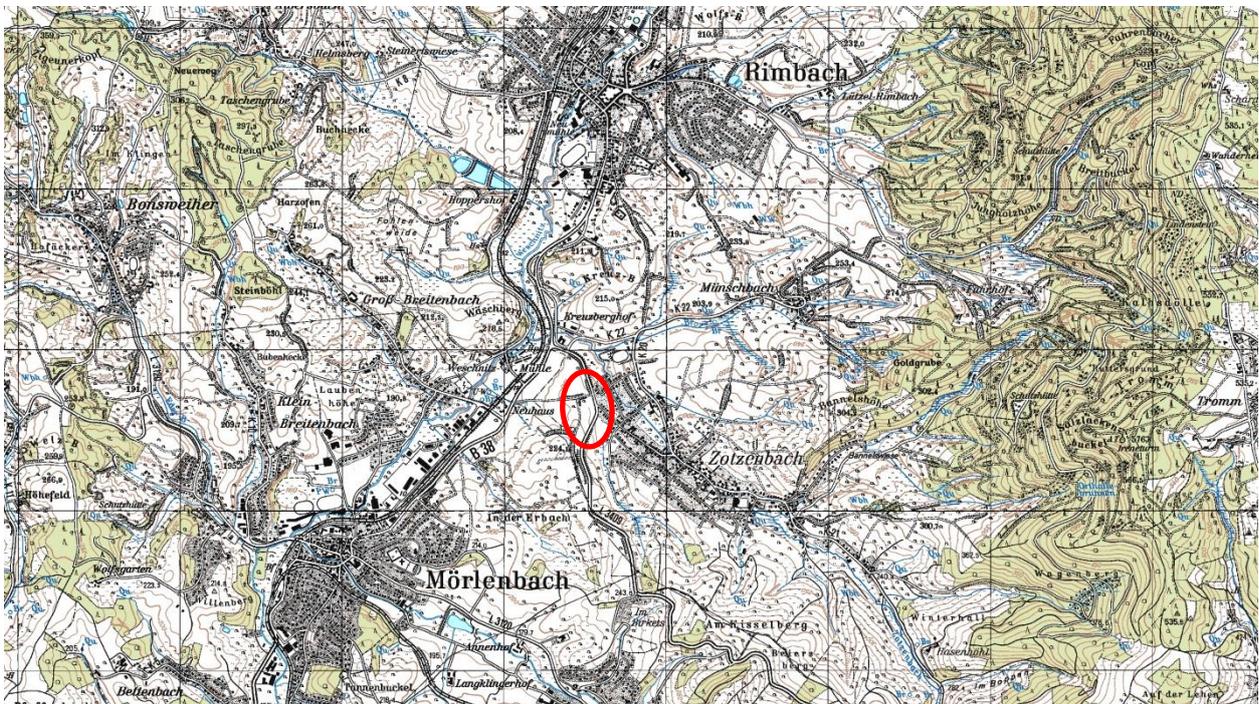




Gemeinde Rimbach

3. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der L 3409“ im Ortsteil Zotzenbach



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

Begründung zum Entwurf

März 2021

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	4
I.1.3.	Planungsvorgaben	6
I.1.4.	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	12
I.1.5.	Erschließungsanlagen, Bauverbotszone und ÖPNV-Anbindung	13
I.1.6.	Baugrund sowie Grundwasser- und Bodenschutz.....	16
I.1.7.	Wasserrechtliche und -wirtschaftliche Belange	16
I.1.8.	Denkmalschutz	19
I.1.9.	Immissionsschutz.....	19
I.1.10.	Artenschutz.....	24
I.1.11.	Klimaschutz und Energiewende	26
I.1.12.	Belange des Kampfmittelräumdienstes	26
I.2.	Festsetzungen der Bebauungsplanänderung.....	27
I.2.1.	Art der baulichen Nutzung.....	27
I.2.2.	Maß der baulichen Nutzung	29
I.2.3.	Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	30
I.2.4.	Größe der Baugrundstücke sowie Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten	30
I.2.5.	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Zufahrten und Zugänge zur L 3409 sowie Versorgungsflächen, -anlagen und -leitungen	31
I.2.6.	Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft	31
I.2.7.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)	33
I.3.	Bodenordnende Maßnahmen	35
II.	Belange von Natur und Landschaft.....	35
III.	Planverfahren und Abwägung	36

Anlagen

Anlage 1: Bestandsbeschreibung und -kartierung, bestehend aus:

- Erläuterung zum Bestandsplan
- Bestandsplan der Nutzungs- und Biotoptypen

Anlage 2: Artenschutzbeitrag - Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf geschützte Arten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung, bestehend aus:

- Teil 1: Verkehr
- Teil 2: Geräuschkontingentierung

Hinweis: Die vorgenannten Anlagen wurden nachrichtlich aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der L 3409“ übernommen. In der Zwischenzeit haben sich keine wesentlichen Änderungen an den Rahmenbedingungen ergeben, sodass nochmalige oder weitergehende Untersuchungen nicht erforderlich sind.

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1. Situation und Grundlagen

I.1.1. Anlass der Planung

Nachdem das Flurstück Nr. 196/2 innerhalb des Gewerbegebietes westlich der Landesstraße L 3409 in Zotzenbach im Jahr 2019 aufgrund der nicht eingehaltenen Bauverpflichtung den Eigentümer gewechselt hat, beabsichtigt der neue Eigentümer an dieser Stelle die Errichtung eines Bürogebäudes in Verbindung mit einer Lagerhalle. Im Rahmen der Objektplanungen kam es nun zu unüberwindbaren Differenzen mit einer Festsetzung des wirksamen Bebauungsplanes, welchen in dem vorliegenden Änderungsverfahren abgeholfen werden soll.

Das genannte Grundstück befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der L 3409“, die am 26.03.2020 in Kraft getreten ist (siehe Abbildung 5). Da das Grundstück von Norden nach Süden eine Höhendifferenz von fast 5 m aufweist und der bisherige Bezugspunkt „BP3“ (Kanaldeckel in der südlichen Wendeanlage der Philipp-Reis-Straße) noch unterhalb des tiefsten Punktes des Grundstückes liegt, wäre die im Bebauungsplan auch für alle anderen Flurstücke festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 10 m an dieser Stelle nur mit erheblichen Eingrabungen in den Hang möglich. Diese Gebäudehöhe ist für die sinnvolle gewerbliche Nutzung des Flurstückes allerdings erforderlich. Nach Rücksprache mit der Bauaufsichtsbehörde beim Kreis Bergstraße ist eine Befreiung von den Höhenfestsetzungen in erforderlichem Umfang nicht möglich, weshalb der Bebauungsplan geändert werden soll.

Inhalt dieser Bebauungsplanänderung ist die Anpassung der Höhenfestsetzungen durch die Festsetzung eines neuen Bezugspunktes „BP4“ für das Flurstück Nr. 196/2, das zu diesem Zweck nun als Teilbereich „GE4“ aus dem bisherigen Teilbereich „GE3“ herausgetrennt wird. Somit wird auch für dieses Flurstück ein Höhenbezugspunkt festgesetzt, welcher zumindest näher an der mittleren Höhe der Parzelle liegt. Dies ist jedoch keine Besserstellung gegenüber den anderen Grundstücken, denn die jeweiligen Bezugspunkte liegen bei allen anderen Flurstücken im Geltungsbereich ebenfalls annähernd auf der mittleren Grundstückshöhe oder sogar darüber. Würde man auf eine Änderung des Bebauungsplanes verzichten, wäre das Flurstück für den Eigentümer nicht wirtschaftlich nutzbar.

Für die textlichen Festsetzungen ergeben sich hierbei keine inhaltlichen Änderungen gegenüber der wirksamen 2. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der L 3409“. Lediglich in der Tabelle mit den festgesetzten Emissionskontingenten unter Punkt A.1.6 wird der Teilbereich „GE4“ nun im Sinne einer redaktionellen Anpassung ergänzend benannt, aber mit den gleichen Emissionskontingenten wie bisher.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung zur optimierten Nutzbarmachung bestehender Gewerbeflächen handelt, die konkret einem ortsansässigen Gewerbebetrieb dient, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden.

I.1.2. Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Grundsätzlich wird stets versucht, eine Überlappung mehrerer Bauleitplanungen zu verhindern, um nach Möglichkeit klare Verhältnisse bei der baurechtlichen Beurteilung zu schaffen. Aus diesem Grund soll der gesamte Geltungsbereich der wirksamen 2. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der L 3409“ überplant und damit ersetzt werden. Dennoch wird das Flurstück Nr. 67/81 (Teilfläche der Landesstraße L 3409) vorliegend nicht mit überplant, obwohl es im Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung liegt. Dieses Grundstück wird nämlich bereits mit der aktuellen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Der Krehberg“ überplant und dort unverändert als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

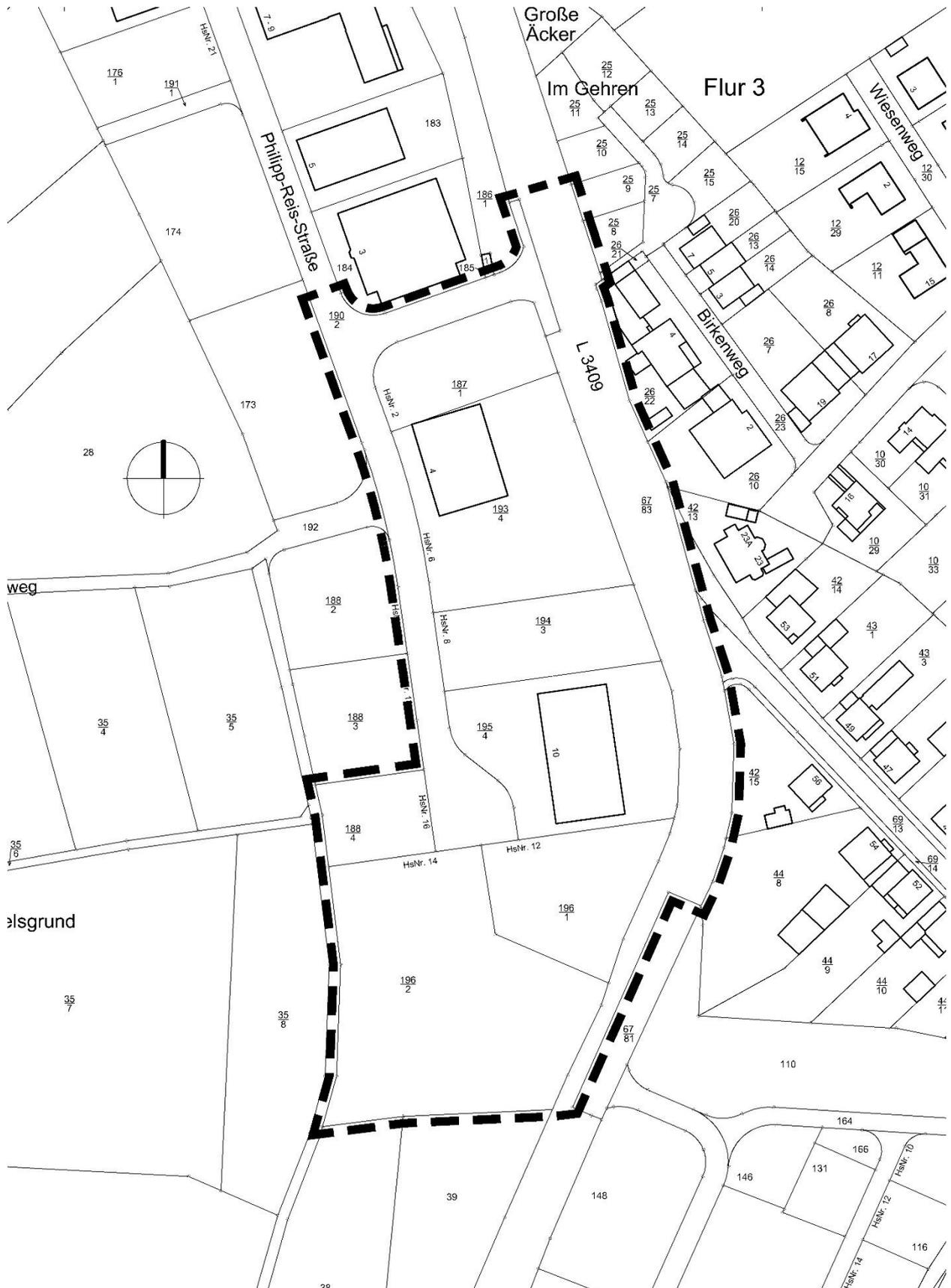


Abbildung 1: Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der L 3409“ in Zotzenbach (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, Februar 2021; Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: 13.10.2020)

Das vorliegende Plangebiet befindet sich westlich der L 3409 im Rimbacher Ortsteil Zotzenbach und liegt südlich der Zufahrt zum Gewerbegebiet an der Philipp-Reis-Straße. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst konkret folgende Grundstücke in der Flur 3 der Gemarkung Zotzenbach: Flurstücke Nr. 67/83 (teilweise), Nr. 187/1, Nr. 188/4, Nr. 190/2 (teilweise), Nr. 193/4, Nr. 194/3, Nr. 195/4, Nr. 196/1 und Nr. 196/2. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 2,16 ha. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in Abbildung 1 durch gestrichelte Umrandung gekennzeichnet.

I.1.3. Planungsvorgaben

I.1.3.1. Regionalplan Südhessen

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP₂₀₁₀ - StAnz. 42/2011 vom 17.10.2011), der im Maßstab 1:100.000 vorliegt, weist den Planbereich als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung“ aus (siehe Abbildung 2). Die Bebauungsplanänderung kann daher im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

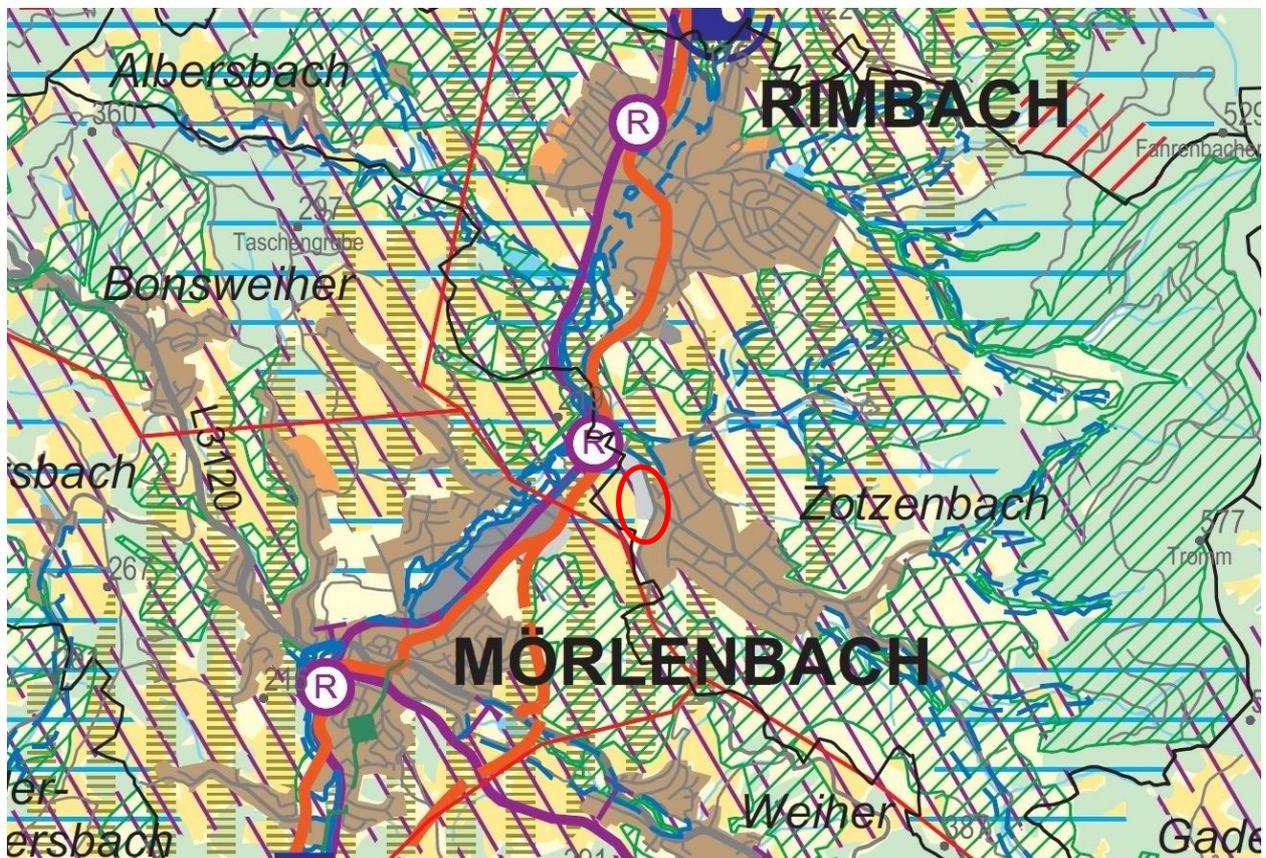


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Teilkarte 3 des Regionalplanes Südhessen 2010 (unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Oktober 2011; das Plangebiet ist rot umkreist)

I.1.3.2. Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Der seit 14.09.2005 wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Rimbach (siehe Abbildung 3) und dessen 1. Berichtigung (bekannt gemacht am 07.08.2020; siehe Abbildung 4), die jeweils im Maßstab 1:5.000 vorliegen, stellen die überplanten Gewerbebebietsflächen als „Gewerbliche Bauflächen“ dar. Die überplante Teilfläche der L 3409 ist als „Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße: klassifizierte Straße“ dargestellt. Die Bebauungsplanänderung entspricht damit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, weshalb eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich ist.

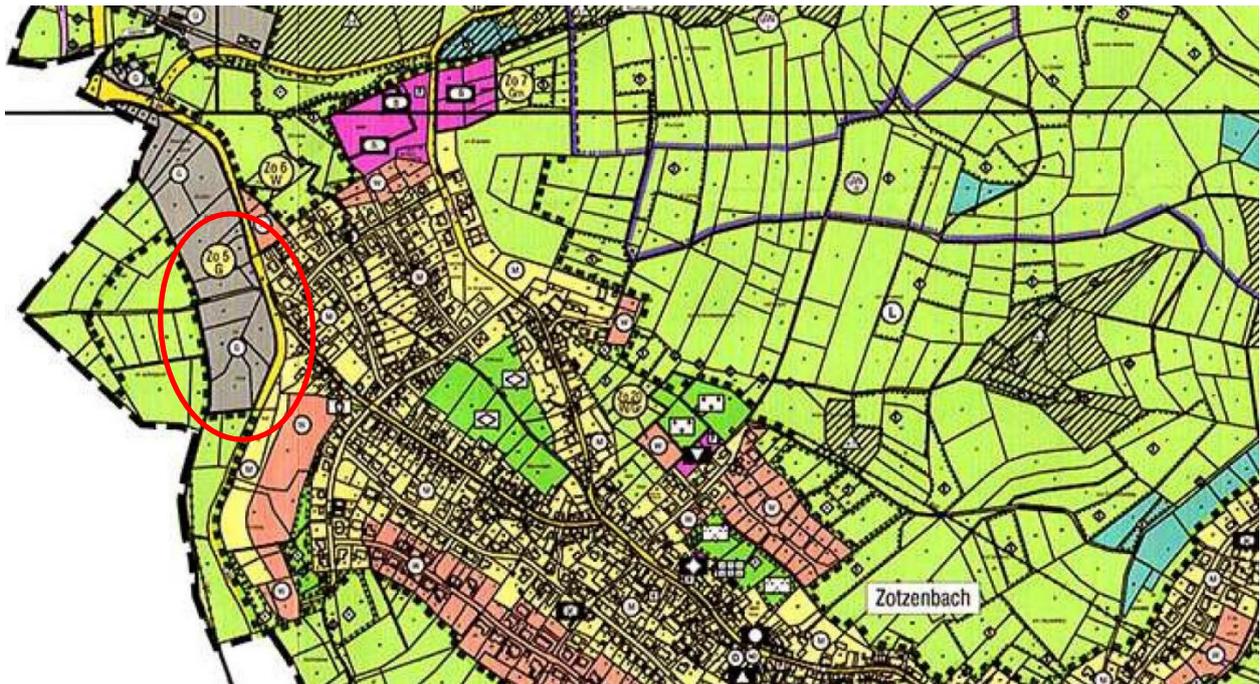


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem seit 14.09.2005 wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rimbach (unmaßstäblich; Bildquelle: Geografisches Informationssystem (Bürger GIS) des Landkreises Bergstraße, Internetabruf am 25.02.2021 unter <https://buergergis.kreis-bergstrasse.de>; das Plangebiet ist rot umkreist)

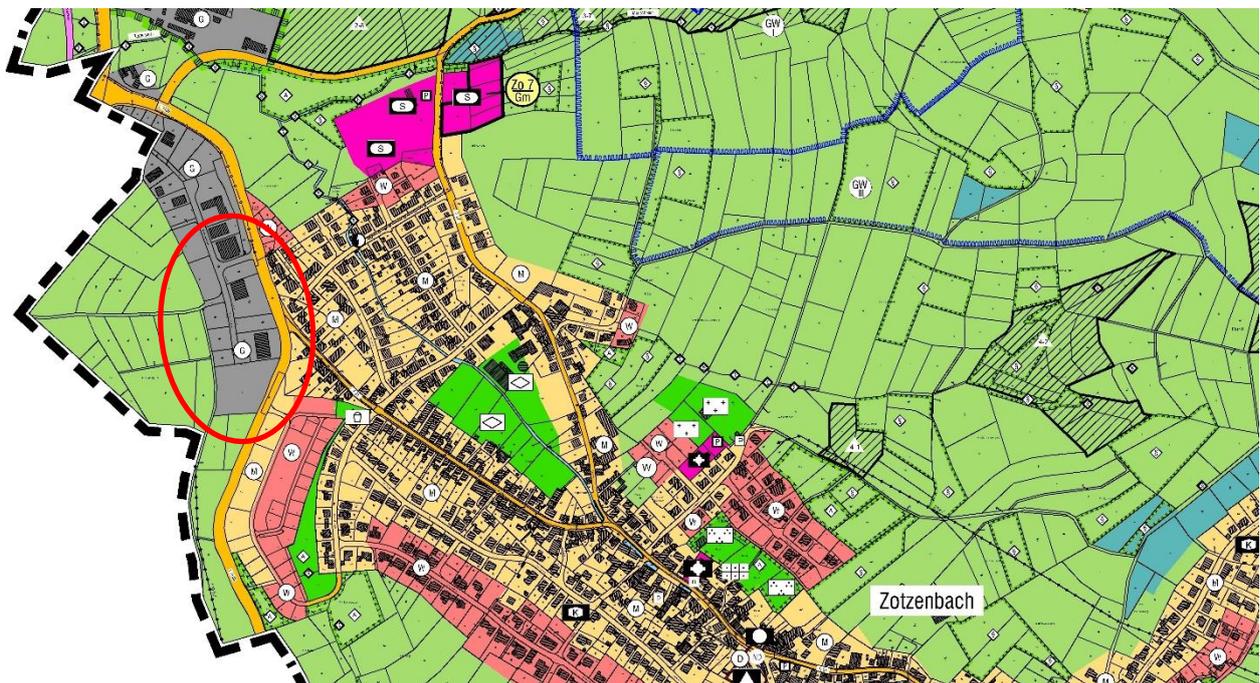


Abbildung 4: Ausschnitt aus der am 07.08.2020 bekannt gemachten 1. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rimbach (unmaßstäblich; Bildquelle: Bürger GIS des Landkreises Bergstraße, Internetabruf am 25.02.2021 unter <https://buergergis.kreis-bergstrasse.de>; das Plangebiet ist rot umkreist)

I.1.3.3. Verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne)

Mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der L 3409“ im Rimbacher Ortsteil Zotzenbach wird die seit 26.03.2020 wirksame 2. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der L 3409“ (siehe Abbildung 5) in Teilbereichen überplant und ersetzt. Lediglich das

Flurstück Nr. 67/81 (Teilfläche der L 3409) wird vorliegend nicht mit überplant, da dieses bereits mit der aktuellen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Der Krehberg“ (siehe Abbildung 6) überplant und dort unverändert als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird.

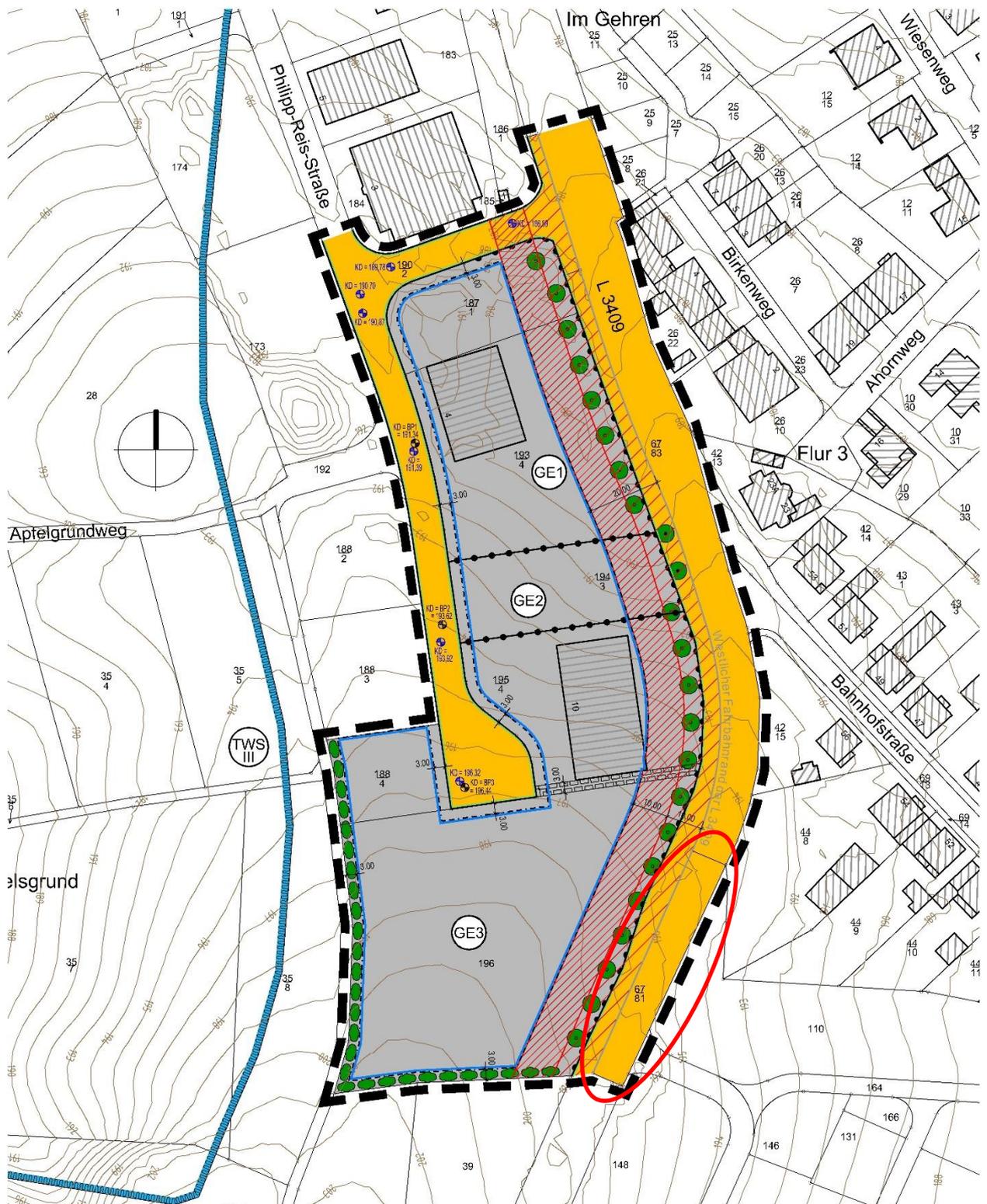


Abbildung 5: Ausschnitt aus der am 26.03.2020 in Kraft getretenen 2. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der L 3409“ in Zotzenbach (unmaßstäblich; Bildquelle: Bürger GIS des Landkreises Bergstraße, Internetabruf am 24.02.2021 unter <https://buergergis.kreis-bergstrasse.de>; das in der vorliegenden Bebauungsplanänderung ausgesparte Flurstück Nr. 67/81 ist rot umkreist)



Abbildung 6: Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Der Krehberg“ (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, Februar 2021; Planstand: Entwurf zum Satzungsbeschluss; das in der vorliegenden Bebauungsplanänderung ausgesparte Flurstück Nr. 67/81 ist rot umkreist)

I.1.3.4. Natura 2000-Gebiete

Wie Abbildung 7 zu entnehmen ist, liegt das Plangebiet außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht unmittelbar betroffen. Über 100 m nordöstlich des Planbereiches verläuft zwar der

Zotzenbach, dessen Bachparzelle einen Teil des FFH-Gebietes Nr. 6318-307 „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“ darstellt. Eine Beeinträchtigung dieses Natura 2000-Gebietes durch die Planung ist jedoch nicht zu erwarten.

Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der L 3409“ wurde bereits eine Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf geschützte Arten gemäß § 44 BNatSchG vorgenommen und in der Planung berücksichtigt. Vorkommen geschützter Arten (Flora und Fauna) sind im Plangebiet aufgrund der berücksichtigten Artenschutzmaßnahme nicht wesentlich betroffen. Auf die diesbezüglichen Erläuterungen in Kapitel I.1.10 sowie den entsprechenden Artenschutzbeitrag, der nachrichtlich aus der 2. Bebauungsplanänderung übernommen wurde und dieser Begründung als Anlage 2 beigefügt ist, wird verwiesen. In der Zwischenzeit haben sich keine wesentlichen Änderungen an den diesbezüglichen Rahmenbedingungen ergeben, sodass eine nochmalige oder weitergehende Untersuchung nicht erforderlich ist.

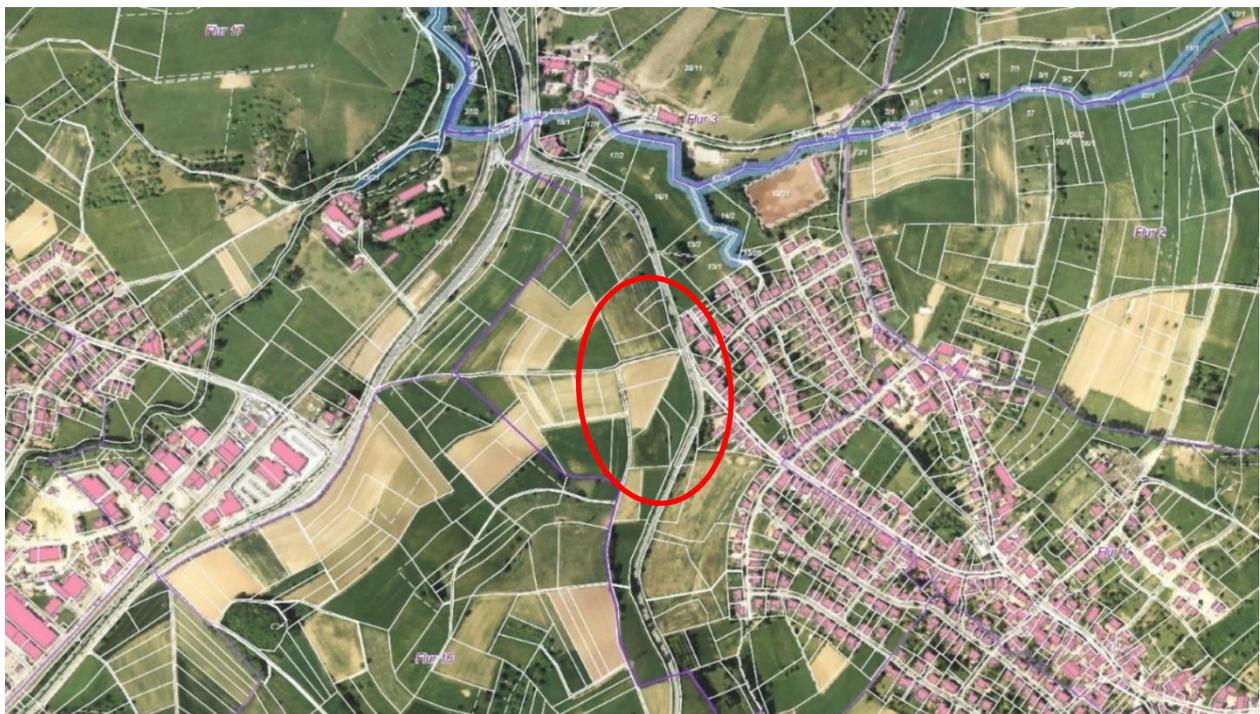


Abbildung 7: Ausschnitt aus der Teilkarte 3 des FFH-Gebietes Nr. 6318-307 „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“ (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 25.02.2021 unter <http://www.rpda.de/01%20Natura%202000-Verordnung/Natura2000-VO-RPDA/Anlagen1-3-4/FFH/6318-307.html>; das Plangebiet ist rot umkreist, das FFH-Gebiet ist blau hinterlegt)

I.1.3.5. (Risiko-)Überschwemmungsgebiete

Wie in Abbildung 8 ersichtlich ist, liegt der Planbereich gemäß dem interaktiven „Geoportal Hessen“ außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Das nächstgelegene festgesetzte Überschwemmungsgebiet ist das der Weschnitz im Nordwesten in einer Entfernung von ca. 350 m, sodass diesbezügliche Beeinträchtigungen durch bzw. auf die Planung auch aufgrund der Höhendifferenz 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 9). Die Grenze der Überflutungsfläche der Weschnitz bei einem Extremhochwasser (HQ_{extrem} Überflutungsfläche) verläuft knapp 400 m im Westen und liegt deutlich tiefer, weshalb keine entsprechenden Gefährdungen für das Plangebiet möglich sind.

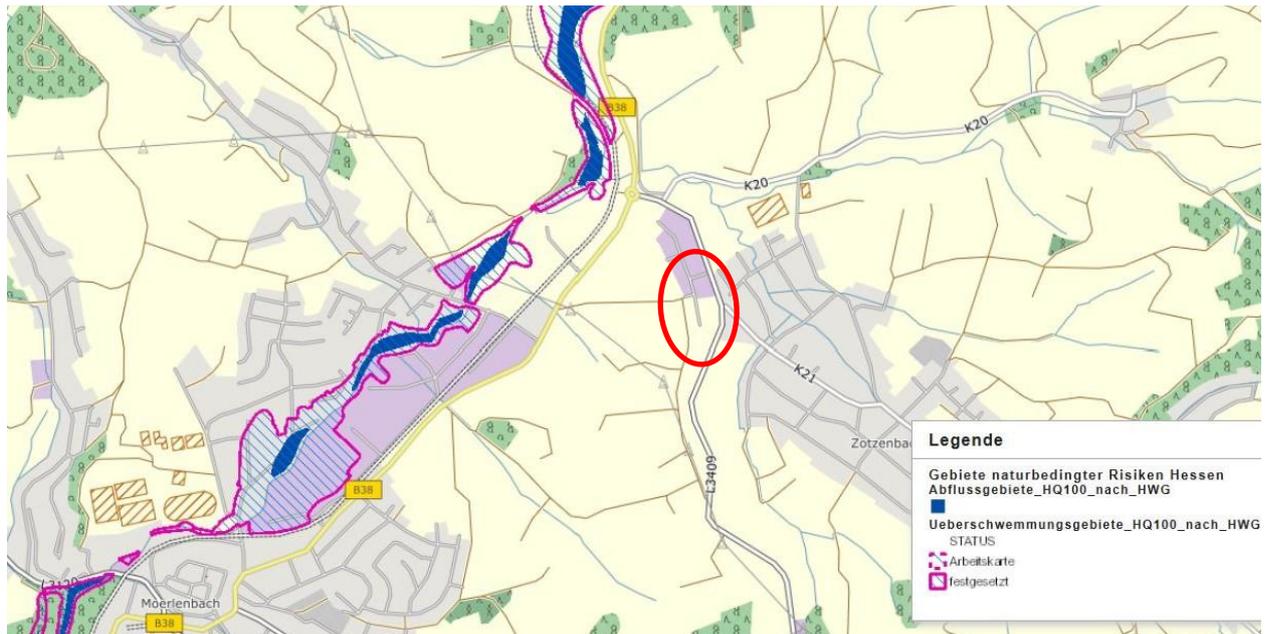


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Geoportal Hessen mit der Darstellung von Überschwemmungsgebieten (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 25.02.2021 unter <http://www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html?WMC=748>; das Plangebiet ist rot umkreist)

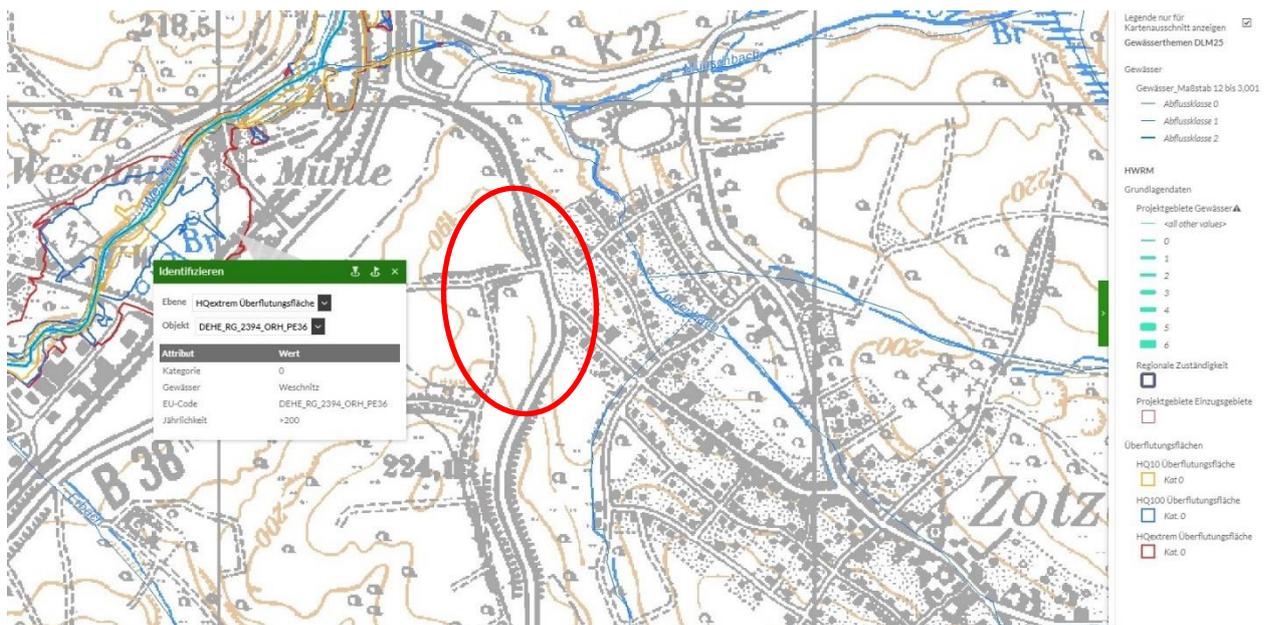


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem HWRM-Viewer mit der Darstellung von Risikoüberschwemmungsgebieten (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 25.02.2021 unter <http://hwrn.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrn/index.html?lang=de>; das Plangebiet ist rot umkreist)

1.1.3.6. Wasserschutzgebiete

Der Planbereich liegt nach dem Viewer zur Darstellung der Gewässerqualität gemäß der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL-Viewer) vollständig außerhalb eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (siehe Abbildung 10). Das sich derzeit noch im Festsetzungsverfahren befindliche Trinkwasserschutzgebiet (hier: die Schutzzone III) des „WSG Brunnen 1-3 Groß-Breitenbach, Mörlenbach“ (WSG-ID 431-021) grenzt allerdings im Westen fast unmittelbar an das Plangebiet an. Die Grenze dieses zukünftigen Trinkwasserschutzgebietes ist daher im Planteil nachrichtlich

dargestellt. Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich keine anderen Auswirkungen in Bezug auf dieses zukünftige Trinkwasserschutzgebiet als durch das bisherige Baurecht.

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

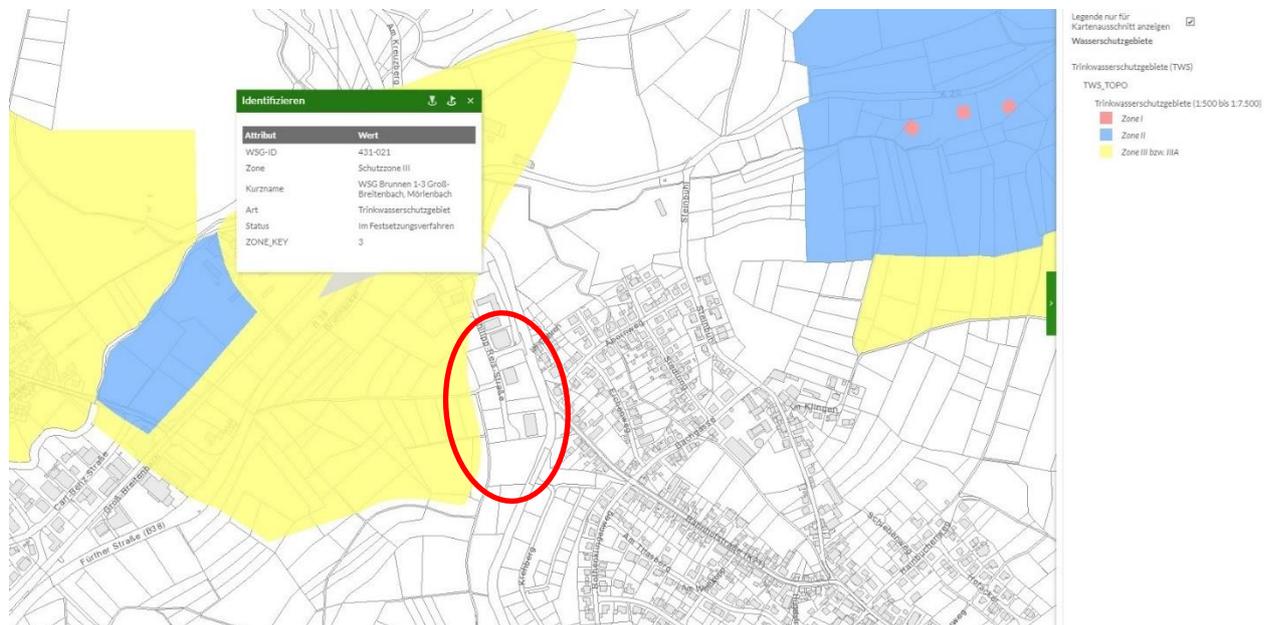


Abbildung 10: Ausschnitt aus dem WRRL-Viewer mit der Darstellung von Trinkwasserschutzgebieten (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 25.02.2021 unter <http://wrrl.hessen.de/mapapps/resources/apps/wrrl/index.html?lang=de>; das Plangebiet ist rot umkreist)

I.1.3.7. Ergebnis zur Ermittlung der Planungsvorgaben

Aus höherrangigen Planungen ergeben sich keine Belange, die gegen die vorliegende Bebauungsplanänderung stehen. Die Planung 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. Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich angrenzend an die Ortslage von Zotzenbach und ist Teil des bestehenden Gewerbegebietes an der Philipp-Reis-Straße. Dort ist in den letzten Jahren ein modernes Gewerbegebiet mit einem breiten Nutzungsmix entstanden. Wie in Abbildung 11 ersichtlich, weisen die Firmengebäude im bestehenden Gewerbegebiet Flach-, Pult- oder Satteldächer auf. Einheitliche Gestaltungsmerkmale, die über die bisherigen und vorliegend übernommenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen hinaus zu bestimmen wären, bestehen nicht.

Das Plangebiet selbst ist bereits gewerblich geprägt, wobei sich die noch freien Gewerbegrundstücke als Wiesenflächen darstellen. Es gibt in den entsprechenden Grundstücksflächen und auch in den angrenzenden Landschaftsbereichen nur vergleichsweise wenige Bäume (neben zwei straßenbegleitenden Obstbäumen ist im gesamten Plangebiet kein Baumbestand zu verzeichnen), sodass die Eingrünung des Gewerbegebietes zur offenen Landschaft entsprechend den bestehenden Festsetzungen des wirksamen Bauleitplanes in der Planung weiterhin berücksichtigt wird. Auch eine gewisse Durchgrünung des Gebietes mit Laubbäumen wird vorgegeben, um durch eine zumindest teilweise Abdeckung und Übertragung der harten Gebäude- und Dachkanten durch Gehölze eine bessere Einbindung des Plangebietes in die Landschaft zu erzielen.



Abbildung 11: 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.1.5. Erschließungsanlagen, Bauverbotszone und ÖPNV-Anbindung

I.1.5.1. Erschließungsanlagen

Das Gewerbegebiet ist bereits über die Philipp-Reis-Straße an die L 3409 angeschlossen, weshalb die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes als gesichert angesehen wird. In diesen Verkehrsflächen wurden die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für den vorliegenden Planbereich verlegt. Das Plangebiet ist somit bereits voll erschlossen. Die zukünftigen Bebauungen der noch freien Gewerbegrundstücke können über Hausanschlüsse an die vorhandenen Erschließungsmedien angeschlossen werden. Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Teilflächen der Philipp-Reis-Straße und der L 3409 werden ihrer Erschließungsfunktion entsprechend als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Um den Anschluss anderer Flächen an diese Verkehrsflächen zu verdeutlichen, werden auch weiterhin ergänzend noch die diesbezüglichen Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Im Zuge der internen Erschließung durch die Philipp-Reis-Straße sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers erfolgt. Von diesen Veränderungen der Grundstückshöhe ist der an die anbaufähige Verkehrsfläche angrenzende private Grundstücksbereich beidseits der Verkehrsflächen betroffen. Die Veränderung der Grundstückshöhe in Folge des Straßenbaus (Böschungen) ist von den privaten Grundstückseigentümern dauerhaft zu erhalten. Die betroffenen Flächen sind im Rahmen der privaten Gartenfläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft vor Erosion zu schützen. Schadenersatzansprüche gegen die Gemeinde können hieraus nicht abgeleitet werden. Diese Festsetzungen dienen der Zulässigkeit der hergestellten

Erschließungsstraße in dem bewegten Gelände und sichern damit letztlich die Erschließung. Weitere Aufschüttungen oder Abgrabungen in diesen Bereichen können als Ausnahme zugelassen werden, sofern die Standsicherheit der Straße erhalten bleibt. Mit dieser Ausnahmeregelung werden gewisse Geländemodulationen zugelassen, die die Erschließungsfunktion der Straße nicht beeinträchtigen.

Am südlichen Rand des Flurstückes Nr. 195/4 (südlich des bereits vorhandenen Gebäudes „Philipp-Reis-Straße 10“) wurde im Zuge der Erschließung zwischen der Wendeanlage und der Landesstraße einer Wasserleitung verlegt, um einen Ringschluss herzustellen und damit beispielsweise die Gefahr einer Verkeimung zu minimieren. Zur Sicherung dieser Wasserleitung werden hier in einer Breite von 3,00 m mit Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde Rimbach zu belastende Flächen (hier: Wasserleitungsrecht) festgesetzt. Dieses Leitungsrecht erstreckt sich auf die Verlegung, Betreuung und Unterhaltung einer Wasserleitung. Hierzu darf das Grundstück durch die Gemeinde Rimbach oder durch von der Gemeinde Bevollmächtigte jederzeit betreten werden und die erforderlichen Arbeiten zur Verlegung, zum Betrieb und zur Unterhaltung dürfen ausgeführt werden. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass bei den Arbeiten eventuell entstehende Schäden durch die Gemeinde Rimbach oder durch die von der Gemeinde Bevollmächtigten zu beseitigen oder zu entschädigen sind. Im Grundbuch ist bereits eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungsrecht) für die Gemeinde Rimbach eingetragen.

Zum gegenseitigen Schutz von Gehölzen auf der einen Seite sowie Ver- und Entsorgungsleitungen auf der anderen Seite werden noch verschiedene Hinweise im Hinblick auf erforderliche Pflanzabstände gegeben. So haben sich der Bauherr oder dessen Baufirmen vor der Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen über die genaue Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen und Betriebsmittel bei den Ver- und Entsorgungsunternehmen zu informieren, um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden. Hinsichtlich geplanter Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Leitungstrassen ist 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 von 2,5 m 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 bzw. geeignete Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Ver- oder Entsorgungsleitungen durch Ver- bzw. Entsorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Ver- und Entsorgungsträger durchzuführen.

I.1.5.2. Bauverbotszone

Aufgrund der Lage des Plangebietes an einer klassifizierten Straße (hier der Landesstraße L 3409) ist eine Bauverbotszone gemäß § 23 Hessisches Straßengesetz (HStrG) in der Planung zu beachten.

Die dazu in der Planzeichnung dargestellte Bauverbotszone zur L 3409 wird gemäß den Vorgaben des Straßenbaulastträgers (Hessen Mobil) bzw. des HStrG nachrichtlich übernommen. Grundsätzlich war die Bauverbotszone auch schon in den ursprünglichen Bauleitplänen (Ursprungsplan und dessen 1. Änderung) dargestellt, allerdings wurde die Baugrenze damals mit einem Abstand von 20 m auf die Grenze der Straßenparzelle bezogen. Nach dem hessischen Straßengesetz ist die Bauverbotszone aber vom tatsächlichen äußeren Rand der befestigten Fahrbahn zu messen, weshalb die Darstellung bereits in der 2. Änderung des Bebauungsplanes entsprechend angepasst wurde und in der vorliegenden 3. Bebauungsplanänderung hieraus unverändert übernommen wird. Wie schon in den bisherigen Bauleitplanungen wird die Bauverbotszone in zwei Bereiche unterteilt, und zwar in die „engere Bauverbotszone“ mit einem Abstand von 0-10 m zum befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße und in die „erweiterte Bauverbotszone“ mit einem Abstand von 10-20 m zum Fahrbahnrand.

Den gesetzlichen Anforderungen entsprechend wird festgesetzt, dass innerhalb eines Abstandes von 20 m zum befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße Hochbauten jeglicher Art ausgeschlossen sind (Bauverbotszone). Zum Schutz der Bauverbotszone orientieren sich die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) an der Bauverbotszone. Allerdings ragt das bereits errichtete Gebäude „Philipp-Reis-Straße 10“ mit einer Gebäudeecke in die gesetzliche Bauverbotszone um 1 m hinein und damit bis auf 19 m an den befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße heran. Aufgrund der hier nur geringfügigen Überschreitung der Bauverbotszone mit einer Fläche von ca. 1,8 m² wird seitens der Gemeinde Rimbach davon ausgegangen, dass diese noch vertretbar ist, da insbesondere der Rückbau des Gebäudes zu einer unnötigen Härte führen würde. Die minimale Überschreitung wird wie bereits in der vorherigen Bebauungsplanänderung dahingehend berücksichtigt, dass die nachrichtliche Darstellung der Bauverbotszone und dementsprechend auch das Baufenster hier an den Gebäudebestand angeglichen werden. Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen in die Bauverbotszone und die erweiterte Bauverbotszone entlang der Landesstraße hinein sind jedoch weiterhin unzulässig. Seitens Hessen Mobil wurden schon im Rahmen der Beteiligung am Verfahren zur vorherigen 2. Bebauungsplanänderung grundsätzlich keine Einwände gegen dieses Vorgehen vorgebracht.

Am nordöstlichen Rand des Gewerbegebietes befindet sich bereits eine Baumreihe entlang der L 3409, die wie schon in den bisherigen Bauleitplänen nach Süden fortgesetzt werden soll und somit eine optische Aufwertung durch die Eingrünung des Gewerbegebietes darstellt. Diese zum Anpflanzen festgesetzte Baumreihe weist einen Abstand von über 8 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße auf. Damit ist der nach den „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme“ (RPS) erforderliche Abstand von bis zu 7,5 m, der von Hindernissen (z.B. Bäumen etc.) freizuhalten ist, eingehalten. Im Planbereich sind daher keine Schutzeinrichtungen (z.B. Leitplanken o.ä.) entlang der L 3409 notwendig. Zur weiteren Eingrünung in Richtung der Landesstraße ist innerhalb der engeren Bauverbotszone begleitend zu den Baumpflanzungen zusätzlich eine Niederstrauchzone mit Gehölzen aus einer vorgegebenen Artenauswahl unter Berücksichtigung von Mindestpflanzqualitäten und -dichten anzulegen.

Wie schon zuvor sind innerhalb der Zone mit einem Abstand zwischen 10 und 20 m von der befestigten Fahrbahn der Landesstraße (erweiterte Bauverbotszone) lediglich Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO), d.h. der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, der Ableitung von Abwasser, der Fernmeldetechnik oder der regenerativen Energiegewinnung dienende Anlagen sowie befestigte Verkehrsflächen, Parkplätze und Lagerflächen zulässig. Damit soll eine bessere Nutzbarkeit der Grundstücksflächen ermöglicht werden.

Ebenfalls unverändert aus der wirksamen 2. Bebauungsplanänderung (und schon zuvor aus der 1. Änderungsplanung von 2009) übernommen wurde die Festsetzung, wonach Werbeanlagen innerhalb der Bauverbotszone und der erweiterten Bauverbotszone entlang der Landesstraße unzulässig sind. Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung für den Verkehr, die angrenzenden Nutzungen sowie den umgebenden Außenbereich ausgehen. Störungen der natürlichen Umgebung durch beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig. Neben dem Orts- und Landschaftsbild sollen damit auch Beeinträchtigungen des Verkehrs bzw. der Verkehrsteilnehmer auf der L 3409 vermieden werden.

I.1.5.3. ÖPNV-Anbindung

Nordwestlich des Plangebietes 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 und sind in der Planung mit entsprechendem Gewicht zu berücksichtigen. Die Einmündung der L 3409 in die B 38 ist als Kreisverkehrsplatz ausgebaut. Ein vierter Kreiselschluss führt zu einem P+R-Parkplatz am dortigen Haltepunkt der Weschnitztalbahn. Zudem befindet sich an der B 38 die straßengebundene Haltestelle „Bahnhof“ auf Höhe des DB-Haltepunktes „Zotzenbach“. Die Haltestelle wird (neben den Schulbuslinien 690 und 698) durch die Buslinie 684 (Weinheim - Mörlenbach - Rimbach - Fürth) angedient. Die

Verkehrsleistung beschränkt sich hierbei zwar auf den Schienenergänzungsverkehr, also zu Zeiten vor bzw. nach dem Regelbetrieb der Weschnitztalbahn. Dieses Angebot ist jedoch für das Gewerbegebiet von Interesse (Schichtbetrieb). Damit liegt für das Gewerbegebiet eine optimale Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) vor.

I.1.6. Baugrund sowie Grundwasser- und Bodenschutz

Aus der Altflächendatei „ALTIS“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) ergeben sich für das Plangebiet und dessen Umgebung keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Auch der Gemeinde Rimbach liegen keine diesbezüglichen Informationen vor. Aufgrund der vorherigen Grünland- und Ackernutzung ist nicht von Verunreinigungen auszugehen.

Es wird aus Gründen des Grundwasserschutzes darauf hingewiesen, dass alle einschlägigen Verordnungen, Erlasse, Richtlinien und Vorgaben des technischen Regelwerkes in der jeweilig gültigen Fassung zu beachten und einzuhalten sind. Generell gelten die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ (AwSV) sowie das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser).

Im Sinne des Bodenschutzes wird darauf hingewiesen, dass bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf sensorische Auffälligkeiten (z.B. ungewöhnliche Farbe, Geruch etc.) zu achten ist. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, zu informieren. 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.

Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung ist festzustellen, dass diese auch direkt dem Schutz des Bodens dient, da durch die Anpassung der Höhenfestsetzungen für das Flurstück Nr. 196/2 eine angemessene gewerbliche Nutzung der bestehenden Gewerbeflächen ermöglicht wird und gleichzeitig die Eingriffe in das Erdreich reduziert werden können.

I.1.7. Wasserrechtliche und -wirtschaftliche Belange

Die Erschließungsbelange und insbesondere auch die Frage der Trinkwasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasserableitung sind beim Ausbau der Anlagen bereits angemessen und ausreichend berücksichtigt worden.

I.1.7.1. Trinkwasser

Das Gewerbegebiet ist bereits an die Wasserversorgungsanlagen der Gemeinde Rimbach angeschlossen. Die zukünftigen Bebauungen der noch freien Gewerbegrundstücke können über Hausanschlüsse an die vorhandenen Wasserversorgungsleitungen angeschlossen werden.

Mit den Anpassungen in der vorliegenden Bebauungsplanänderung gegenüber den bereits bestehenden Baurechten ist keine Zunahme des Trinkwasserverbrauchs verbunden.

I.1.7.2. Wasserqualität

Die Wasserqualität des zur Verfügung stehenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV).

Vor allem auch durch den erfolgten Ringschluss im Wasserleitungsnetz, der durch ein entsprechendes Wasserleitungsrecht auf dem betroffenen privaten Grundstück gesichert wird (vgl. Kapitel I.1.5.1), werden die hohen Anforderungen der Trinkwasserverordnung gewährleistet.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben der Trinkwasserverordnung auch bei der Verwendung von Niederschlagswasser zu beachten sind.

I.1.7.3. Bodenversiegelung und Umgang mit Niederschlagswasser

Die zulässige Bodenversiegelung wird durch die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes gegenüber der wirksamen 2. Änderungsplanung (und der 1. Bebauungsplanänderung aus dem Jahr 2009 zuvor) nicht erhöht, da die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) unverändert übernommen wird. Auch die übrigen bisherigen Festsetzungen zur Reduzierung der Bodenversiegelung und damit zur Unterstützung der Grundwasserneubildung und Verzögerung des Oberflächenwasserabflusses sind weiterhin zu beachten.

Aus diesen, aber auch aus Gründen des Ortsbildes werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung von Stellplätzen getroffen, nach denen befestigte Stellplätze mit wasserdurchlässiger, teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster, Schotterrasen oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszubilden sind. Bituminöse Decken oder Betonbeläge sind dementsprechend unzulässig. Lediglich bei zu erwartenden erheblichen Verschmutzungen (z.B. bei Baustellenfahrzeugen) sind Lkw-Stellplätze in die Kanalisation zu entwässern, um Verunreinigungen des Grundwassers zu verhindern.

Zur Bekräftigung des gewünschten Schutzes von Grundwasser und Ortsbild werden zudem noch bauordnungsrechtliche Festsetzungen im Hinblick auf die Grundstücksfreiflächen vorgegeben. Demnach sind befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sofern eine Gefährdung für Grundwasser und Fließgewässer durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind Oberflächenbeläge wasserdurchlässig auszubilden (z.B. Breitfugenpflaster, Rasengittersteine etc.). Allerdings sind Flächen, die einer starken Verschmutzung unterliegen und/oder von denen eine Gefahr für Grundwasser und Fließgewässer ausgeht, wasserdicht auszubilden. Hier anfallendes Niederschlagswasser ist in die Kanalisation abzuleiten. Ein schädlicher Eintrag in Grundwasser und Fließgewässer ist durch geeignete bautechnische Vorkehrungen nachhaltig zu unterbinden.

Ebenfalls aus dem wirksamen (und dem vorherigen) Bauleitplan werden Festsetzungen nach § 37 Abs. 4 Hessischem Wassergesetz (HWG) zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser übernommen, um die Abwasseranlagen der Gemeinde zu entlasten und den Wasserhaushalt zu schonen. Daher ist anfallendes Niederschlagswasser, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht unbedenklich ist, nicht der örtlichen, öffentlichen Kanalisation zuzuführen, sondern anderweitig zu behandeln, wie z.B.:

- Sammeln in Zisternen und Wiederverwertung (z.B. häusliche Brauchwassernutzung, Gartenbewässerung etc.).
- Dezentrales Sammeln und Ableiten in dezentrale oder zentrale Versickerungsflächen innerhalb der Privatgrundstücke (Hinweis: Die Versickerung von Niederschlagswasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße). Dabei sind Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) anzulegen.
- Dezentrales oder zentrales Sammeln und Ableiten in einen Vorfluter (Hinweis: Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer stellt eine Gewässerbenutzung dar, für die eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig ist).
- Minimieren vollständig versiegelter Oberflächenbefestigungen.

Niederschlagswasser, das die Anforderungen aus wasserrechtlicher Sicht für die vorgenannten Maßnahmen nicht erfüllt, ist in die Kanalisation einzuleiten oder einer Vorbehandlung zuzuführen.

I.1.7.4. Abwasser

Die Entwässerung des Gebietes ist bereits durch die in der Philipp-Reis-Straße verlegten Abwasseranlagen sichergestellt. Die zukünftigen Bebauungen der noch freien Gewerbegrundstücke können über Kanalanschlüsse angeschlossen werden.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser kann bei geeigneten Untergrundverhältnissen versickert werden. Aufgrund des im Plangebiet zu erwartenden lehmigen Untergrundes können jedoch allenfalls geringe Anteile des anfallenden Niederschlagswassers dezentral versickert werden. Um die Abwasserbeseitigung im Plangebiet sicherzustellen, werden im Bebauungsplan verschiedene Beseitigungsmöglichkeiten zugelassen (vgl. Kapitel I.1.7.3). Damit wird auch der Planvollzug in jedem Fall ermöglicht.

Die Verwendung oder Ableitung des Niederschlagswassers ist unter Berücksichtigung auch des Verschmutzungsrisikos im Einzelfall zu prüfen und planerisch zu berücksichtigen. Hier sind im Zuge der Objektplanung die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen bzw. Erlaubnisse einzuholen. Die technische Ausführung der Entwässerungseinrichtungen der einzelnen Grundstücke ist abschließend erst im Zuge der Entwässerungsanträge der künftigen Bauvorhaben zu klären. Grundsätzlich sollte die Abwasserbehandlungsanlage möglichst wenig Niederschlagswasser aufnehmen müssen. Havarieverschlüsse, Leichtstoffabscheider und andere Maßnahmen zur Gewährleistung der Belange des Grundwasser- und Oberflächengewässerschutzes sind im Zuge der Genehmigungs- bzw. Erlaubnisverfahren zu bestimmen. Hier kann auch sehr konkret auf die individuellen Risiken der künftigen Gewerbebetriebe eingegangen werden.

Aus der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der L 3409“ (in Kraft getreten am 10.09.2009) wird wie folgt zitiert:

„Zur Entwässerung des Gewerbegebiets hat nach erfolgter Offenlage des Bebauungsplanentwurfs am 09.07.2009 ein Abstimmungstermin im Rathaus der Gemeinde mit den, von dieser Thematik berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange, Regierungspräsidium Darmstadt, Kreis Bergstraße und Gewässerverband Bergstraße sowie dem mit der Entwässerungsplanung beauftragten Büro stattgefunden, in dem die Positionen der Beteiligten zur einvernehmlichen Lösungsfindung dargelegt wurden. Im Ergebnis ist weiterhin eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Eine dezentrale oder zentrale Versickerung ist infolge der geringen Durchlässigkeit des anstehenden Bodens nicht möglich. Das Niederschlagswasser wird in einem zentralen Muldensystem, das als „Regenwasserrückhaltegrube“ in der Planzeichnung festgesetzt ist, gesammelt und anschließend gedrosselt in den Zotzenbach eingeleitet. Die Vorgaben des Arbeitsblattes M153 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) werden berücksichtigt und die Drosselrate so gewählt, dass die Vorgaben des Arbeitsblattes M153 deutlich unterschritten werden. Die Bemessung der Speichermulden erfolgt dabei unter Anwendung eines instationären Abflussmodells sowie gleichermaßen anhand des Arbeitsblattes DWA A117, wobei die jeweils ungünstigeren Angaben umgesetzt werden. Gegebenenfalls erforderliche Behandlungen des Niederschlagswassers werden unter Anwendung des Arbeitsblattes DWA M153 eingeleitet. Darüber hinaus ist vorgesehen, das zu berücksichtigende einjährige Starkregenereignis vollständig über ein Mulden-Rigolen-System in den Zotzenbach abzuleiten, um eine weitergehende Reinigung des Regenwassers zu erreichen. Im Rahmen des v.g. Abstimmungstermins wurde zwischen der Unteren Wasserbehörde und dem Regierungspräsidium vereinbart, dass eine Erlaubniserteilung für die Einleitung in den Zotzenbach durch das RP Darmstadt erfolgt.“

I.1.7.5. Löschwasserversorgung und Rettungswege

Die Löschwasserversorgung ist über das örtliche Wasserversorgungsnetz sicherzustellen. Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gemäß Arbeitsblatt DVGW-W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) von mindestens 96 m³/h für eine Löszeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

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

Die erforderlichen Zufahrten, Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind gemäß DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) vorzuhalten.

I.1.7.6. Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz

Der Planbereich liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Das nächstgelegene festgesetzte Überschwemmungsgebiet ist das der Weschnitz im Nordwesten in einer Entfernung von ca. 350 m, sodass diesbezügliche Beeinträchtigungen durch bzw. auf die Planung auch aufgrund der Höhendifferenz ausgeschlossen sind (vgl. Kapitel I.1.3.5).

Das Plangebiet befindet sich auch außerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebietes. Die Grenze der Überflutungsfläche der Weschnitz bei einem Extremhochwasser (HQ_{extrem} Überflutungsfläche) verläuft knapp 400 m im Westen und liegt deutlich tiefer, weshalb keine entsprechenden Gefährdungen für das Plangebiet möglich sind (vgl. Kapitel I.1.3.5).

Der Planbereich liegt vollständig außerhalb eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes. Das sich derzeit noch im Festsetzungsverfahren befindliche Trinkwasserschutzgebiet (hier: die Schutzzone III) des „WSG Brunnen 1-3 Groß-Breitenbach, Mörlenbach“ (WSG-ID 431-021) grenzt allerdings im Westen fast unmittelbar an das Plangebiet an. Die Grenze dieses zukünftigen Trinkwasserschutzgebietes ist daher im Planteil nachrichtlich dargestellt. Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich keine anderen Auswirkungen in Bezug auf dieses zukünftige Trinkwasserschutzgebiet als durch das bisherige Baurecht (vgl. Kapitel I.1.3.6).

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

I.1.7.7. Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Plangebietes oder in unmittelbarer Nähe dazu befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Zotzenbach verläuft in einer Entfernung von über 120 m im Osten.

I.1.8. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und in dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Kulturdenkmäler nach Hessischem Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt.

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 hessischen ARCHÄOLOGIE (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.1.9. Immissionsschutz

Um dem Belang des Immissionsschutzes angemessen Rechnung zu tragen, wurde bereits im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der L 3409“ eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und in der Planung berücksichtigt. Diese Untersuchung erfolgte in zwei separaten Teilen. In Teil 1 der schalltechnischen Untersuchung wurden die Lärmeinwirkungen durch die B 38 und die L 3409 auf das Plangebiet prognostiziert und beurteilt. In Teil 2 der

schalltechnischen Untersuchung erfolgte die Kontingentierung der maximal zulässigen Gewerbelärmemissionen aus dem Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung. Die schalltechnische Untersuchung wurde nachrichtlich aus der 2. Bebauungsplanänderung übernommen und dieser Begründung als Anlage 3 beigefügt. In der Zwischenzeit haben sich keine wesentlichen Änderungen an den diesbezüglichen Rahmenbedingungen ergeben, sodass eine nochmalige oder weitergehende Untersuchung nicht erforderlich ist.

I.1.9.1. Schalltechnische Untersuchung, Teil 1: Verkehr

Teil 1 der schalltechnischen Untersuchung zu Straßenverkehrslärmeinwirkungen auf den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der L 3409“ in Rimbach-Zotzenbach (und damit auch der vorliegenden 3. Bebauungsplanänderung) kommt in Kapitel 6 zu den folgenden Ergebnissen. Hierbei ist zu beachten, dass die dem Schallgutachten beigefügten Rasterlärnkarten für den ungünstigsten Lastfall der freien Schallausbreitung (ohne Gebäudeabschirmung) gelten. Unter zusätzlicher Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung sind insbesondere in den straßenabgewandten Bereichen deutlich geringere Verkehrslärmeinwirkungen zu erwarten.

6.1 Beurteilung

*Gemäß **Abb. 1** im Anhang ist bei freier Schallausbreitung **tags** im gesamten Plangebiet der Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete von tags 65 dB(A) eingehalten.*

*Gemäß **Abb. 2** im Anhang ist bei freier Schallausbreitung **nachts** im gesamten Plangebiet der Orientierungswert „Verkehr“ der DIN 18005 für Gewerbegebiete von nachts 55 dB(A) eingehalten.*

6.2 Passiver Schallschutz

Nachfolgend werden die Grundlagen für die Bemessung geeigneter objektbezogener passiver Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 sowie die Kriterien für das Erfordernis schalldämmender Lüftungseinrichtungen in Schlaf- und Kinderzimmern angegeben. Diese passiven Schallschutzmaßnahmen sind bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zu beachten.

6.2.1 Maßgebliche Außenlärmpegel

*Bei erhöhten Außenlärmeinwirkungen ist im Rahmen des Schallschutznachweises gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 die ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nachzuweisen. Grundlage hierzu bilden die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß **Kap. 3.2.1**. Da gemäß den **Abbildungen 1** und **2** im Anhang die Beurteilungspegel des Straßenverkehrs nachts weniger als 10 dB(A) unter den Tagwerten liegen, ergeben sich die Verkehrslärm-Beiträge zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln nachts zum Schutz des Nachtschlafes aus den Beurteilungspegeln des Straßenverkehrs nachts zzgl. einem Zuschlag von 10 dB(A). Die Nachtwerte gelten für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden. Die Verkehrslärm-Beiträge zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln tags berechnen sich aus den Tag-Beurteilungspegeln des Straßenverkehrs.*

*Die Beiträge zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln durch mögliche Gewerbelärmeinwirkungen entsprechen gemäß **Kap. 3.2.1** den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für Gewerbegebiete von tags/nachts 65/50 dB(A).*

*Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind dann gemäß **Kap. 3.2.1** durch Addition von jeweils 3 dB(A) auf die Summenpegel der unterschiedlichen Lärmarten tags/nachts zu bilden.*

*Gemäß **Abb. 3** im Anhang beträgt damit im Plangebiet in den überbaubaren Flächen der maßgebliche Außenlärmpegel tags aufgerundet 69 dB(A) (entsprechend **Tab. 3.2** dem Lärmpegelbereich IV). Gemäß **Abb. 4** im Anhang betragen in den überbaubaren*

*Flächen die maßgeblichen Außenlärmpegel nachts aufgerundet 58 bis 62 dB(A) (entsprechend **Tab. 3.2** den Lärmpegelbereichen II bis III).*

Zur Orientierung: Für Gebäude mit Raumhöhen von ca. 2,5 m und Raumtiefen von ca. 4,5 m oder mehr sowie bei Fensterflächenanteilen bis ca. 60 % gilt überschlägig und vorbehaltlich des objektbezogenen Schallschutznachweises:

- *bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen entspricht die Fenster-Schallschutzklasse nach VDI 2719 dem Wert des Lärmpegelbereiches minus 1 (z.B. Lärmpegelbereich IV -> Fenster-Schallschutzklasse 3),*
- *bei Büros entspricht die Fenster-Schallschutzklasse nach VDI 2719 dem Wert des Lärmpegelbereiches minus 2 (z.B. Lärmpegelbereich IV -> Fenster-Schallschutzklasse 2).*

Vorbehaltlich des objektbezogenen Schallschutznachweises gegen Außenlärm erfüllen i.d.R. bis zum Lärmpegelbereich III Außenbauteile von Wohnungen, die den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) genügen, auch die Anforderungen an die Schalldämmung. Fenster besitzen hierbei gemäß VDI 2719 mindestens die Schallschutzklasse 2.

6.2.2 Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Aus Gründen der Hygiene und zur Begrenzung der Raumluftfeuchte müssen Wohn- und Schlafräume ausreichend mit Frischluft versorgt werden. Dies geschieht in der Regel durch zeitweises Öffnen oder Kippen der Fenster. Bei einer Außenlärmbelastung von nachts ≥ 50 dB(A) ist jedoch gemäß VDI 2719 in Schlafräumen und Kinderzimmern bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Frischluftzufuhr mit zusätzlichen, schalldämmenden Lüftungseinrichtungen sicherzustellen.

Da bereits der Nacht-Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbegebiete 50 dB(A) beträgt, sind unter Berücksichtigung der zusätzlichen Verkehrslärmeinwirkungen beim Neubau oder bei der Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern schalldämmende Lüftungseinrichtungen erforderlich.

Auf dezentrale schalldämmende Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Der seitens des Fachgutachters in Kapitel 6.3 unterbreitete Vorschlag für die schalltechnischen Festsetzungen, der sich aus den vorgenannten Ausführungen ergibt, wurde in der Planung berücksichtigt, um dem erforderlichen Schutz vor Außenlärmwirkungen auf das Plangebiet gerecht zu werden. Demnach werden folgende objektbezogene (passive) Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall der freien Schallausbreitung bei einer Immissionshöhe von 6 m über Gelände gelten.

Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen 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. Grundlage für Schlaf- und Kinderzimmer ist der maßgebliche Außenlärmpegel $L_a = 69$ dB(A). Für alle übrigen schutzbedürftigen Aufenthaltsräume gilt der maßgebliche Außenlärmpegel $L_a = 62$ dB(A). Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im bauaufsichtlichen Verfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen. Von dieser Festsetzung kann als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB eine Abweichung zugelassen werden, wenn im bauaufsichtlichen Verfahren 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. Von dieser Festsetzung kann als Ausnahme auch eine Abweichung zugelassen werden, wenn zum

Zeitpunkt des bauaufsichtlichen Verfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

Im Übrigen sind bei der Errichtung oder der Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist. Von dieser Festsetzung kann als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB eine Abweichung zugelassen werden, wenn im bauaufsichtlichen Verfahren der Nachweis erbracht wird, dass 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).

Es wird zudem an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) bestehen.

I.1.9.2. Schalltechnische Untersuchung, Teil 2: Geräuschkontingentierung

Die in Teil 2 der schalltechnischen Untersuchung vorgenommene Geräuschkontingentierung des Gewerbegebietes im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der L 3409“ in Rimbach-Zotzenbach (und damit auch der vorliegenden 3. Bebauungsplanänderung) nach DIN 45691 kommt in Kapitel 5 zu den folgenden Ergebnissen. Hierzu wird seitens des Fachgutachters angemerkt, dass durch die Geräuschkontingentierung die Maximierung der Schallemissionen aus dem Plangebiet im zulässigen Rahmen sowie eine weitestgehende Gleichverteilung der Geräuschimmissionen aus den verschiedenen Teilflächen des Plangebietes angestrebt werden. Unter den in Kapitel 4 des Schallgutachtens beschriebenen Voraussetzungen wird gewährleistet, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) sowie die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von der Gesamtheit aller bestehenden und zukünftigen Betriebe und Anlagen eingehalten werden. Bestehende oder zukünftige Betriebe und Anlagen innerhalb und außerhalb des Plangebietes werden durch das geplante Vorhaben aus Sicht des Schallimmissionsschutzes nicht über das bereits heute erforderliche Maß hinaus eingeschränkt. Auf der Grundlage der durch Einsicht in die Genehmigungsbescheide der bestehenden Betriebe sowie durch Ortsbesichtigung gewonnenen Erkenntnisse ist davon auszugehen, dass die bestehenden Betriebe den Anforderungen der Geräuschkontingentierung genügen und zudem Spielraum für zukünftige Erweiterungen besteht.

5 Ergebnisse

*Mit den, für das Plangebiet gemäß **Kap. 4** ermittelten und in **Tab. 5.1** aufgeführten Emissionskontingenten nach DIN 45691 werden an den maßgeblichen Immissionsorten gemäß umseitiger **Tab. 5.2** die jeweils zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. die Orientierungswerte der DIN 18005 um mindestens 6 dB(A) unterschritten. In diesem Fall liefert gemäß Kap. 3.2.1 der TA Lärm das geplante Vorhaben keinen relevanten Immissionsbeitrag. Damit ergeben sich aus Sicht des Schallimmissionsschutzes auch keine Einschränkungen bestehender oder zukünftiger Betriebe durch das geplante Vorhaben.*

*Die Flächenschallquellen des Plangebietes sowie die maßgeblichen Immissionsorte sind **Abb. 1** im Anhang dargestellt.*

*Die Immissionskontingente aus dem Plangebiet sind in **Anlage 1** im Anhang beigefügt.*

*Mit den Emissionskontingenten aus **Tab. 5.1** werden die Maximierung der Schallemissionen aus dem Plangebiet im zulässigen Rahmen sowie eine Gleichverteilung der Geräuschimmissionen aus den verschiedenen Teilflächen angestrebt.*

[...]

*Die Emissionskontingente aus **Tab. 5.1** sind im Bebauungsplan festzusetzen und beim Neubau oder der Änderung von Betrieben und Anlagen anzuwenden. Ein Textvorschlag für die Festsetzungen wird in **Kap. 0** unterbreitet.*

Der seitens des Fachgutachters in Kapitel 0 unterbreitete Vorschlag für die schalltechnischen Festsetzungen zur Geräuschkontingentierung wurde in der Planung berücksichtigt, um Schallimmissionskonflikte im Hinblick auf die Nachbarschaft zu vermeiden. Demnach ist das Plangebiet gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nach den besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen zu gliedern.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²:

Teilfläche	$L_{EK,tags}$	$L_{EK,nachts}$
GE1	55	40
GE2	63	48
GE3	61	46
GE4	61	46

Die vorliegende Bebauungsplanänderung hat die Anpassung der Höhenfestsetzungen durch die Festsetzung eines neuen Bezugspunktes „BP4“ für das Flurstück Nr. 196/2 zum Inhalt, das zu diesem Zweck nun als Teilbereich „GE4“ aus dem bisherigen Teilbereich „GE3“ herausgetrennt wird. Im Sinne einer redaktionellen Anpassung wird der Teilbereich „GE4“ daher nun ergänzend in der Tabelle mit den festgesetzten Emissionskontingenten benannt, aber mit den gleichen Werten wie bisher, sodass sich inhaltlich nichts an der bisherigen Geräuschkontingentierung ändert.

Die Emissionskontingente beziehen sich auf die außerhalb des Plangebietes nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen östlich entlang der L 3409:

- Allgemeines Wohngebiet nördlich des Grundstückes „Birkenweg 4“ (Bebauungsplan „Verlängerter Birkenweg“),
- Mischgebiet ab Grundstück „Birkenweg 4“ nach Süden.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Falls einem Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen sind, erfolgt die Summation über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen (Summation). Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Vertrag). Ein Vorhaben erfüllt auch dann die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze). Für schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Plangebietes sowie in den benachbarten Gewerbegebieten gelten die Anforderungen der TA Lärm. In Gewerbegebieten sind die Nacht-Immissionsrichtwerte nur dann anzuwenden, wenn Schlaf- oder Kinderzimmer maßgebliche Immissionsorte sind.

I.1.9.3. Fazit

Wie bereits erwähnt werden die vorgenannten Emissionskontingente und sonstigen Vorgaben des Fachgutachters im Bauleitplan verbindlich festgesetzt, sodass die erforderlichen Anforderungen des Schallschutzes sowohl innerhalb des Gewerbegebietes als auch für den Wirkungspfad vom Gewerbegebiet auf schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des Plangebietes eingehalten sind.

Die Einhaltung der Emissionskontingente ist durch einen Nachweisberechtigten im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen. Hierbei können in der Konzeption und Ausarbeitung konkreter Gewerbebauvorhaben zur Einhaltung der Werte z.B. Maßnahmen der Organisation von Betriebsabläufen oder aktive Schallschutzmaßnahmen sowie Maßnahmen zur baulichen Organisation (z.B. durch abschirmende Gebäudestellung) genutzt werden.

Aufgrund der Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, UVP-pflichtiger Vorhaben sowie Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 3 Abs. 5a und 5b BImSchG (Störfallbetriebe) sind aus dem Plangebiet heraus keine besonderen Immissionen auf die umliegenden Nutzungen zu erwarten (siehe nähere Erläuterungen in Kapitel I.2.1).

Wesentliche Beeinträchtigungen der Gewerbebetriebe durch Lärm, Erschütterungen und Staubemissionen aus den umliegenden Nutzungen sind im Übrigen ebenfalls nicht zu erwarten, da die Stöempfindlichkeit von Gewerbenutzungen meist wesentlich geringer ist als z.B. bei einer Wohnnutzung.

I.1.10. Artenschutz

Um dem Belang des Artenschutzes angemessen in der Bauleitplanung Rechnung zu tragen und zur Vermeidung von erheblichen natur- und artenschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen, wurde bereits im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der L 3409“ eine Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf geschützte Arten gemäß § 44 BNatSchG vorgenommen und in der Planung berücksichtigt. Dieser Artenschutzbeitrag, der nachrichtlich aus der 2. Bebauungsplanänderung übernommen wurde und dieser Begründung als Anlage 2 beigelegt ist, kommt zu dem Ergebnis, dass unter der Voraussetzung einer durchzuführenden Vermeidungsmaßnahme bei keiner Art eine erhebliche Störung nach § 44 BNatSchG eintritt. In der Zwischenzeit haben sich keine wesentlichen Änderungen an den diesbezüglichen Rahmenbedingungen ergeben, sodass eine nochmalige oder weitergehende Untersuchung nicht erforderlich ist.

Die im Artenschutzbeitrag seitens des Fachgutachters genannten Maßnahmen und Empfehlungen werden nachfolgend aufgeführt und hinsichtlich ihrer Berücksichtigung in der Bebauungsplanänderung erläutert bzw. begründet. Auf die ausführliche Herleitung und fachliche Begründung im Artenschutzbeitrag wird zudem verwiesen.

I.1.10.1. Vermeidungsmaßnahmen

M1: Eine Abgrenzung des Plangebietes durch eine Heckenreihe zu den südlich davon gelegenen Streuobstwiesen ist erforderlich.

Berücksichtigung in der Bebauungsplanänderung: Die Vermeidungsmaßnahme zur Abgrenzung des Plangebietes durch eine Heckenreihe zu den südlich davon gelegenen Streuobstwiesen ist unabdingbar, um insbesondere eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Population der Goldammer und damit Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wirksam ausschließen zu können, und wird daher verbindlich festgesetzt. Die Goldammer wurde im Bereich der Streuobstwiesen südlich des Plangebietes beobachtet. Die Grünlandbereiche des Plangebietes werden als Teil des Nahrungshabitats genutzt. Durch die Umsetzung der Maßnahme zum Risikomanagement können verbleibende Beeinträchtigungen der lokalen Population jedoch ausgeschlossen werden. Die Heckenreihe, die neben dem Artenschutz auch der Ortsrandeingrünung und damit dem Schutz des Landschaftsbildes dient, wird zeichnerisch festgesetzt, wobei ergänzende textliche Vorgaben erfolgen, nach denen eine streifenartige, mindestens 3 m breite Laubgehölzpflanzung mit Mindestpflanzqualität und -dichte aus einer Auswahl standortgerechter Gehölze zu erfolgen hat und im Bestand zu erhalten ist. Aus grüngestalterischen Gründen sind die Strauchgehölzarten gruppenweise (3-5 Individuen) zu pflanzen. Um den Anwuchs der Gehölze möglichst sicherzustellen, hat die Pflanzung zudem als Frühjahrs-pflanzung zu erfolgen.

I.1.10.2. CEF-Maßnahmen¹

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

I.1.10.3. FCS-Maßnahmen²

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

I.1.10.4. Weitere empfohlene Maßnahmen

Über das rechtlich Gebotene hinaus werden im Sinne des Artenschutzes seitens des Fachgutachters folgende Maßnahmen empfohlen:

- *Angesichts des hohen Versiegelungsgrades der bestehenden Gewerbegebietsflächen wird ein größerer unversiegelter Freiflächenanteil der neu überplanten Flächen sowie eine Eingrünung des Gewerbegebietes durch Hecken dringend empfohlen.*
- *Bei Anpflanzungen sind ausschließlich heimische Baum- und Straucharten zu verwenden, die für Insekten als Beutetiere für Vögel und Fledermäuse eine bedeutendere Nahrungsgrundlage darstellen als exotische Gehölze.*
- *Als Nistgelegenheit für Turmfalken sollte an einem höheren Gebäude eine Nestnische im Giebelbereich geschaffen werden.*
- *Als Artenschutzmaßnahme für Fledermäuse sollten Quartiermöglichkeiten (Fledermauskästen oder Fledermausbretter integriert am Gebäude) geschaffen werden.*
- *Als Leuchtmittel für die Außenbeleuchtung sind wegen der geringeren Lockwirkung für Insekten warmfarbene LEDs (maximal 3000 K Farbtemperatur) zu verwenden.*
- *Leuchtkörper jeglicher Art sind zur freien Landschaft hin zu verschatten, um eine Anlockung von Insekten zu vermeiden.*

Berücksichtigung in der Bebauungsplanänderung: Da die vorgenannten Maßnahmen seitens des Gutachters lediglich als Empfehlungen formuliert wurden, fehlt die artenschutzrechtliche Grundlage für eine zwingende Festsetzung in der Bebauungsplanänderung, zumal hierfür zum Teil auch kein bodenrechtlicher Bezug gegeben ist. Diese Maßnahmen sind jedoch für den Artenschutz sinnvoll und werden daher im Sinne einer „Anstoßwirkung“ als Empfehlung in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Maßnahmen wurden hierbei allerdings teilweise umformuliert, damit der Empfehlungscharakter deutlich wird.

I.1.10.5. Ergebnis der Artenschutzprüfung

Gemäß Artenschutzbeitrag tritt unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 bis 4 BNatSchG ein, sodass keine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Artikel 16 der FFH-Richtlinie erforderlich ist.

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. 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 bis zur Realisierung weiterer Gewerbenutzungen 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 Bauherren wirtschaftlich darstellen lassen, kann die Bauaufsicht somit eine entsprechende Zulässigkeit im eigenen Ermessen bescheinigen.

Anlagen zur zentralen Wärmeerzeugung sind vorliegend aufgrund des nicht abschätzbaren Wärmebedarfs der späteren 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 (Photovoltaikmodule 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.

I.1.12. Belange des Kampfmittelräumdienstes

Über den Planbereich liegen dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt aussagefähige Luftbilder vor. 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 der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

I.2. Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

Einzigste Änderung in der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der L 3409“ gegenüber der wirksamen 2. Bebauungsplanänderung ist die Anpassung der Höhenfestsetzungen zur optimierten Nutzbarmachung bestehender Gewerbeflächen durch die Festsetzung eines neuen Bezugspunktes „BP4“ für das Flurstück Nr. 196/2, das zu diesem Zweck nun als Teilbereich „GE4“ aus dem bisherigen Teilbereich „GE3“ herausgetrennt wird. Für die textlichen Festsetzungen ergeben sich hierbei keine inhaltlichen Änderungen gegenüber der wirksamen 2. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der L 3409“. Lediglich in der Tabelle mit den festgesetzten Emissionskontingenten unter Punkt A.1.6 wird der Teilbereich „GE4“ nun im Sinne einer redaktionellen Anpassung ergänzend benannt, aber mit den gleichen Emissionskontingenten wie bisher.

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

I.2.1. Art der baulichen Nutzung

Die zeichnerisch entsprechend gekennzeichneten Teilbereiche des Plangebietes werden gemäß § 8 BauNVO als „Gewerbegebiete“ (GE) festgesetzt und mit „GE1“, „GE2“, „GE3“ und „GE4“ benannt.

Für die Gewerbegebietsflächen werden die nach § 8 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen mit Ausnahme folgender Nutzungen zugelassen:

- Tankstellen:

Zur Reduzierung des Risikos für Havarien mit wassergefährdenden Stoffen werden öffentlich nutzbare Tankstellen im Plangebiet weiterhin ausgeschlossen. Nördlich des vorliegenden Planbereiches wurde im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes entlang der L 3409 eine Regenwasserrückhaltemulde festgesetzt und mittlerweile hergestellt, in die das auf den öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Gewerbegebietes anfallende Niederschlagswasser einzuleiten und von dort aus dem Zotzenbach zuzuführen ist. Durch den Ausschluss von Tankstellen berücksichtigt die Gemeinde somit vor allem das Gefährdungspotenzial für den Zotzenbach, dessen Bachparzelle einen Teil des FFH-Gebietes Nr. 6318-307 „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“ darstellt. Im Übrigen besteht schon in der näheren Umgebung eine Tankstelle am südlichen Ortsrand der Kerngemeinde Rimbach an der B 38 sowie etwas entfernter am nördlichen Ortsrand der Kerngemeinde, sodass der betreffende Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Treibstoffen bereits gedeckt ist. Betriebstankstellen sollen jedoch zugelassen werden, da von ihnen ein vermindertes Risiko für den Zotzenbach ausgeht. Der wesentliche Unterschied zu öffentlich nutzbaren Tankstellen ist bei Betriebstankstellen der abgeschlossene Nutzerkreis, der in Sicherheitsvorschriften etc. gut einzuweisen ist. Im Übrigen befindet sich auf dem Grundstück „Philipp-Reis-Straße 4“ bereits eine seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt genehmigte Betriebstankstelle, die auch weiterhin zugelassen werden soll.

- Anlagen für sportliche Zwecke:

Anlagen für sportliche Zwecke sind in Rimbach bereits an anderer Stelle vorhanden und werden vorliegend ausgeschlossen, um einen maximalen Flächenanteil des Plangebietes für Gewerbenutzungen zu gewährleisten und damit einhergehend den Erhalt und die Schaffung von Arbeitsplätzen zu ermöglichen.

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke:

Nutzungen, die im Wesentlichen auch von Senioren oder Kindern und Jugendlichen als nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer angenommen werden, wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sind aus stadtplanerischer Sicht in zentraleren Lagen bzw. unmittelbar in den Wohngebieten vorteilhaft und werden im Plangebiet

daher ausgeschlossen. Zur Belegung der Ortsmitte und der Wohnquartiere sind die entsprechenden Anlagen an anderer Stelle im Gemeindegebiet sinnvoller. Nicht zuletzt würden Flächen für diese Nutzungen verbraucht, was dem eigentlichen Planungsziel der Gewerbeansiedlung entgegenstehen würde.

- Vergnügungsstätten:

Vergnügungsstätten werden z.B. aus sozialen Gründen (Risiko der Spielsucht) ausgeschlossen. Im Übrigen verbrauchen Vergnügungsstätten ebenfalls Flächen, die dann anderem Gewerbe fehlen, und können vor allem sogenannte „Trading-down-Effekte“ auslösen, die das Gewerbegebiet insgesamt schwächen würden.

- Selbstständige Lagerplätze:

Lagerplätze sind nur in Zusammenhang mit Gewerbestandorten zulässig. Selbstständige Lagerplätze werden somit ausgeschlossen, da die Gemeinde mit dem Gewerbegebiet vor allem auch die Sicherung bzw. Schaffung von Arbeitsplätzen beabsichtigt. Lagerplätze haben ein meist sehr ungünstiges Verhältnis von Flächenbedarf zur Arbeitsplatzzahl. Zudem steht die gewünschte städtebauliche Ordnung einer reinen Lagerplatznutzung entgegen.

- Einzelhandelsbetriebe:

Einzelhandel ist nach den Zielvorgaben des Regionalplanes Südhessen auszuschließen, da die entsprechende Nutzung mit der Schaffung von Betriebsflächen für sonstiges Gewerbe in Konkurrenz steht und zudem integrierte Lagen für die Ansiedlung von Einzelhandel anzustreben sind. Einzelhandel kann ausnahmsweise zugelassen werden, sofern er mit den Zielen des Regionalplanes Südhessen vereinbar ist. Im Rahmen der Ziele des Regionalplanes ist die Zulässigkeit von Einzelhandel auf den Verkauf von im Gebiet produzierten oder weiterverarbeiteten Produkten (Werksverkauft) oder Verkaufsflächen in Zusammenhang mit Handwerkebetrieben beschränkt, wobei die Verkaufsflächen der übrigen Betriebsfläche untergeordnet sein müssen. Die Sortimente dürfen keine nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben. Auch im Rahmen der Ausnahmeregelung darf Einzelhandel nicht großflächig sein. Die häufig in Gewerbeflächen drängenden Lebensmittel- bzw. Verbrauchermärkte sind somit unzulässig.

- UVP-pflichtige Vorhaben:

Der Ausschluss von Vorhaben, die gemäß der Liste UVP-pflichtiger Vorhaben (Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - UVPG) nach Spalte 1 der UVP-Pflicht oder nach Spalte 2 der Pflicht zur Vorprüfung des Einzelfalls unterliegen, erfolgt zur Vermeidung von Immissionskonflikten, die mit solchen, in der Regel mit wesentlichen Emissionen einhergehenden Vorhaben verbunden wären. Der Ausschluss erscheint auch zur Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen im Plangebiet sowie in der Umgebung erforderlich, da insbesondere die zum Teil umliegenden Wohnnutzungen einen entsprechenden Schutzanspruch genießen. Innerhalb der überplanten Gewerbegebietsflächen sind Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (UVP-pflichtige Vorhaben), weder vorhanden noch beabsichtigt, weshalb diesbezüglich nichts gegen einen entsprechenden Ausschluss spricht. Zur Lockerung dieses restriktiven Ausschlusses, können jedoch Vorhaben, die gemäß der Liste UVP-pflichtiger Vorhaben (Anlage 1 zum UVPG) nach Spalte 2 der Pflicht zur Vorprüfung des Einzelfalls unterliegen, als Ausnahme zugelassen werden, wenn als Ergebnis dieser Vorprüfung festgestellt wird, dass eine UVP-Pflicht nicht besteht. Diese Ausnahme gilt allerdings nicht für Einzelhandelsvorhaben, um eine Einzelhandelsnutzung im Plangebiet nicht auf diesem Wege zu ermöglichen und dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung damit nicht zu widersprechen.

- Störfallbetriebe:

Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 3 Abs. 5a und 5b BImSchG (Störfallbetriebe) sind ebenfalls unzulässig, um der Schutzwürdigkeit vor allem von Wohnnutzungen in der Umgebung angemessen Rechnung zu tragen. Schon aufgrund des üblicherweise

einzuhaltenden Achtungsabstandes von Störfallbetrieben und schutzbedürftigen Nutzungen sind entsprechende Betriebe im Plangebiet faktisch ausgeschlossen.

Einerseits um die Maximierung der Schallemissionen aus dem Plangebiet zum Schutz umliegender (Wohn-)Nutzungen im zulässigen Rahmen zu halten, andererseits aber auch eine weitestgehende Gleichverteilung der Geräuschmissionen aus den verschiedenen Teilflächen des Plangebietes zu ermöglichen und damit dem „Windhund-Prinzip“ entgegenzuwirken, wird eine Geräuschkontingentierung festgesetzt, wonach das Plangebiet nach den besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen zu gliedern ist (siehe ausführliche Erläuterungen hierzu in Kapitel I.1.9.2).

I.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone (tabellarische Festsetzungen) angegebenen Höchstmaße für die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Im Gewerbegebiet wird die Grundflächenzahl mit 0,8 aus dem bislang geltenden Bauleitplan übernommen und entspricht damit der zulässigen Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Um im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden (Schutz des Außenbereiches durch Verdichtung im Innenbereich) eine bessere Ausnutzung der Gewerbegrundstücke zu ermöglichen, wurde bereits im Rahmen der 2. Bebauungsplanänderung festgesetzt, dass die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Flächen von Zufahrten, befestigten Freiflächen (z.B. nicht überdachten Lagerflächen), Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bei der Ermittlung der Grundfläche baulicher Anlagen zum Nachweis des Maßes der baulichen Nutzung nach den Maßgaben des § 19 BauNVO und der Hessischen Bauordnung (HBO) nicht einzurechnen sind.

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen als Obergrenze im höchsten Punkt wird bestimmt durch den in der Nutzungsschablone angegebenen Wert für die maximale Höhe baulicher Anlagen. Im Bereich des Gewerbegebietes wird eine einheitliche Höhe von 10,00 m über Bezugspunkt als angemessen im Sinne der Nutzungsanforderungen des Gewerbes und dem Anspruch an die Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild angesehen. Wie schon in der vorherigen Bebauungsplanänderung wird für jeden der Teilbereiche ein eigener Bezugspunkt zeichnerisch festgesetzt. Für die Teilbereiche „GE1“, „GE2“ und „GE3“ werden hierfür weiterhin die in der Philipp-Reis-Straße vorhandenen Kanaldeckel herangezogen. Kanaldeckel eignen sich besonders gut als Bezugspunkte, da sie in ihrer Höhe festgelegt und in der Örtlichkeit gut zu lokalisieren sind.

Um die Bebaubarkeit des Flurstückes Nr. 196/2 zu verbessern bzw. dieses im Sinne des Eigentümers, einem ortsansässigen Gewerbebetrieb, wirtschaftlich nutzbar zu machen, wird für dieses Grundstück, das zu diesem Zweck nun als Teilbereich „GE4“ aus dem bisherigen Teilbereich „GE3“ herausgetrennt wird, ein neuer Bezugspunkt „BP4“ festgesetzt. Somit wird auch für dieses Flurstück ein Höhenbezugspunkt festgesetzt, welcher zumindest näher an der mittleren Höhe der Parzelle liegt. Dies ist jedoch keine Besserstellung gegenüber den anderen Grundstücken, denn die jeweiligen Bezugspunkte liegen bei allen anderen Flurstücken im Geltungsbereich ebenfalls annähernd auf der mittleren Grundstückshöhe oder sogar darüber. Mit diesen Anpassungen wird auch für das Flurstück Nr. 196/2 eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 10 m über dem neuen Bezugspunkt und damit etwa 12 m über der anbaufähigen Verkehrsfläche (südliche Wendeanlage in der Philipp-Reis-Straße) zugelassen. Diese Höhenfestsetzung greift die Topografie des Grundstückes mit einer Höhendifferenz von Norden nach Süden von fast 5 m auf und ist immer noch als moderat anzusehen. In diesem Zusammenhang sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gegen die optimierte Nutzbarmachung bestehender Gewerbeflächen abzuwägen. Vorliegend wird der Entwicklung des Gewerbegrundstückes Nr. 196/2 für einen ortsansässigen Betrieb und den damit einhergehenden Arbeitsplätzen Vorzug gegeben.

Der angegebene Höhenwert darf sowohl durch technische Bauteile, wie z.B. Antennen, Schornsteine etc., als auch durch dem Gewerbebetrieb zugeordnete Anlagenteile, wie z.B. Krananlagen, um bis zu 1,00 m überschritten werden, da durch diese kleinflächigen und schmalen Anlagen keine wesentlichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten sind. Zudem werden mit dieser Regelung die ggf. betriebsnotwendigen Anlagen zugelassen, ohne dass die zulässige Gebäudehöhe insgesamt erhöht werden muss, was der Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild dient.

Mit den festgesetzten Werten und Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung soll eine städtebaulich ansprechende Gebietsansicht aus den umgebenden Landschaftsbereichen sowie eine „Eingrünbarkeit“ im Sinne eines angemessenen Übergangs zur freien Landschaft ermöglicht werden. Zugleich sollen den Gewerbetreibenden angemessene Nutzungsmöglichkeiten auf den Grundstücken ermöglicht werden.

I.2.3. Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise sind im Rahmen der überbaubaren Grundstücksflächen auch Baukörperlängen über 50 m zulässig, um den Gewerbebetrieben im Bedarfsfall eine flexiblere Gebäudegestaltung zu ermöglichen und durch längere Gebäude die diesbezüglichen baulichen Betriebsanforderungen gewährleisten zu können. Im Rahmen der abweichenden Bauweise darf auch an die seitlichen Grundstücksgrenzen angebaut werden (§ 22 Abs. 4 Satz 2 BauNVO), damit insbesondere bei dem recht kleinen bzw. schmalen Flurstück Nr. 194/3 (Teilbereich „GE2“) eine adäquate Bebauung ermöglicht werden kann.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Zur flexiblen Nutzbarkeit des Plangebietes wird wie bisher ein großes, zusammenhängendes Baufenster festgesetzt, sodass die Unternehmen einen ihren betrieblichen Anforderungen entsprechenden Grundstückszuschnitt mit diesbezüglicher Nutzung realisieren können. Zwischen den Flurstücken Nr. 188/3 und Nr. 188/4 wird das Baufenster bis an die Parzellengrenze herangezogen, um unter Berücksichtigung der hier anschließenden 1. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der L 3409“ ebenfalls ein durchgängiges Baufenster zu erhalten. Diese Flexibilität bietet die Möglichkeit des schonenden Umgangs mit Grund und Boden, da durch Grundstücksoptimierung eine relativ hohe tatsächliche Nutzungsdichte erzielt werden kann, um Flächenverluste zu vermeiden. Die Festsetzung von Baulinien im Sinne der zwingenden Bestimmung städtebaulicher Gebäudefluchten ist hier nicht erforderlich.

Eine geringfügige Überschreitung (bis zu 1,50 m) der im Planteil festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Vorsprünge, Erker, Balkone, Treppen, Wintergärten etc., kann nach § 23 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO als Ausnahme zugelassen werden, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 3,00 m sind und der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann. Diese kleinflächigen Überschreitungen können zugelassen werden, da sie weder die städtebauliche Ordnung gefährden noch hierdurch wesentliche Nachbarkonflikte hervorgerufen werden. Überschreitungen der Baugrenzen in die Bauverbotszone und die erweiterte Bauverbotszone entlang der Landesstraße sind aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen des hessischen Straßengesetzes jedoch unzulässig (vgl. Kapitel I.1.5.2).

I.2.4. Größe der Baugrundstücke sowie Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten

Wie schon bisher wird im Plangebiet eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m² festgesetzt. Hiermit soll sichergestellt werden, dass unabhängig vom konkreten Bauvorhaben auch langfristig vor allem solche Firmen ansiedeln können, die in bestehenden kleineren Gewerbegebieten oder auch in den Ortslagen (z.B. in Mischgebieten) keinen Platz finden.

Die Festsetzungen aus den ursprünglichen Bauleitplänen (Ursprungsplan und dessen 1. Änderung), wonach gewerbliche Nutzungen mit angeschlossener Betriebswohnung unter einer

Mindestgrundstücksgröße von 1.000 m² unzulässig sind und die zulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) für die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter auf maximal 3 Wohneinheiten je Grundstück begrenzt wird, wurden jedoch schon nicht in die 2. Bebauungsplanänderung übernommen. Damit gelten für Wohnungen innerhalb des Gewerbegebietes seither wieder die grundsätzlichen Regelungen der BauNVO, nach denen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, im Rahmen der bauaufsichtlichen Ermessensentscheidung ausnahmsweise zugelassen werden können.

I.2.5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Zufahrten und Zugänge zur L 3409 sowie Versorgungsflächen, -anlagen und -leitungen

Ursprüngliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen wurden ebenfalls schon nicht in die 2. Bebauungsplanänderung übernommen, sodass seitdem wieder die Regelungen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten, wonach die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten im Rahmen der bauaufsichtlichen Ermessensentscheidung als Ausnahme zugelassen werden können, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass für das Plangebiet uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rimbach gilt. Auf den Grundstücken werden keine Flächen für Stellplätze und Garagen zeichnerisch festgesetzt. Die entsprechenden Anlagen sind damit innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und können im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren auch außerhalb dieser Flächen zugelassen werden. Dies gilt jedoch nicht für Garagen und überdachte Stellplätze ohne Seitenwände (Carports), die weiterhin ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, damit die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, d.h. die Flächen außerhalb der Baufenster von entsprechenden Anlagen freigehalten werden und beispielsweise einer Begrünung zur Verfügung stehen.

Es wurde im Rahmen der 1. Bebauungsplanänderung bestimmt, dass außer den mit Hessen Mobil abgestimmten und genehmigten Zufahrten und Zugängen zum Plangebiet keine direkten Zufahrten und Zugänge zur L 3409 zulässig sind. Diese damalige textliche Festsetzung konnte schon in der 2. Bebauungsplanänderung entfallen, da zu den Grundstücken im Plangebiet einerseits keine Zufahrten oder Zugänge von der L 3409 aus existieren und diese andererseits nun über die zeichnerische Festsetzung eines „Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt“ entlang der L 3409 bis in den Einmündungsbereich der Philipp-Reis-Straße hinein ausgeschlossen werden. Dieser Ausschluss wird aus Gründen der Verkehrssicherheit und des Verkehrsflusses auf der L 3409 für erforderlich erachtet.

Für das Plangebiet erforderliche Versorgungsflächen, -anlagen und -leitungen wurden im Zuge der Erschließung bereits hergestellt bzw. verlegt. Eine weitergehende Berücksichtigung über die allgemeinen Regelungen der BauNVO hinaus ist auf Ebene des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

I.2.6. Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Zur besseren Einschätzung der vorhandenen Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes wurde bereits im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der L 3409“ eine entsprechende Bestandskartierung vorgenommen und ergänzend erläutert. Diese Bestandsbeschreibung und -kartierung wurde nachrichtlich aus der 2. Bebauungsplanänderung übernommen und ist dieser Begründung als Anlage 1 beigelegt. In der Zwischenzeit haben sich keine wesentlichen Änderungen an den diesbezüglichen Rahmenbedingungen ergeben, sodass eine nochmalige oder weitergehende Untersuchung nicht erforderlich ist. Aufgrund der Biotopausstattung und unter Berücksichtigung der bereits erfolgten bzw. durch die bisherigen Bauleitplanungen zulässige

Nutzung als Gewerbegebiet sowie der getroffenen Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Umweltbeeinträchtigungen hat die vorliegende Bebauungsplanänderung keine wesentlichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Mit der Bebauungsplanänderung werden - unter anderem neben den Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen auf die Bodenversiegelung und die Grundwasserneubildung (siehe Erläuterungen in Kapitel I.1.7.3) sowie den Maßnahmen und Empfehlungen, die aus Gründen des Artenschutzes getroffen bzw. gegeben werden (siehe Erläuterungen in Kapitel I.1.10) - noch folgende planungs- oder bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Umweltauswirkungen bestimmt:

- Die straßenbegleitenden, wiesenähnlichen - teilweise böschungständigen - Saumstreifen zur L 3409 sind zu erhalten, um eine dauerhafte Gebietseingrünung zu gewährleisten.
- Entlang der L 3409 und an der Einmündung der Philipp-Reis-Straße werden zur Gebietseingrünung weiterhin straßenbegleitende Einzelbäume mit Mindestqualität und Gehölzen aus einer Liste standortgerechter Arten zeichnerisch als anzupflanzen festgesetzt. Damit soll auch der Allee-Charakter entlang der L 3409 aufgefüllt und gestärkt werden. Mit dem zu pflanzenden Einzelbaum an der Philipp-Reis-Straße soll zudem eine Portalwirkung an der Gewerbegebietszufahrt erreicht werden, weshalb hierfür eine größere Mindestpflanzqualität angesetzt wird.
- Entlang der L 3409 ist ebenfalls zur Gebietseingrünung innerhalb der engeren Bauverbotszone begleitend zu den Baumpflanzungen eine Niederstrauchzone mit Mindestqualität bzw. -dichte und Gehölzen aus einer Liste standortgerechter Arten anzulegen. Aus grügestalterischen Gründen sind die Strauchgehölzarten gruppenweise (3-5 Individuen) zu pflanzen. Um den Anwuchs der Gehölze möglichst sicherzustellen, hat die Pflanzung zudem als Frühjahrs-pflanzung zu erfolgen.
- Für die Bepflanzung der privaten Freiflächen sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Arten gemäß vorgegebener Auswahllisten zu verwenden, um die regionaltypischen Gehölzarten zu stärken.
- Für die Überstellung der Grundstücksfreiflächen und der Pkw-Stellplätze mit Laubbäumen wird eine Mindestpflanzqualität mit einjähriger Pflegeunterhaltung gefordert, um eine dauerhafte Verschattung dieser Flächen zu erhalten und damit eine Reduzierung der Bodenaufheizung. Sofern die Bäume nicht in einem Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist jeweils eine offene Baumscheibe mit einer Größe von mindestens 4 m² vorzusehen, um das gesunde Baumwachstum zu gewährleisten. Die Baumscheiben sind zum Schutz der Bäume durch Begrenzungssteine oder vergleichbare Sicherungen vor dem Befahren zu sichern.
- Sowohl um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes als auch die Aufheizung der Gebäudedefassaden zu reduzieren, sind die Außenseiten der Gebäude zu mindestens 25 % mit Kletterpflanzen zu begrünen, soweit die Nutzung von Fenster- oder Türöffnungen nicht behindert wird. Außenwände von Garagen oder fensterfreie Gebäudeseiten sind daher auch grundsätzlich mit einer vorgegebenen Mindestpflanzdichte zu begrünen.
- Sollten die in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen aus rechtlichen Gründen nicht umsetzbar sein, sind Ersatzpflanzungen an anderer Stelle auf dem entsprechenden Grundstück vorzunehmen, um eine dauerhafte Ein- bzw. Durchgrünung zu erhalten.
- Im Bereich der Straßenböschung der L 3409 sind die beiden hochstämmigen Obstbäume zu erhalten und zu sichern, damit Eingriffe durch Baumbeschädigungen oder gar Rodungen minimiert werden und der Allee-Charakter entlang der L 3409 gestärkt wird.
- Sollte im Zuge einer notwendigen Verbreiterung der Landesstraße oder aus sonstigen vom Straßenbaulastträger zu vertretenden Gründen (z.B. Verkehrssicherungspflicht) eine Erhaltung der beiden vorgenannten Obstbäume nicht möglich sein, ist eine Ersatzpflanzung zur Eingriffsminimierung vorzunehmen.

- Flachdächer oder schwach geneigte Dächer (< 10° Dachneigung) von Garagen sind sowohl wegen des ökologischen Nutzens als auch zur gestalterischen Aufwertung des Orts- bzw. Straßenbildes extensiv zu begrünen.
- Um die regionaltypischen Gehölzarten zu stärken und sich in das Orts- und Straßenbild gestalterisch einzufügen, sind Hecken, die zur Einfriedung der Grundstücke gepflanzt werden, durch eine ausgewogene Mischung standortgerechter Gehölzarten der vorgegebenen Auswahllisten herzustellen. Die Verwendung von Thuja-, Picea- und Chamaecyparis-Hecken ist unzulässig, da diese nicht standortgerecht und ortstypisch sind.
- Ab 4 nebeneinanderliegenden Stellplätzen ist je angefangener 4 Stellplätze mindestens ein großkroniger Laubbaum so zu pflanzen, dass die Stellplätze beschattet werden. Durch die Verschattung wird die Bodenaufheizung insbesondere im Sommer reduziert. Gleichzeitig werden damit aber auch die Stellplatzflächen gestalterisch aufgewertet und eine Durchgrünung gefördert. Zum gesunden Baumwachstum müssen Baumscheiben pro Baum mindestens 4 m² groß sein.
- Zur Gestaltung der Freiflächen und zur Durchgrünung des Plangebietes sind nicht überbaubare Grundstücksflächen und die nicht überbauten Grundstücksteile, soweit diese nicht durch zulässige bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Zur Klarstellung wird ergänzend darauf hingewiesen, dass Schotter- oder Kiesflächen bauliche Anlagen sind und die Anforderungen an die gärtnerische Anlage von Flächen im Sinne dieser Festsetzung nicht erfüllen. Der damit beabsichtigte Ausschluss von Steingärten dient der Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der gewünschten Durchgrünung im Plangebiet. Nach Auffassung der Gemeinde Rimbach entsprechen Steingärten auch nicht den Vorgaben des § 8 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 HBO, wonach die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke zu begrünen oder zu bepflanzen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Bei Baumpflanzungen sind die Pflanzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen, damit es nicht zu diesbezüglichen Nachbarkonflikten kommt.

Die Maßnahmen zum Ausgleich der planungsbedingten Eingriffe innerhalb des Teilgeltungsgebietes A der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der L 3409“ werden nicht festgesetzt, da diese zum einen außerhalb des vorliegenden Änderungsbereiches liegen und sie zum anderen über die weiterhin wirksame 1. Bebauungsplanänderung nach wie vor festgesetzt bleiben.

I.2.7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)

Vor allem auch aus Gründen des Orts- und Straßenbildes werden einige bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sowie zur Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen auf Grundlage des § 91 Hessische Bauordnung (HBO) getroffen. Weitere Festsetzungen zu Stellplätzen und Grundstücksfreiflächen dienen neben den gestalterischen Aspekten auch der Minimierung der Auswirkungen auf die Bodenversiegelung und die Grundwasserneubildung sowie der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft, weshalb sie in den Kapiteln I.1.7.3 und I.2.6 bereits näher erläutert werden.

I.2.7.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um die Fernwirkung der baulichen Anlagen zu minimieren und Blendungswirkungen für den Straßenverkehr auszuschließen, wird festgesetzt, dass geneigte Dächer mit nicht spiegelnden Materialien einzudecken sind. Flachdächer oder schwach geneigte Dächer (< 10° Dachneigung) von Garagen sind sowohl zur gestalterischen Aufwertung des Orts- bzw. Straßenbildes als auch wegen des ökologischen Nutzens extensiv zu begrünen.

Die Dachform bleibt wie bisher freigestellt, wobei unverändert eine maximale Dachneigung von 41° einzuhalten ist, um eine gestalterische Gleichbehandlung innerhalb des gesamten Gewerbegebietes zu bewahren.

Zudem werden Dachaufbauten weiterhin ausschließlich in ortstypischer Form von Spitz-, Giebel- (Sattel-) oder Schleppegauben zugelassen, wobei aus Gründen des harmonischen Orts- und Straßenbildes noch Vorgaben zur Gaubenform und -größe gemacht werden. Es wird an dieser Stelle im Übrigen klargestellt, dass Solaranlagen, insbesondere Photovoltaikanlagen, wegen des energetischen und ökologischen Nutzens zulässig sind.

Aus Gründen der Vermeidung von Blendungen und Ablenkungen des angrenzenden Straßenverkehrs sowie zur Minimierung der Fernwirkung des Gewerbegebietes werden auch Vorgaben zur Zulässigkeit, Beleuchtung, Größe und Lage von Werbeanlagen getroffen. So dürfen unbeleuchtete und beleuchtete Werbeschilder, auch durch Leuchten angestrahlte Werbeanlagen, eine Fläche von 15 m² nicht überschreiten und sind nur unterhalb der tatsächlich baulich realisierten Firsthöhe (maximale Gebäudehöhe ohne technische Aufbauten) des jeweiligen Gewerbebetriebes zulässig. Werbeanlagen sind zum Schutz der Verkehrssicherheit auf der Landesstraße nur auf privaten Grundstücken in einem Abstand von mindestens 3,00 m zu Grundstücksgrenzen zulässig. Darüber hinaus sind Werbeanlagen innerhalb der Bauverbotszone und der erweiterten Bauverbotszone entlang der Landesstraße unzulässig. Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung für den Verkehr, die angrenzenden Nutzungen sowie den umgebenden Außenbereich ausgehen. Störungen der natürlichen Umgebung durch beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig.

I.2.7.2. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Nach § 91 Abs. 1 HBO werden neben den Regelungen für die Gestaltung von Gebäuden und Werbeanlagen auch Vorgaben für die Einfriedungen gemacht. Diese betreffen die Unzulässigkeit von Mauern als Abgrenzung bzw. Einfriedung der Grundstücke, um einen offenen Charakter im Gewerbegebiet zu erzeugen. Lediglich an Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Straßen und Wegen sind Begrenzungsmauern zum Abfangen von Geländeversprüngen zulässig, da diese aufgrund der örtlichen Topografie zur Gestaltung ebener Grundstücksflächen erforderlich werden können.

Aus Gründen des Orts- und Straßenbildes sind zu öffentlichen Flächen Zäune aus Metall (z.B. Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) oder Holz (z.B. Staketenzaun) bis zu einer Endhöhe von 2,25 m zulässig, wobei geschlossene Ansichtsflächen unzulässig sind. Diese Höhe ist für Gewerbegebiete üblich und berücksichtigt die Sicherheitsanforderungen der baulichen Anlagen im Außenbereich der Baugrundstücke. Zaunanlagen sind zudem mindestens einseitig - mit Ausnahme der Tor- und Türöffnungen - mit Hecken aus Laubgehölzen in einer Mindestbreite von 1,00 m anzupflanzen. Diese Festsetzung dient neben der gestalterischen Aufwertung auch der Einbindung des Gebietes in die freie Landschaft sowie der ökologischen Aufwertung im Gebiet selbst. Bei Zaunanlagen ist ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugern zu gewährleisten.

Aus der Festsetzungskombination zur Zulässigkeit von Zäunen aus Metall oder Holz als Einfriedung zu öffentlichen Flächen und zur Unzulässigkeit geschlossener Ansichtsflächen ergibt sich, dass hier Gabionenelemente, die üblicherweise weder nur aus Metall oder Holz bestehen und zudem eine geschlossene Ansichtsfläche erzeugen, als Einfriedung unzulässig sind. Die Unzulässigkeit von Gabionenelementen als Einfriedung resultiert auch aus der Festsetzung, wonach Mauern als Abgrenzung der Grundstücke unzulässig sind, um einen offenen Charakter im Gewerbegebiet zu erzeugen. Das Ziel eines offenen Gebietscharakters wird durch Gabionenelemente mit ihren geschlossenen Ansichtsflächen nicht erreicht. Im Zusammenhang mit Begrenzungsmauern, die zum Abfangen von Geländeversprüngen an Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Straßen und Wegen zugelassen werden und mit diesem Verwendungszweck nicht als Einfriedung zu sehen sind, sind aber auch Gabionenelemente denkbar, sofern diese statisch für derartige Abfangungen geeignet sind.

Blendungen und Ablenkungen des Verkehrs auf der Landesstraße sind durch einen wirksamen Blend- und Sichtschutz (z.B. in Form einer dichten Bepflanzung/Hecke) auszuschließen, weshalb die Grundstücke zur L 3409 hin dementsprechend einzufrieden sind.

Hecken als Einfriedung sind zur Stärkung regionaltypischer Gehölzarten durch eine ausgewogene Mischung aus einer vorgegebenen Auswahlliste standortgerechter Arten herzustellen, weshalb die Verwendung von Thuja-, Picea- und Chamaecyparis-Hecken auch ausdrücklich ausgeschlossen wird.

I.3. Bodenordnende Maßnahmen

Eine Grundstücksneuordnung ist nicht erforderlich.

II. Belange von Natur und Landschaft

Zur besseren Einschätzung der vorhandenen Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes wurde bereits im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der L 3409“ eine entsprechende Bestandskartierung vorgenommen und ergänzend erläutert. Diese Bestandsbeschreibung und -kartierung wurde nachrichtlich aus der 2. Bebauungsplanänderung übernommen und ist dieser Begründung als Anlage 1 beigelegt. In der Zwischenzeit haben sich keine wesentlichen Änderungen an den diesbezüglichen Rahmenbedingungen ergeben, sodass eine nochmalige oder weitergehende Untersuchung nicht erforderlich ist. Aufgrund der Biotopausstattung und unter Berücksichtigung der bereits erfolgten bzw. durch die bisherigen Bauleitplanungen zulässige Nutzung als Gewerbegebiet sowie der getroffenen Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Umweltbeeinträchtigungen hat die vorliegende Bebauungsplanänderung keine wesentlichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Die mit der Anpassung des Höhenbezugspunktes für das Flurstück Nr. 196/2 einhergehenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind gegen die optimierte Nutzbarmachung bestehender Gewerbeflächen abzuwägen. Vorliegend wird der Entwicklung des Gewerbegrundstückes Nr. 196/2 für einen ortsansässigen Betrieb und den damit einhergehenden Arbeitsplätzen Vorzug gegeben.

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). Diese Festsetzungen zur Minimierung der Umweltauswirkungen wurden unverändert aus dem bisherigen Bauleitplan übernommen. Die Belange von Natur und Landschaft sind hierdurch angemessen berücksichtigt und nicht wesentlich mehr beeinträchtigt als durch die bisherige Bauleitplanung.

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) nicht unmittelbar betroffen sind (siehe Kapitel I.1.3.4). Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen. Vorkommen geschützter Arten (Flora und Fauna) sind im Plangebiet aufgrund der berücksichtigten Artenschutzmaßnahmen nicht wesentlich betroffen. Auf die diesbezüglichen Erläuterungen in Kapitel I.1.10 sowie den entsprechenden Artenschutzbeitrag, der nachrichtlich aus der 2. Bebauungsplanänderung übernommen wurde und dieser Begründung als Anlage 2 beigelegt ist, wird verwiesen. In der Zwischenzeit haben sich keine wesentlichen Änderungen an den diesbezüglichen Rahmenbedingungen ergeben, sodass eine nochmalige oder weitergehende Untersuchung nicht erforderlich ist.

Der Planbereich liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG) und auch außerhalb eines Risikoüberschwemmungs-

gebietes. Aufgrund der Entfernung und der deutlich tieferen Lage solcher Gebiete an der Wechnitz sind keine entsprechenden Gefährdungen für das Plangebiet möglich (vgl. Kapitel I.1.3.5).

Der Planbereich liegt vollständig außerhalb eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes. Das sich derzeit noch im Festsetzungsverfahren befindliche Trinkwasserschutzgebiet (hier: die Schutzzone III) des „WSG Brunnen 1-3 Groß-Breitenbach, Mörlenbach“ (WSG-ID 431-021) grenzt allerdings im Westen fast unmittelbar an das Plangebiet an. Die Grenze dieses zukünftigen Trinkwasserschutzgebietes ist daher im Planteil nachrichtlich dargestellt. Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich keine anderen Auswirkungen in Bezug auf dieses zukünftige Trinkwasserschutzgebiet als durch das bisherige Baurecht (vgl. Kapitel I.1.3.6).

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

Es werden aufgrund der bislang schon zulässigen Nutzung des Planbereiches als Gewerbegebiet 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 25.03.2021 beschlossen, das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich der L 3409“ im Ortsteil Zotzenbach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB einzuleiten (Aufstellungsbeschluss). Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 17.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bebauungsplanänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Der Begriff der Innenentwicklung erfasst nur solche Bebauungspläne, die Maßnahmen zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung sowie zum Umbau vorhandener Ortsteile festsetzen. Vorliegend wird ein bestehendes Gewerbegebiet zur Optimierung der Bebaubarkeit bestimmter Gewerbeflächen im Plangebiet sowie zur Unterstützung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes überplant. 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 Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, 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 sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde ebenfalls in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Rimbach am 25.03.2021 beschlossen.

Aufgrund der bestehenden Situation in Bezug auf die COVID-19-Pandemie erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit zur Bebauungsplanänderung gemäß § 3 Planungssicherungsgesetz (PlanSiG) durch eine Veröffentlichung der Entwurfsplanung im Internet in der Zeit vom 26.04.2021 bis einschließlich 04.06.2021, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 17.04.2021 hingewiesen wurde. In diesem Zeitraum sind sowohl der Inhalt dieser ortsüblichen Bekanntmachung als auch die Entwurfsunterlagen ins Internet eingestellt. Die Entwurfsunterlagen sind dabei auch über

das Zentrale Internetportal für Bauleitplanungen in Hessen zugänglich. Daneben erfolgt eine öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen im Rathaus der Gemeinde Rimbach als zusätzliches Informationsangebot. Der Einlass in das Rathaus erfolgt unverändert während der üblichen Dienstzeiten, wird jedoch im Sinne der Einhaltung der Hygiene-Bestimmungen per Klingel bzw. vorheriger Anmeldung/Terminvereinbarung gesteuert. Die Öffentlichkeit kann sich im Rahmen der ergänzenden 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 per E-Mail bzw. Post 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 21.04.2021 von der Beteiligung der Öffentlichkeit zu den Entwurfsunterlagen benachrichtigt und über die Planung informiert. Ihnen wird Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 04.06.2021 gegeben.

Alle im Zuge der 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.