene textliche Festsetzung wird einerseits eine angemessene Durchgrünung vorgegeben, andererseits aber auch eine flexiblere Garten- und Grundstücksgestaltung ermöglicht. Lediglich im Bereich der öffentlichen Parkflächen (Flurstück Nr. 166/1 im vorliegenden Geltungsbereich und Flurstück Nr. 125 im Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung) sowie auf den Spielplatzflächen (Flurstück Nr. 114) werden konkrete Baumpflanzungen zeichnerisch festgesetzt, damit auch auf diesen Flächen eine gewisse Begrünung vorhanden ist.
- Je vier ebenerdiger Stellplätze (bezogen auf die einzelnen Baugrundstücke) ist mindestens ein großkroniger Laubbaum-Hochstamm so anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, dass die Stellplätze und ggf. die Zufahrten beschattet werden. Diese Verschattung leistet vor allem im Sommer einen Beitrag zum Klimaschutz bzw. wirkt dem Klimawandel entgegen, da sich die Stellplatzflächen deutlich weniger aufheizen. Dies gilt aber auch für die im Baumschatten parkenden Kraftfahrzeuge, deren Klimaanlagen in der Folge weniger Kühlleistung aufbringen müssen. Um ein gesundes Baumwachstum zu gewährleisten, ist jeweils eine 5 m² große offene Baumscheibe vorzusehen, sofern die Bäume nicht in einem Pflanzstreifen angepflanzt werden. Die Baumscheiben sind durch Begrenzungssteine oder vergleichbare Schutzmaßnahmen vor dem Befahren zu sichern, damit eine Verdichtung des Wurzelraumes zum Schutz der Bäume verhindert wird.
- Um eine optische Trennung des Planbereiches zur Landesstraße L 3409 zu erhalten, wird am westlichen Rand des Geltungsbereiches eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, in der eine zweireihige Hecke aus Sträuchern mit Heister-Anteil anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen ist.

- Um weitere „Grün-Akzente“ zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes zu setzen, wird empfohlen, Dachflächen extensiv zu begrünen und größere Fassaden mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen aus einer Liste empfohlener Gehölzarten zu bepflanzen.
- Zum Schutz von Bepflanzungen wird auf die Beachtung der DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) hingewiesen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass den Bauvorlagen ein Freiflächenplan beizufügen ist (siehe auch Bauvorlagenerlass). Dieser hat die geplante Nutzung der Freiflächen nach Art, Lage und Größe mit allen gemäß Bebauungsplan vorgesehen Bepflanzungen, den versiegelten, befestigten und begrünten Flächen, den Verkehrsflächen etc. darzustellen.

I.2.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)

Aus Gründen des Orts- und Straßenbildes werden noch verschiedene bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) auf Grundlage der Hessischen Bauordnung (HBO) getroffen.

I.2.7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie Vorschriften über Werbeanlagen

Über dem obersten Vollgeschoss ist nur ein weiteres Geschoss (ausgebautes Dachgeschoss bzw. Staffelgeschoss) zulässig, um ein (theoretisch bis zu vierstöckiges) Gebäude ähnlich einem Pyramiden- oder Terrassenhaus (Stufenhaus) aus Gründen des Orts- und Straßenbildes zu verhindern.

Bei einer Ausbildung des obersten Geschosses als Staffelgeschoss ist an den Gebäudeseiten ein Fassadenrücksprung von mindestens 1,50 m gegenüber der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses vorzusehen, damit jeder Nachbar optisch Fassadenrücksprünge wahrnehmen kann und keine Außenwand auf voller Breite und Höhe des Gebäudes wie bei einem Kubus vor Augen hat. Damit ist aus gemeindlicher Sicht immer noch eine gewisse planerische Freiheit gegeben. Letztlich darf ein Staffelgeschoss 75 % der Fläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten, sodass ohnehin bestimmte Rücksprünge erforderlich werden, aber eben beispielsweise nicht nur auf einer Seite. Von der Regelung von Rücksprüngen ausgenommen sind Fassaden im Bereich von Treppenhäusern und/oder Aufzugsanlagen (im Hinblick auf die Barrierefreiheit), die zum Zwecke einer durchgängigen vertikalen Erschließung aller Geschosse ohne Rücksprung errichtet werden dürfen.

Die zulässige Dachneigung wird nicht auf einen festen Wert, sondern auf einen Bereich bis maximal 40° festgesetzt. Als Dachform werden Flach-, Pult-, Sattel-, Walm- und Zeltdächer zugelassen. Sattel-, Walm- und Zeltdächer sind mit entsprechenden Dachneigungen in der Umgebung des Plangebietes zu finden, weshalb diese als ortsbildtypisch beurteilt werden können. Flach- und Pultdächer hingegen kommen den heutigen Bauwünschen entgegen, verbessern die Möglichkeit zur Herstellung einer Dachbegrünung und sind daher ebenfalls zulässig.

Aus Gründen des Orts- und Straßenbildes sowie zur Vermeidung von Blendwirkungen wird bestimmt, dass für geneigte Dachflächen (über 10° Dachneigung) ausschließlich kleinformatige, nicht spiegelnde Dachmaterialien (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zu verwenden sind. Ebenfalls aus Gründen der Ortstypik ist die Dacheindeckung baulicher Anlagen ausschließlich in ziegelroten bis dunkelbraunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen zulässig. Neben den genannten Dachmaterialien und -farben sind aufgrund des ökologischen Nutzens selbstverständlich auch begrünte Dächer zulässig.

Dachaufbauten werden zugelassen, da diese ortsbildtypisch sind. Hierbei sind auch Solaranlagen (Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) aufgrund ihres ökologischen Nutzens zulässig. Für Dachgauben erfolgen jedoch aus gestalterischen Gründen noch Festsetzungen hinsichtlich des Gaubentyps, der Größe und des erforderlichen Abstandes zu Giebel und First.

In dem Bereich, in dem eine Bebauung mit Doppelhäusern angestrebt wird (Flurstücke Nr. 213 bis Nr. 218), wird ergänzend eine Firstrichtung parallel zur Straße festgesetzt, die für Hauptdachflächen gilt (vorgeschriebene Hauptfirstrichtung). Damit werden die Anforderungen an das für ein Doppelhaus ohnehin notwendige wechselseitige Abgestimmtsein der Haushälften erhöht. Grundsätzlich wird aus § 22 BauNVO das Erfordernis der baulichen Einheit von Doppelhäusern gefolgert und damit auch das Erfordernis, dass die Doppelhaushälften wechselseitig aufeinander abgestimmt sein müssen (Urteil des BVerwG vom 24.02.2000 - 4 C 12/98). Man spricht vom nachbarschützenden Gebot der wechselseitigen Verträglichkeit und Abstimmung, sodass eine Hälfte eines Doppelhauses nicht so stark verändert werden darf, dass das Gesamtgebäude nicht mehr als eine Einheit erscheint. Aufeinander abgestimmt sind Doppelhaushälften, wenn sie sich in ihrer Grenzbebauung noch als „gleichwertig“ und „im richtigen Verhältnis zueinander“ als harmonisches Ganzes darstellen, ohne als zufällig an der Grundstücksgrenze zusammengefügte Einzelhäuser zu erscheinen. Dazu muss die Doppelhaushälfte ein Mindestmaß an Übereinstimmung mit dem zugehörigen Nachbarhaus aufweisen, indem es zumindest einzelne der Gestalt gebenden Elemente aufgreift (vgl. VGH München, Beschluss vom 10.11.2000 - 26 CS 99.2102). Eine „Spiegelbildlichkeit“ ist jedoch nicht erforderlich. Aufgrund dieser ohnehin erforderlichen wechselseitigen Abstimmung werden in der vorliegenden Bebauungsplanänderung keine weitergehenden gestalterischen Festsetzungen im Zusammenhang mit Doppelhäusern getroffen. Durch die vorgegebene Firstrichtung parallel zur Straße und damit etwa in Nord-Süd-Ausrichtung besitzen beide Doppelhaushälften die Möglichkeit der Solarenergienutzung. Würden die Gebäude hingegen giebelständig errichtet, hätte die nördliche Doppelhaushälfte nur eine Dachfläche, die nach Norden orientiert wäre. Dies betrifft selbstverständlich nur geneigte Dachflächen. Für Gebäude mit Flachdach ist die festgesetzte Firstrichtung jedoch ohne Relevanz. Bei Flachdächern können aufgeständerte Solarelemente mit optimaler Südausrichtung entstehen.

Um Blendwirkungen zu vermeiden, aber auch aus Gründen des Orts- und Straßenbildes, sind Fassaden mit nichtspiegelnden Werkstoffen herzustellen oder zu verkleiden. Verspiegeltes Glas ist bei der Fassadengestaltung aus den gleichen Gründen ebenso nicht zulässig, wie Farbgebungen hoher Leuchtkraft bzw. Signalwirkung, weshalb für die Fassaden ausschließlich gedeckte Farben zulässig sind.

Um ein Hervorstechen von Werbeanlagen zu verhindern und deren Fernwirkung einzuschränken sowie zur Vermeidung von Blendungen und Ablenkungen des Straßenverkehrs auf der Landesstraße, sind diese nur auf privaten Grundstücken in einem Abstand von mindestens 3,00 m zu Grundstücksgrenzen und nur unterhalb der Firsthöhe der jeweiligen Nutzung zulässig. In diesem Zusammenhang wird im Übrigen explizit vorgegebenen, dass von Werbeanlagen zum Schutz der angrenzenden Nutzungen und der Verkehrsteilnehmer auf der L 3409 keine Blendwirkung ausgehen darf. Ebenfalls aus den vorgenannten Gründen sowie aus gestalterischen Gründen und zum Schutz des Ortsbildes sind beleuchtete Werbeanlagen nicht zulässig. Dementsprechend dürfen durch Leuchten angestrahlte Werbeanlagen eine Größe von 4 m² und unbeleuchtete Werbeanlagen eine Größe von 8 m² nicht überschreiten.

Im Sinne des § 23 Hessisches Straßengesetz (HStrG) ist für Werbeanlagen ein Abstand von mindestens 20 m zum Fahrbahnrand der Landesstraße L 3409 einzuhalten, d.h. Werbeanlagen sind in der Bauverbotszone nicht zulässig. Als Ausnahme kann aber eine Unterschreitung dieses Abstandes zugelassen werden, wenn eine entsprechende straßenrechtliche (Ausnahme-)Genehmigung des zuständigen Straßenbaulastträgers (Hessen Mobil) vorliegt.

I.2.7.2 Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind aus gestalterischen, aber auch aus hygienischen Gründen einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben, um diese gegen Einblicke sowie Sonneneinstrahlung abzuschirmen und damit die Geruchsbildung durch direkte Sonneneinstrahlung zu verhindern bzw. diese durch Verschattung zu minimieren.

Für die Einfriedung von Grundstücken erfolgen verschiedene Festsetzungen zu deren Art, Gestaltung und Höhe. So sind Einfriedungen nur als Hecken und Zäune aus Holz oder Metall zulässig. Sofern Hecken für die Einfriedung gepflanzt werden, die gleichzeitig einen höheren ökologischen Nutzen aufweisen, sind diese durch eine ausgewogene Mischung standortgerechter und heimischer Gehölzarten herzustellen, um eine regionaltypische Eingrünung der Baugrundstücke zu erhalten. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen zur Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig, da entsprechende Arten nicht ortstypisch sind. Die Errichtung von Mauersockeln unter Zäunen sowie von Mauern als Einfriedungen ist sowohl aus gestalterischen Gründen als aus Gründen des Artenschutzes (Sicherung von Austauschfunktionen, vgl. Kapitel I.1.11.4) nicht zulässig. Als Ausnahme können Naturstein-Trockenmauern sowie Naturschotter-Gabionen und entsprechende Gabionenelemente bis 0,80 m Höhe zugelassen werden, wenn im Abstand von maximal 10 m Bodenöffnungen mit einer Höhe von mindestens 10 cm und einer Breite von mindestens 20 cm vorgesehen werden, da diese insbesondere als Lebensraum von Eidechsen einen ökologischen Nutzen aufweisen und mit den vorgegebenen Durchlässen auch weiterhin einen Wechsel von Kleinsäugern (z.B. Igel) ermöglichen. In diesem Zusammenhang wird klargestellt, dass Natursteinmauern im Mörtelverbund nicht als Trockenmauern gelten und somit nicht zulässig sind. Als weitere Ausnahme können Stützmauern bis zu 1,00 m Höhe zugelassen werden, wenn diese zur Überwindung von Geländehöhen-Versprüngen (Abgrabungen und Auffüllungen) erforderlich sind. Diese Ausnahmeregelung ist der Topografie des Geländes geschuldet und soll dennoch eine sinnvolle Grundstücksnutzung ermöglichen.

I.2.7.3 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Um die Durchgrünung des Plangebietes zu fördern, sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke dauerhaft als ökologisch wirksame begrünte Flächen herzustellen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung (z.B. Gebäude, Terrassen, Stellplätze, Garagen, Zufahrten, Zuwegungen etc.) benötigt werden.

Damit die in Mode gekommenen, aber aus ökologischer Sicht unerwünschten Steingärten verhindert werden, ist die Herstellung von Kies- und Schotterflächen (mit und ohne punktuelle Begrünung) ausschließlich für Wege, Stellplätze und Terrassen zulässig. Die Anlage von Kies- und Schotterflächen zur Gartengestaltung ist im Übrigen nicht zulässig. Dieser Ausschluss dient der Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft insbesondere unter dem Aspekt der ökologischen Wertigkeit und Flächeneignung als Habitat für wildlebende Arten, vor allem von Insekten.

I.3 Bodenordnende Maßnahmen

Im Bereich des Neubaugebietes „Krehberg“ wurde bereits im Jahr 2008 eine Bodenneuordnung durchgeführt. Für einen Teil des Baugebietes wurde zudem noch eine vereinfachte Umlegung durchgeführt.

Aus den mittlerweile geführten Grundstücksverhandlungen zwischen der Gemeinde Rimbach und den Kaufinteressenten hat sich ergeben, dass für die Mischgebietsfläche südlich der Einmündung zur Landesstraße eine Größe von 2.400 m² erforderlich wird. Die entsprechend festgesetzte Abgrenzung des Mischgebietes passt allerdings nicht zur aktuellen Grundstücksparzellierung, sodass der Streifen entlang der L 3409 neu aufgeteilt werden soll. Für diesen Bereich soll daher nochmals eine vereinfachte Umlegung stattfinden.

I.4 Kosten der Planung und der Planrealisierung

Die Gemeinde Rimbach trägt die Kosten der Planung und der Erschließung. Diese werden aus den Grundstückserlösen finanziert.

II. Belange von Natur und Landschaft

Zur besseren Einschätzung der vorhandenen Nutzungs- und Biotoptypen innerhalb des Plangebietes wurde ein entsprechender Bestandsplan erstellt und ergänzend erläutert (siehe Anlage 1 zur Begründung). Die zusammenfassende Bewertung kommt zum Ergebnis, dass das ursprünglich überwiegend durch ackerbauliche Nutzung geprägte Plangebiet aktuell durch Bautätigkeiten überprägt ist. Nur im westlichen Teilbereich ist der meist ruderalisierte Bestand von Acker und Grünland sowie Gehölzbestände im Bereich eines Obstgartens noch vorhanden. Aufgrund dieser Überprägung des Plangebietes ist die Strukturvielfalt äußerst gering. Als Flächen mit höherer ökologischer Wertigkeit sind lediglich die baumheckenartigen Gehölzbestände und die Ackerbrachen in Randlage zur Landesstraße zu verzeichnen.

Aufgrund dieser Biotopausstattung und unter Berücksichtigung der bereits durch den Ursprungsbebauungsplan zulässigen Nutzungen sowie der getroffenen Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft hat die vorliegende Bebauungsplanänderung keine wesentlichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Das Landschaftsbild wird aufgrund der bestehenden Baurechte kaum anders beeinträchtigt als bisher schon zulässig.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich. Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Rahmen des Änderungsverfahrens nach § 13a BauGB entstehen somit formal keine zusätzlichen planungsbedingten Eingriffe. Eine ergänzende Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Bebauungsplanänderung zu berücksichtigen, was u.a. auch durch geeignete Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft erfolgt (siehe Kapitel I.2.6). Die Belange von Natur und Landschaft sind hierdurch angemessen berücksichtigt und nicht wesentlich anders beeinträchtigt als durch den ursprünglichen Bebauungsplan „Der Krehberg“.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) vor, da das Plangebiet außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung liegt, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht unmittelbar betroffen. Der Planbereich überlagert kein ausgewiesenes oder geplantes Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet. Ökokonto- und Kompensationsflächen aus dem NATUrschutzREGister Hessen werden ebenfalls nicht tangiert. Auch sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Für weitere Erläuterungen siehe Kapitel I.1.3.4.

Das Plangebiet liegt mit großem Abstand sowohl außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG) als auch außerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebietes, weshalb diesbezügliche Beeinträchtigungen durch bzw. auf die Planung ausgeschlossen sind. Für nähere Erläuterungen zu den (Risiko-)Überschwemmungsgebieten siehe Kapitel I.1.3.5.

Der Planbereich liegt zudem außerhalb eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes. Beeinträchtigungen der umliegenden, zum Teil noch im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebiete durch die Planung von Misch- und Wohngebietsflächen sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten (siehe weitere Informationen in Kapitel I.1.3.6).

Gemäß dem Bestandsplan der Nutzungs- und Biotoptypen bzw. der dazugehörigen Erläuterung (siehe Anlage 1 zur Begründung) sowie der Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (siehe Anlage 2 zur Begründung) kann das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Pflanzenarten innerhalb des Plangebietes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgrund fehlender standortökologischer Eignung ausgeschlossen werden. Auch Vorkommen geschützter Tierarten werden aufgrund der in der Planung berücksichtigten Artenschutzmaßnahmen nicht wesentlich betroffen. Auf die diesbezüglichen Erläuterungen in Kapitel I.1.11 wird verwiesen.

Es werden aufgrund der bislang schon zulässigen baulichen Nutzung des Planbereiches keine wesentlich anderen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt ausgelöst, als ohne das Planverfahren zulässig, sodass unabhängig von der formalen Betrachtung auch inhaltlich von einer entsprechenden Darstellung abgesehen werden kann.

III. Planverfahren und Abwägung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rimbach hat in ihrer Sitzung am 05.11.2020 beschlossen, das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Der Krehberg“ im Ortsteil Zotzenbach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB einzuleiten (Aufstellungsbeschluss). Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 07.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereiches sind erheblich weniger als die in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m² Grundfläche bebaubar. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) vor. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Die in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die Aspekte zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

Die für das Verfahren nach § 13a BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde ebenfalls in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Rimbach am 05.11.2020 beschlossen.

Die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt in der Zeit vom 16.11.2020 bis einschließlich 23.12.2020, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 07.11.2020 hingewiesen wurde. Der Inhalt dieser ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen werden in diesem Zeitraum zusätzlich in das Internet eingestellt und über das Zentrale Internetportal für Bauleitplanungen in Hessen zugänglich gemacht. Die Öffentlichkeit kann sich im Rahmen der öffentlichen Auslegung bei der Gemeindeverwaltung Rimbach über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten. Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen können in dieser Zeit bei der Gemeindeverwaltung Rimbach eingereicht oder dort mündlich zur Niederschrift vorgetragen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 10.11.2020 von der öffentlichen Auslegung der Entwurfsunterlagen benachrichtigt und über die Planung informiert. Ihnen wird Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 23.12.2020 gegeben.

Alle im Zuge der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Einwendungen und Hinweise sind anschließend durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Rimbach zu bewerten und es ist ein Beschluss über den Planungsfortschritt zu fassen.

Die Begründung wird im Zuge des Bauleitplanverfahrens fortgeschrieben.