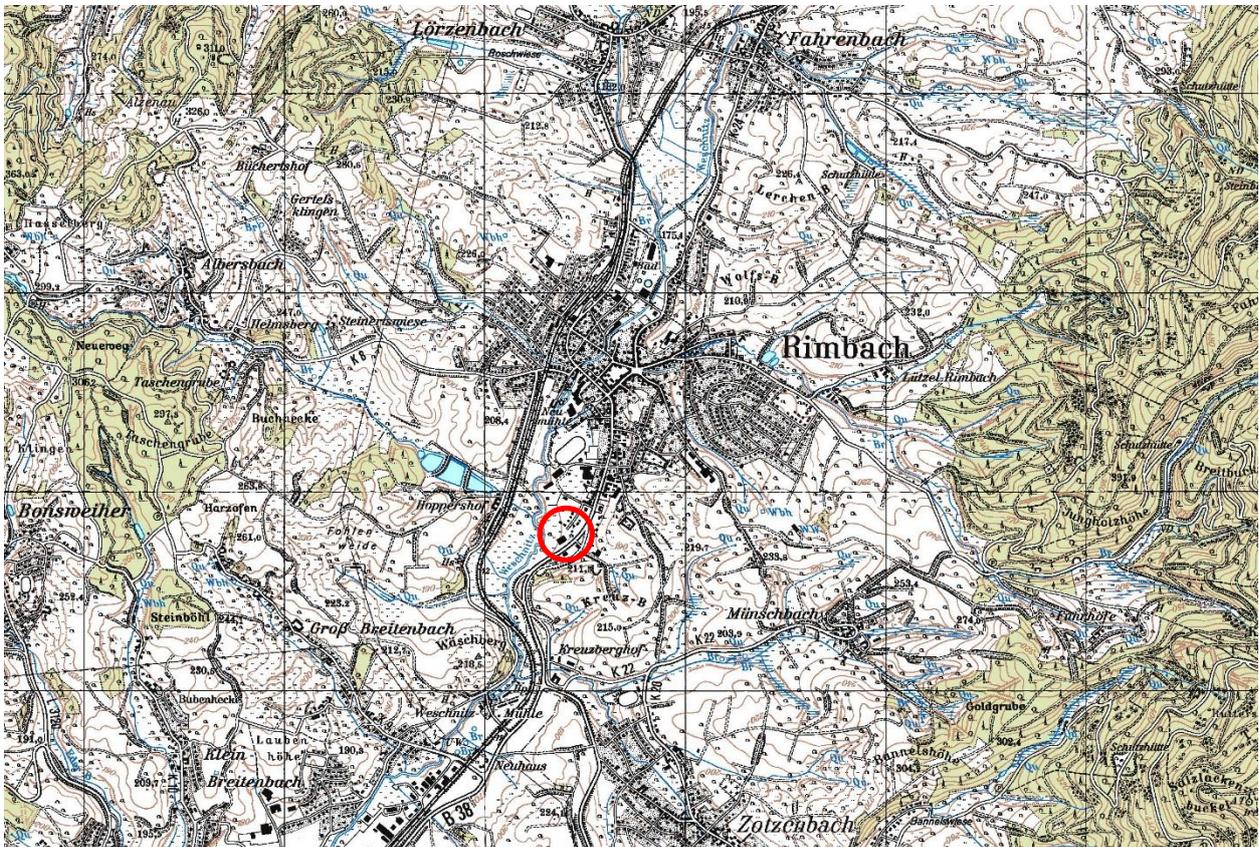




Gemeinde Rimbach

## 9. Änderung des Flächennutzungsplans und 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Gräben“



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

## Begründung und Umweltbericht zum Vorentwurf

Dezember 2019

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Bearbeitet durch:	Umweltbericht bearbeitet durch:
Schweiger + Scholz	Christina Nolden
Ingenieurpartnerschaft mbB	Stadt- und Landschaftsplanung
Goethestraße 11	Schlossstraße 36
64625 Bensheim	64625 Bensheim

## Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	5
I.1	Situation und Grundlagen	5
I.1.1	Anlass der Planung	5
I.1.2	Betroffener Bereich der Flächennutzungsplanänderung	5
I.1.3	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	6
I.1.4	Planungsvorgaben	7
I.1.5	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	13
I.1.6	Erschließungsanlagen	14
I.1.7	Baugrund, Erdbebengefährdung sowie Grundwasser- und Bodenschutz	14
I.1.8	Wasserrechtliche und wirtschaftliche Belange	15
I.1.9	Denkmalschutz	17
I.1.10	Artenschutz	17
I.1.11	Belange des Kampfmittelräumdienstes	21
I.2	Planinhalt der Flächennutzungsplanänderung	21
I.3	Festsetzungen des Bebauungsplanes	22
I.3.1	Art der baulichen Nutzung	22
I.3.2	Maß der baulichen Nutzung	22
I.3.3	Bauweise	23
I.3.4	Stellplätze und Garagen	23
I.3.5	Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses	23
I.3.6	Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft	23
I.3.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sowie sonstige zu beachtende Regelungen, Hinweise und Empfehlungen	24
I.3.8	Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz	25
I.4	Bodenordnende Maßnahmen	26
II.	Umweltbericht	27
II.1	Einleitung	27
II.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele der Bauleitplanung	27
II.1.2	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	27

II.1.3 Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele	28
II.1.4 Angewandte Untersuchungsmethoden	28
II.1.5 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen	28
II.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	29
II.2.1 Lage und naturräumliche Einordnung des Bearbeitungsbereiches	29
II.2.2 Boden und Altlasten	29
II.2.3 Klima	29
II.2.4 Grundwasser	29
II.2.5 Oberflächengewässer	29
II.2.6 Flora und Fauna	30
II.2.7 Schutzgut Landschaft	33
II.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	33
II.2.9 Schutzgut Mensch	33
II.2.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	33
II.3 Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens und der umweltrelevanten Maßnahmen	33
II.3.1 Schutzgut Boden	33
II.3.2 Schutzgut Klima	33
II.3.3 Schutzgut Grundwasser	33
II.3.4 Schutzgüter Flora und Fauna	33
II.3.5 Schutzgut Landschaft	33
II.3.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	33
II.3.7 Schutzgut Mensch	33
II.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	33
II.5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	34
II.5.1 Interne Ausgleichsmaßnahmen	35
II.5.2 Gesamtergebnis der rechnerischen Bilanzierung	35
II.6 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)	36
II.7 Zusammenfassung	36
III. Planverfahren und Abwägung	37

**Anlagen:**

- Anlage 1: Bestandsplan zum realen Bestand der Nutzungs- und Biotoptypen
- Anlage 2: Bestandsplan zum fiktiven Bestand der Nutzungs- und Biotoptypen
- Anlage 3: Entwicklungsplan zum Umweltbericht
- Anlage 4: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Umweltbericht
- Anlage 5: Artenschutzbeitrag gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

## I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

### I.1 Situation und Grundlagen

#### I.1.1 Anlass der Planung

Im Bereich der Änderung des Bebauungsplanes wurde vor einiger Zeit ein ehemaliges Musterhaus zu einem Wohnhaus umgenutzt. Mit der vorliegenden Änderungsplanung soll diese neue Nutzung Berücksichtigung finden.

Weiterhin soll die nördliche Grundstücksfläche des Planbereiches als Lagerfläche genutzt werden. Um die Lagerfläche zu ermöglichen, soll in einem Teilbereich des Flurstücks 3/30 die Mischnutzung mit einem entsprechend großen Baufenster zur Errichtung einer Lagerhalle zugelassen werden. Die Ortsrandeingrünung im Planbereich ist aufgrund der angrenzenden verlaufenden Weschnitz und dem Gehölzbestand entlang des Gewässers als bereits ausreichend zu beurteilen und daher im Bebauungsplan nicht weiter zu berücksichtigen. Die Gemeinde Rimbach beabsichtigt mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung die entsprechenden Vorhaben planungsrechtlich zuzulassen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung - Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Änderung eines Bebauungsplanes - sollen im bereits baulichen geprägten Siedlungszusammenhang der Kerngemeinde Rimbach die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Nutzungsänderung sowie -ergänzung geschaffen werden.

#### I.1.2 Betroffener Bereich der Flächennutzungsplanänderung

Die Flächennutzungsplanänderung betrifft die Fläche von ca. 1,0 ha in der Gemarkung Rimbach und ist nachfolgender Planskizze zu entnehmen.

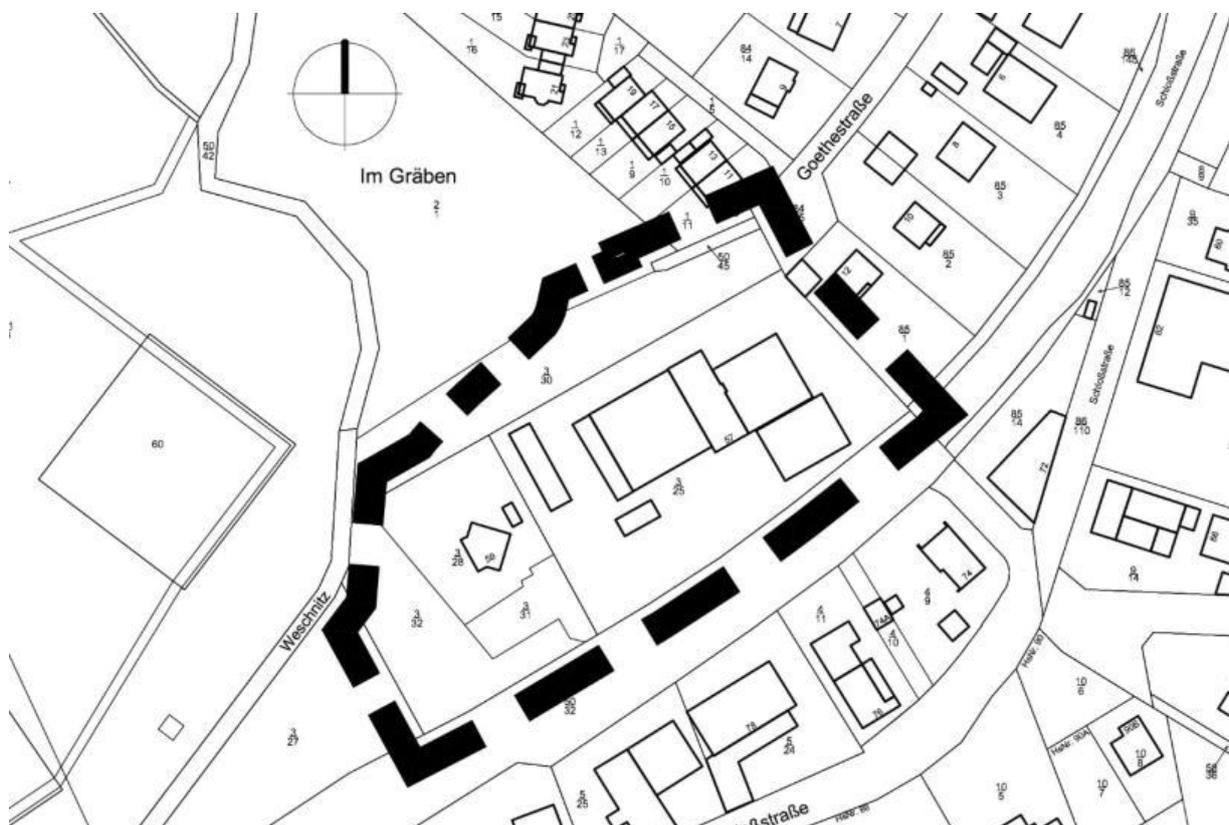


Abbildung 1: Betroffener Bereich der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Kerngemeinde Rimbach im Bereich „Im Gräben“ (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ, April 2019)

Der von der Flächennutzungsplanänderung betroffene Bereich umfasst folgende Grundstücke:  
Gemarkung Rimbach, Flur 17, Flurstücke Nr. 3/25, Nr. 3/28 (teilweise), und Nr. 3/30 (teilweise),  
Nr. 3/31, Nr. 3/32 (teilweise) und Nr. 50/45.

### I.1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich westlich der Bundesstraße (B38) am südlich gelegenen Ortsausgang der Gemeinde Rimbach und umfasst die Grundstücke Gemarkung Rimbach, Flur 17, Flurstücke Nr. 3/25, Nr. 3/28 (teilweise), und Nr. 3/30 (teilweise), Nr. 3/31, Nr. 3/32 (teilweise), Nr. 50/32 (teilweise) und Nr. 50/45. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 1,3 ha und stellt sich wie folgt dar:



Abbildung 2: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Gräben“ in der Kerngemeinde Rimbach (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ, April 2019)

## I.1.4 Planungsvorgaben

### I.1.4.1 Regionalplan Südhessen

Im Regionalplan Südhessen 2010, der im Maßstab 1:100.000 vorliegt, ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“, „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion“ und in einem kleinen Teilbereich als „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ dargestellt.

Das „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion“ kann durch eine Kompensationsfläche in östlichem Gemarkungsbereich der Gemeinde Rimbach vorgesehen werden. Der Hochwasserschutz wird im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen zum Verbot von Aufschüttungen und Verbot baulicher Anlagen innerhalb des Hochwasserschutzgebiets berücksichtigt. Die geplante Ausweisung als ein Mischgebiet (MI) sowie eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GE<sub>E</sub>) steht der Darstellung des Regionalplans somit aus Sicht der Gemeinde nicht entgegen.

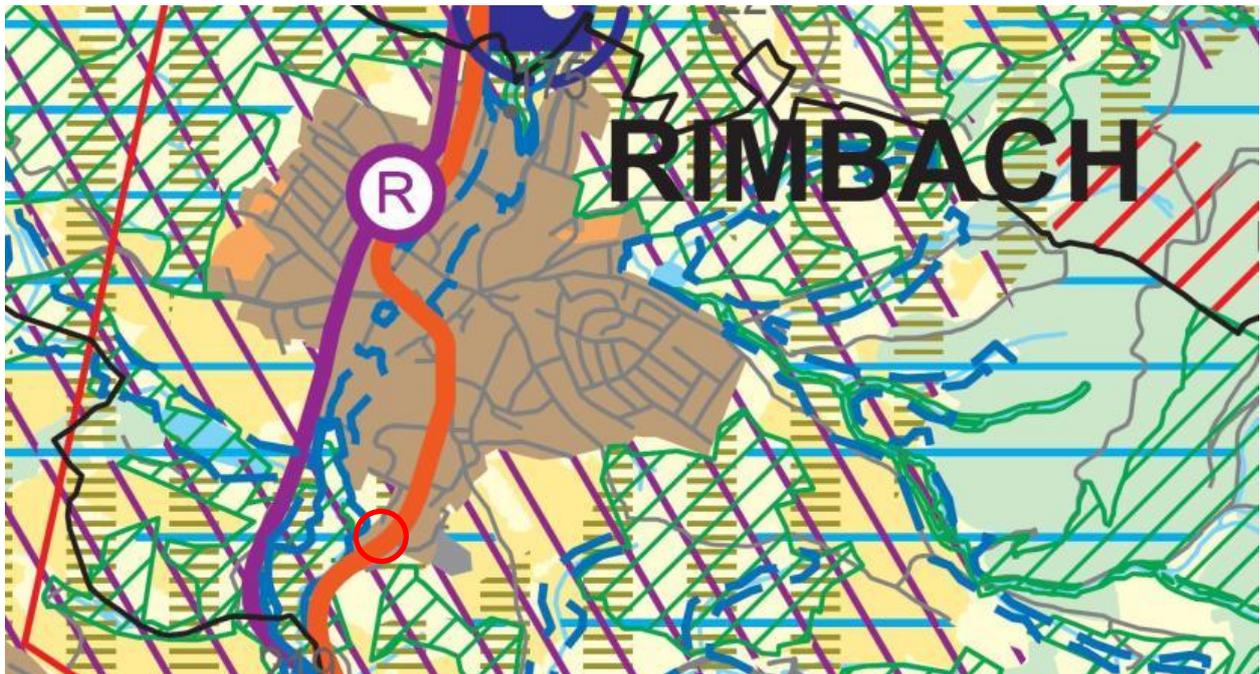


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Oktober 2011)

Aufgrund der hohen gewerblichen Ausnutzung innerhalb des Plangebietes ergibt sich keine Notwendigkeit der weitergehenden Betrachtung von Siedlungsdichtevorgaben des Regionalplans Südhessen. Bei Betrachtung des kleinen zu überplanenden Gebietes in einem angemessenen großen Referenzgebiet (nach Vorgabe des Prüfschemas des Regierungspräsidiums Darmstadts ca. 5,0 ha) ist das für die Siedlungsdichte völlig unerheblich. Denn hier kommt es vor allem auf die harmonische Anpassung an die Bestandsbebauung an.

### I.1.4.2 Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Rimbach ist das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche“ sowie im nördlichen Teilbereich als Fläche für die „Landwirtschaft“ mit der „Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts“ dargestellt. Weiterhin verläuft im nordwestlichen Bereich des Plangebietes die Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und den Hochwasserschutz: Überschwemmungsgebiet“ sowie die „Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen: Wasserschutzgebiet Zone III“. Die zum Teil als geplante Fläche der gemischten Baufläche führt im Flächennutzungsplan zu einer Änderung des FNP im Parallelverfahren.

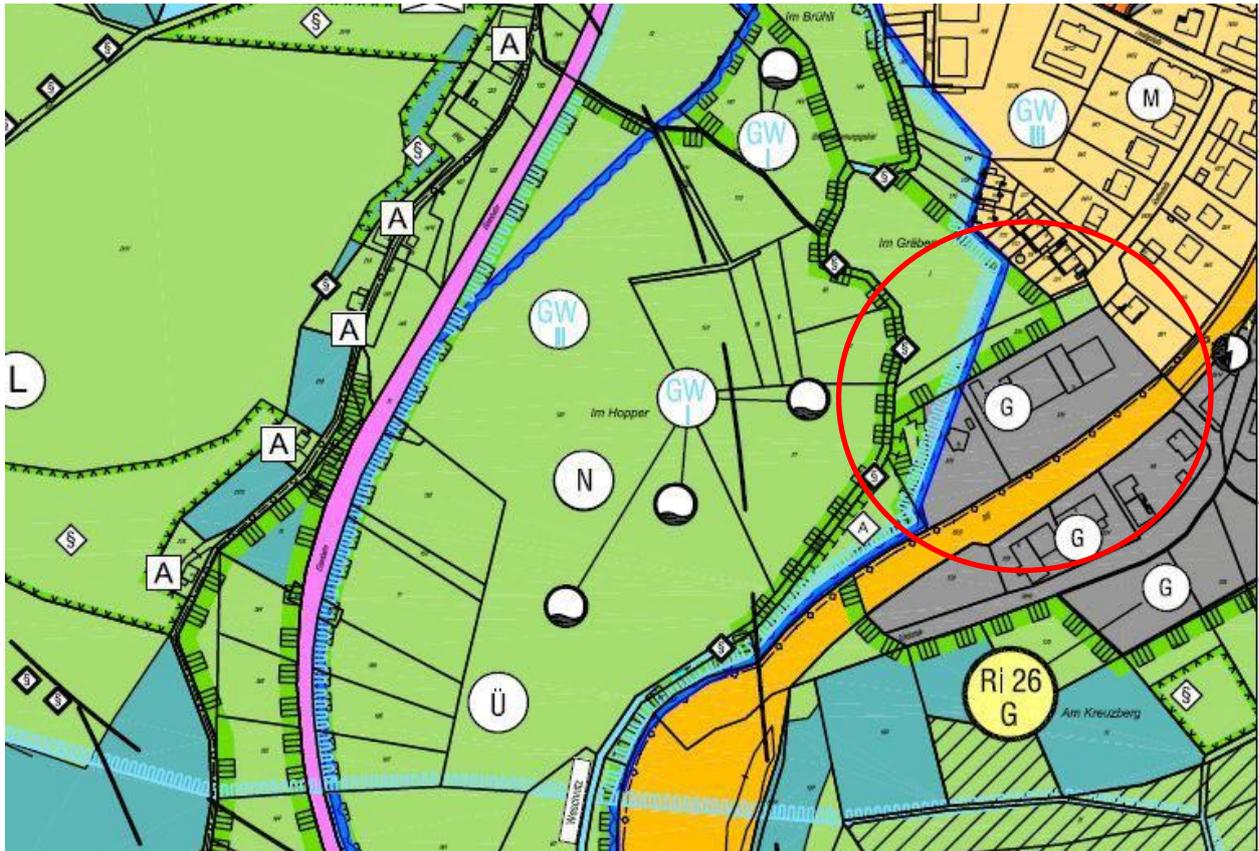


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rimbach (unmaßstäblich; Bildquelle: Gemeindeverwaltung Rimbach, Januar 2016)

### I.1.4.3 Verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne)

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Gräben“ in Rimbach wird der bestehende Bebauungsplan „Im Gräben“ (rechtskräftig seit 10.10.1995) in entsprechenden Teilbereichen überplant und ersetzt.

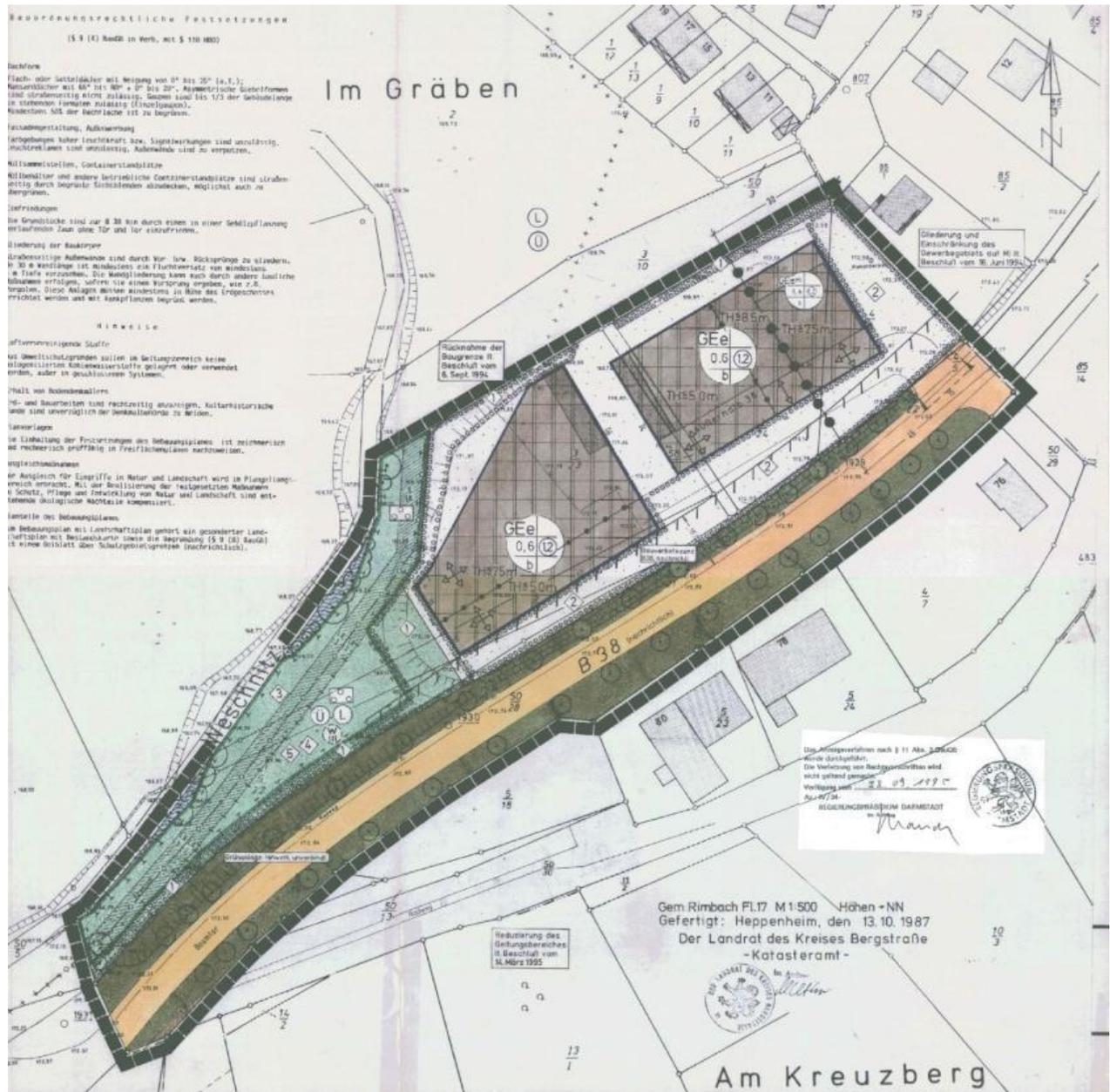


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem am 10.10.1995 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Im Gräben“ in Rimbach (unmaßstäblich; Bildquelle: Geografisches Informationssystem (Bürger GIS) des Landkreises Bergstraße, Januar 2019)

Der bislang geltende Bebauungsplan setzt innerhalb der geplanten Mischgebietsfläche eine eingeschränkte Gewerbefläche fest. Der kleine Flächenanteil der geplanten Mischgebietsfläche innerhalb des nordwestlichen Überschwemmungsgebietes war bereits im Ursprungsbebauungsplan als eingeschränkte Gewerbegebietsfläche festgesetzt. Weiterhin bestimmt die vorliegende Bebauungsplanänderung, die kleine Fläche von Bebauung freizuhalten, die bisher im Ursprungsplan zur Bebauung freigegeben war. Zudem setzt der bisherige Bebauungsplan einige Anpflanzungen von Grünflächen im Plangeltungsbereich der Bebauungsplanänderung fest. Diese werden in der Änderungsplanung entsprechend textlich berücksichtigt.

#### I.1.4.4 Natura 2000-Gebiete

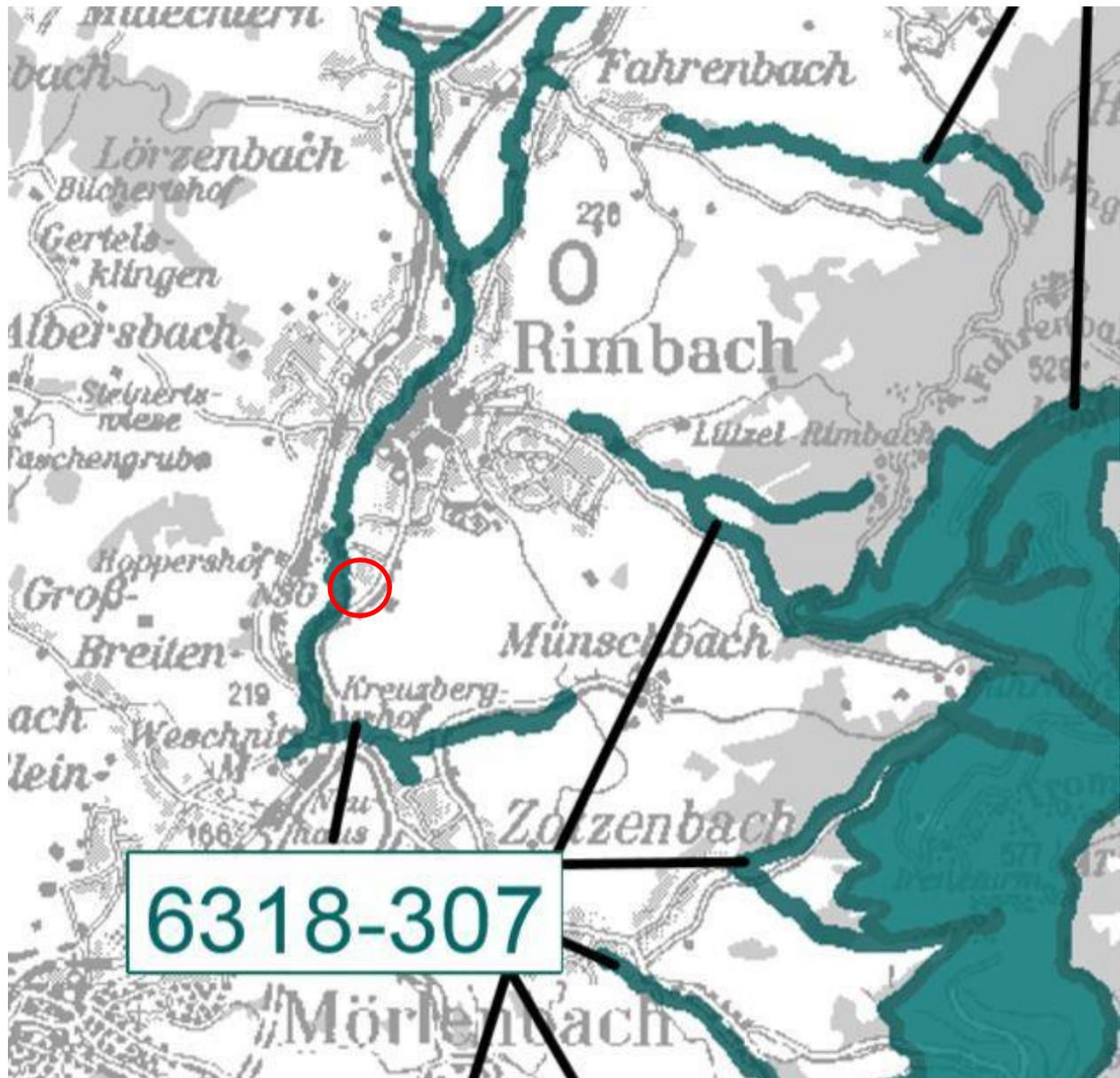


Abbildung 6: Ausschnitt aus der Übersichtskarte zur „Verordnung über die Natura 2000-Gebiete im Regierungsbezirk Darmstadt“ mit Stand vom August 2016 (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 31.07.2018 unter <http://www.rpda.de/01%20Natura%202000-Verordnung/Natura2000-VO-RPDA/Nav/uebersichtskarte.html>)

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Gebietes der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete). Das entsprechende FFH-Gebiet Nr. 6318-307 „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“ liegt angrenzend an den Plangeltungsbereichs und betrifft somit nicht das Abflussprofil der Weschnitz. Wesentliche Beeinträchtigungen dieses Schutzgebietes durch das bereits bestehende Wohnhaus mit Freifläche sowie die neu entstehende, abgerückte Lagerfläche sind nicht zu erwarten.

#### I.1.4.5 (Risiko-) Überschwemmungsgebiete

Der Planbereich liegt in Teilbereichen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Weschnitz im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Bei Sanierung und Neubau von Objekten sind Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen

vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern. Grundsätzlich empfiehlt es sich auch, weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung zu treffen, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten.

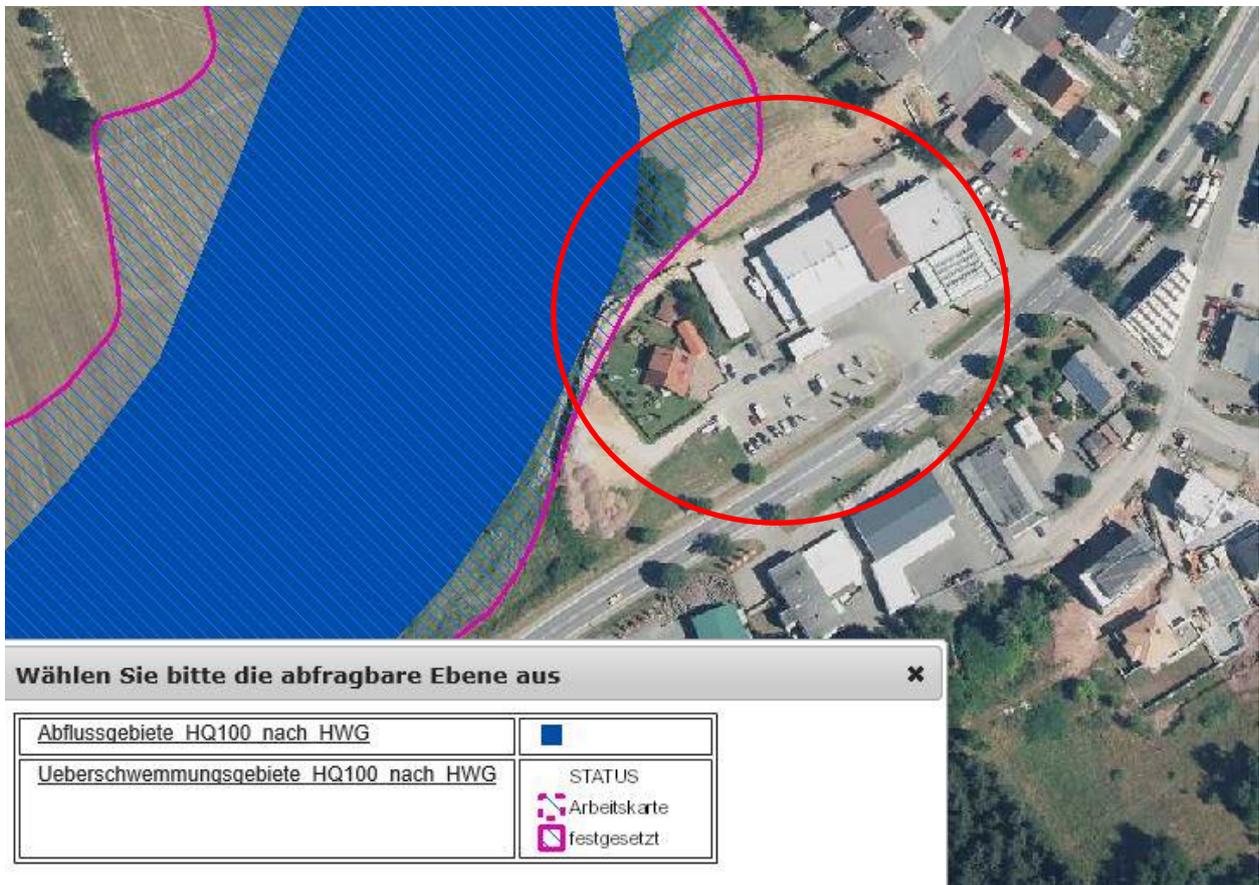


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Geoportale Hessen mit der Darstellung festgesetzter Überschwemmungsgebiete (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 14.03.2019 unter <http://www.geoportale.hessen.de/portal/karten.html?WMC=748>)

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem interaktiven Viewer zur Information über die Hochwasserrisikomanagementpläne in Hessen (HWRM-Viewer) mit einem kleinen nördlichen Teilbereich innerhalb von Risikoüberschwemmungsgebieten. Das Risikoüberschwemmungsgebiet (die  $HQ_{\text{extrem}}$  Überflutungsfläche) der Weschnitz endet nordwestlich an die geplante Mischgebietsfläche, sodass von dem Gewässer nur eine geringe Gefahr für die im Plangebiet vorgesehenen baulichen Anlagen ausgeht, da das geplante Baufenster deutlich von dieser Überflutungsfläche entfernt liegt. Dennoch erfolgt ein entsprechender Hinweis im Textteil des Bebauungsplans zur Information der Bauherren und Nutzer der Lagerhalle über die grundsätzlichen Risiken von Überschwemmungen.



Abbildung 8: Ausschnitt aus dem HWRM-Viewer (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 15.05.2019 unter <http://hwrn.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrn/index.html?lang=de>)

#### 1.1.4.6 Wasserschutzgebiete

Der Planbereich liegt nach dem Viewer zur Darstellung der Gewässerqualität gemäß der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL-Viewer) innerhalb der Zone III des geplanten Wasserschutzgebietes zum Schutze des „WSG Brunnen im Hopper, Rimbach“. In diesem Zusammenhang sind die Bestimmungen der Muster-Schutzgebietsverordnung vom 04.10.1972 und die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen zu beachten (StAnz. 45/1972, S. 1901).

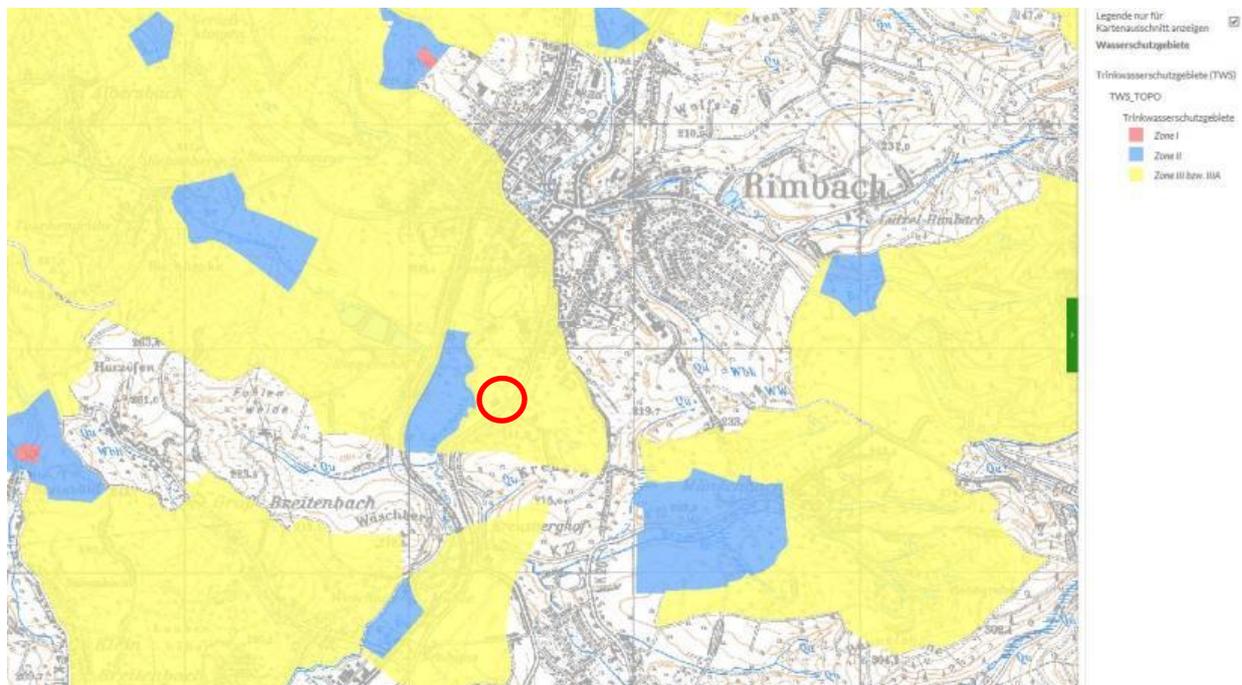


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem WRRL-Viewer (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 15.05.2019 unter <http://wrll.hessen.de/mapapps/resources/apps/wrll/index.html?lang=de>)

### I.1.4.7 Sonstige zu beachtende Planungsvorgaben

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind nicht betroffen.

### I.1.5 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Der Geltungsbereich befindet sich im südlichen Bereich des Ortsausgangs der Gemeinde Rimbach direkt angrenzend an die Bundesstraße B38 in Richtung Mörlenbach. Das Plangebiet ist über die B38 und über die „Goethestraße“ erschlossen.

Im Plangebiet selbst befinden sich größere versiegelte und teilversiegelte Parkflächen sowie befahrbare Flächen. Die aktuelle Erschließung des westlichen Wohngebäudes erfolgt über die Zufahrt der Tankstelle. Im Norden befinden sich landwirtschaftliche Flächen und westlich außerhalb des Plangebietes entsprechende Grünflächen mit vereinzelt Gehölzbewuchs.

Das nahegelegene Umfeld des Plangebietes ist auf gegenüberliegender Seite der B38 durch gewerbliche Nutzung als auch östlich angrenzend durch Misch- und Wohnnutzung geprägt. Nördlich und westlich des Plangebietes erstrecken sich Grün- sowie landwirtschaftliche Flächen. Mit der entsprechenden Bestandsüberplanung ergeben sich keine erneuten Immissionskonflikte mit den benachbarten Misch- und Wohngebieten der Umgebung.

Die Bebauung der Umgebung ist geprägt durch vereinzelte eingeschränkte Gewerbehallen mit flachen oder flach geneigtem Dach sowie in einiger Entfernung Einzel- und Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise mit Satteldach in roten bis braunen und grauen bis schwarzen Farbtönen.



Abbildung 10: Luftbild des Plangebietes und der näheren Umgebung (unmaßstäblich; Bildquelle: Gemeinde Rimbach; Befliegung HVBG 2018; Juli 2019)

## **I.1.6 Erschließungsanlagen**

### **I.1.6.1 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Die Erschließung des Plangebietes wird gegenüber dem rechtskräftigen Planstand nicht geändert.

Die verkehrliche Erschließung ist über die „B38“ im Süden und über die „Goethestraße“ für den nördlichen Bereich des Plangebietes gesichert. Die Verkehrsanlagen sind als ausreichend leistungsfähig anzusehen, da keine Veränderung an den Erschließungswegen vorgesehen ist und durch die Planung einer Nutzungsänderung kein wesentlicher zusätzlicher Verkehr zu erwarten ist. Die vorliegende Bebauungsplanänderung löst somit keine weiteren Erschließungsaufwendungen der Gemeinde Rimbach aus.

### **I.1.6.2 Leitungsgebundene Erschließung**

Für die Bestandsüberplanung werden keine Ver- und Entsorgungsmedien benötigt. Das nördlich geplante Baufenster zur Planung einer Lagerhalle muss an die Kanalisation angeschlossen werden. Das anfallende Niederschlagswasser der neu geplanten Lagerhalle ist innerhalb des Baugrundstücks zu versickern oder im Sinne der Brauchwassernutzung oder Grünflächenbewässerung zu sammeln und zu verwenden. Es kann auch als Ausnahme an die öffentliche Abwasseranlage angeschlossen werden, insofern eine Versickerung aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nach den anerkannten Regeln der Technik oder aufgrund wasserrechtlicher Bestimmungen nicht möglich ist.

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

### **I.1.7 Baugrund, Erdbebengefährdung sowie Grundwasser- und Bodenschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Gemeinde Rimbach keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Zur Vorbereitung späterer geplanter baulicher Anlage wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-2“ bzw. DIN EN 1997 „Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik“ im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserstände durch ein Ingenieurbüro durchführen zu lassen.

Es wird auch darauf hingewiesen, dass das Plangebiet gemäß DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten - Lastannahme, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten“ innerhalb der Erdbebenzone 0 (Untergrundklasse R) liegt. Es ist darauf zu achten, dass neu entstehende Bauwerke (Hochbauten) entsprechend der Vorgaben der DIN-Norm erdbebensicher gebaut werden. Darüber ist ein Nachweis im bauaufsichtlichen Verfahren zu führen. Es wird auf die Planungskarte zur DIN 4149 (Erdbebenzonen und geologische Untergrundklassen für Hessen) verwiesen (<http://www.hlnug.de/themen/geologie/erdbeben/erdbebengefaehrung.html>).

Der Gemeinde Rimbach liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Ablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden im Plangebiet vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. ungewöhnliche Farbe, Geruch) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

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

- Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.
- Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschieben.
- Sollten Auffüllungen oder ein Bodenaustausch notwendig oder beabsichtigt sein, darf grundsätzlich nur unbelastetes Material eingebracht werden. Das Material muss die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser unterschreiten bzw. den Zuordnungswerten Z 0 der LAGA M 20 (Mitteilung 20 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“) entsprechen. Gleiches gilt für in den Boden einzubringende Baustoffe (Sauberkeitsschicht, Schotter, etc.).
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen.
- Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.
- Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in das Schutzgut Boden sollte auch eine Minimierung der Baustellenfläche angestrebt werden.

## **I.1.8 Wasserrechtliche und wirtschaftliche Belange**

### **I.1.8.1 Trinkwasser**

Die Wasserversorgung ist über das Leitungsnetz der Gemeinde Rimbach sowohl qualitativ wie auch quantitativ gewährleistet.

Neu geplante Vorhaben sind an das Trinkwassernetz anzuschließen. Der Trinkwasserverbrauch wird durch die Realisierung der nach Bebauungsplan zulässigen ergänzenden Bebauung nicht wesentlich zunehmen.

Der entsprechende Trinkwassermehrverbrauch ist durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen gesichert. Zur Einsparung von Trinkwasser wird die Nutzung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser zur Grünflächenbewässerung empfohlen.

### **I.1.8.2 Löschwasserversorgung und Rettungswege**

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 14 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Der Löschwasserbedarf entspricht der benachbart bestehenden Bebauung, weshalb die ausreichende Löschwasserversorgung als gesichert anzunehmen ist (Grundschutz). Zur Brandbekämpfung für den Grundschutz muss eine Wassermenge gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 von 96 m<sup>3</sup>/h (1.600 l/min) bei 2 bar Fließdruck zur Verfügung stehen.

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten und anzuwenden.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie der rechtzeitigen Erreichbarkeit durch Rettungsdienst und Feuerwehr straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen sind.

### **I.1.8.3 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz**

Der Planbereich liegt in Teilbereichen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Weschnitz im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG) (siehe Abbildung 7). Bei Sanierung und Neubau von Objekten sind Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern. Grundsätzlich empfiehlt es sich auch, weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung zu treffen, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten.

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem interaktiven Viewer zur Information über die Hochwasserrisikomanagementpläne in Hessen (HWRM-Viewer) jedoch in einem Teilbereich innerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebietes (siehe Abbildung 8). Das Risikoüberschwemmungsgebiet (die HQ<sub>extrem</sub> Überflutungsfläche) der Weschnitz endet nordwestlich an die geplante Mischgebietsfläche, sodass von dem Gewässer nur eine geringe Gefahr für die im Plangebiet vorgesehenen baulichen Anlagen ausgeht, da das geplante Baufenster deutlich von dieser Überflutungsfläche entfernt liegt.

Der Planbereich liegt nach dem Viewer zur Darstellung der Gewässerqualität gemäß der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL-Viewer) innerhalb der Zone III des geplanten Wasserschutzgebietes zum Schutze des „WSG Brunnen im Hopper, Rimbach“ (siehe Abbildung 9). In diesem Zusammenhang sind die Bestimmungen der Muster-Schutzgebietsverordnung vom 04.10.1972 und die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen zu beachten (StAnz. 45/1972, S. 1901).

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind nicht betroffen.

### **I.1.8.4 Abwasser**

Im Bereich der Bestandsüberplanung aufgrund der Nutzungsänderung wird zukünftig kein weiteres Schmutzwasser anfallen. Die Entsorgung des anfallenden Abwassers für die nördlich neu geplante Lagerhalle erfolgt auf Kosten des Vorhabenträgers. Die Zunahme des Abwasseranfalls durch die geringfügige Änderungsplanung ist in Bezug auf die Kapazität des Kanalnetzes und der Kläranlage vernachlässigbar.

### **I.1.8.5 Oberirdische Gewässer**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. In westlicher Lage angrenzend an den Geltungsbereich fließt die Weschnitz. Eine Beeinträchtigung des Oberflächengewässers durch die vorliegende Planung ist nicht zu befürchten.

### **I.1.8.6 Bodenversiegelung und Umgang mit Niederschlagswasser**

Um die Auswirkungen auf die Bodenversiegelung und die Grundwasserneubildung zu minimieren, ist für neu zu errichtende Gebäude das auf befestigten Dachflächen anfallende Niederschlagswasser zu versickern, sofern es nicht als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung verwendet wird oder in das angrenzende Gewässer (Weschnitz) eingeleitet wird. Damit werden die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung minimiert. Aufgrund der Größe der Baugrundstücke und der zulässigen Versiegelung sollte eine Versickerung (z.B. über Rigolen) selbst bei nicht optimalen Bodenverhältnissen möglich sein. Die Planung und Nachweise zur Grundstücksentwässerung sind durch die Grundstückseigentümer bzw. Bauherren zu erbringen.

Ein Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn eine Versickerung aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nach den anerkannten Regeln der Technik oder aufgrund wasserrechtlicher Bestimmungen nicht möglich ist.

Es wird allgemein darauf hingewiesen, dass bei der Versickerung von Niederschlagswasser Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ angelegt werden sollten. Auf das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ wird hingewiesen.

Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße für die Versickerung von Niederschlagswasser wird zudem hingewiesen. Auch die Einleitung von Niederschlagswasser in die Weschnitz erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis.

### **I.1.9 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind keine Kulturdenkmäler nach § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) und auch keine Bodendenkmäler nach § 19 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.1.10 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 eine Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durchgeführt und in der Planung berücksichtigt.

In der Artenschutzprüfung (siehe Anlage 5) werden seitens des Gutachters Maßnahmen und verschiedene Empfehlungen für die gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG betrachteten Tier- und Pflanzenarten als Gesamtübersicht aufgeführt. Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist die Umsetzung der nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zwingend. Die Maßnahmen werden im Bebauungsplan dementsprechend soweit möglich verbindlich festgesetzt. Die aufgeführten Maßnahmen und Empfehlungen werden hinsichtlich der Berücksichtigung im Bebauungsplan nachfolgend erläutert. Ergänzend wird hierbei auf die Herleitung der Maßnahmen in der Artenschutzprüfung verwiesen.

### I.1.10.1 Vermeidungsmaßnahmen

**V 01** Gehölzerhalt: Zum Erhalt der Brutmöglichkeiten von Spechten, nachfolgenden Höhlenbrütern und evtl. baumbewohnender Fledermausarten ist der vorhandene Erlenbestand in der Weschnitzaue komplett zu erhalten. Ufergehölze dürfen nicht weiter aufgelichtet werden. Diese sind zugleich Singwarten für die Goldammer und andere Vogelarten. Weitere Beschädigungen der Bäume sind zu unterlassen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zum Erhalt von Gehölzen in der Weschnitzaue können im vorliegenden Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, da die Fläche zwangsläufig innerhalb des Geltungsbereiches liegen muss und mit dieser Maßnahme keine entsprechenden Nutzungsrechte durch den Bebauungsplan geschaffen werden. Festsetzungen können allein für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes getroffen werden. Auf den Flächen westlich des Plangebietes ist weiterhin nur eine Grünfläche zulässig. Schon aus eigentumsrechtlichen Gründen verbietet sich eine Veränderung von Flächen außerhalb des Geltungsbereiches zum Eigennutz. Diese Maßnahme ist in Eigenverpflichtung der Gemeinde sowie des Gewässerverbandes durchzuführen bzw. zu berücksichtigen.

### I.1.10.2 CEF-Maßnahmen<sup>1</sup>

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-Maßnahmen<sup>2</sup>

**F 01** Entfernung von Aufschüttungen: Die Aufschüttungen (Stein- und Erdhaufen) und Schotterbefestigungen westlich der noch stehenden Erlen im Überschwemmungsbereich der Weschnitz sind zu entfernen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die FCS-Maßnahme zur Entfernung von Aufschüttungen im Bereich der Weschnitzaue und des Überschwemmungsgebietes können im vorliegenden Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, da die Fläche zwangsläufig innerhalb des Geltungsbereiches liegen muss und mit dieser Maßnahme keine entsprechenden Nutzungsrechte durch den Bebauungsplan geschaffen werden. Festsetzungen können allein für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes getroffen werden. Auf der Fläche westlich des Plangebietes ist weiterhin nur eine Grünfläche zulässig. Diese Maßnahme wird daher zum Schutz von Natur und Landschaft in einem städtebaulichen Vertrag, der zwischen dem Grundstückseigentümer und der Gemeinde parallel zum Bauleitplanverfahren abgeschlossen wird, festgelegt. Hiermit wird der Grundstückseigentümer des Flurstücks 3/30 verpflichtet innerhalb eines Jahres nach Rechtskraft des Bebauungsplanes diese FCS-Maßnahme durchzuführen. Dabei wird insbesondere dem Schutz von Natur- und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen.

**F 02** Gehölzanpflanzung in der Weschnitzaue: Der Erlenbestand in der Weschnitzaue ist um fünf neu zu pflanzende Schwarzerlen zu ergänzen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die FCS-Maßnahme zur Gehölzanpflanzung in der Weschnitzaue kann im vorliegenden Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, da Festsetzungen nur allein für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungs-

---

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

<sup>2</sup> FCS-Maßnahme = „favourable conservation status“: Sicherungsmaßnahmen eines günstigen Erhaltungszustandes von Populationen

planes getroffen werden können. Diese Maßnahme wird daher zum Schutz von gehölzbrütenden Vögeln in einem städtebaulichen Vertrag, der zwischen dem Grundstückseigentümer und der Gemeinde parallel zum Bauleitplanverfahren abgeschlossen wird, festgelegt. Hiermit wird der Grundstückseigentümer des Flurstücks 3/30 verpflichtet innerhalb eines Jahres nach Rechtskraft des Bebauungsplanes fünf neue Schwarzerlen auf seinem Grundstück im Bereich der Weschnitzaue neu anzupflanzen. Dabei wird insbesondere dem Schutz von gehölzbrütenden Vögeln in der Brutzeit im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen.

**F 03** *Quartierschaffung für Halbhöhlenbrüter: Die Gebirgsstelze ist an der befestigten Böschung durch drei Nistkästen für Halbhöhlenbrüter zu fördern.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die FCS-Maßnahme zur Quartierschaffung für Halbhöhlenbrüter kann im vorliegenden Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, da Festsetzungen nur allein für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes getroffen werden können. Diese Maßnahme wird daher zum Schutz von Halbhöhlenbrütern in einem städtebaulichen Vertrag, der zwischen dem Grundstückseigentümer und der Gemeinde parallel zum Bauleitplanverfahren abgeschlossen wird, festgelegt. Hiermit wird der Grundstückseigentümer des Flurstücks 3/30 verpflichtet innerhalb eines Jahres nach Rechtskraft des Bebauungsplanes drei Nistkästen für Halbhöhlenbrüter auf seinem Grundstück im Bereich der Weschnitzaue anzubringen. Dabei wird insbesondere dem Schutz von Halbhöhlenbrütern im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen.

#### **I.1.10.4 Sonstige Maßnahmen**

**S 01** *Beschränkung der Rodungszeit: Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28. Februar – erfolgen; dies umfasst ausdrücklich auch die Rodung kleinflächiger Gehölze, Ziersträucher, den Rückschnitt von Ästen und kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme zur Beschränkung der Rodungszeit ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von gehölzbrütenden Vögeln während der Brutzeit im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Die Festsetzung gilt im Übrigen auch für Bäume und Sträucher, die erst im Zuge des Planvollzuges, d.h. der Umsetzung des Bebauungsplanes angepflanzt werden.

**S 02** *Beschränkung der Ausführungszeit: Die Durchführung der Erdarbeiten und der Baustellenvorbereitung muss außerhalb der Brutzeit - also zwischen 1. Oktober und 28. Februar - erfolgen, um Gelege von Bodenbrütern zu schützen.*

Maßnahmenalternative: Sollte aus zwingenden Gründen die zeitliche Befristung nicht eingehalten werden können, sind in diesem Fall die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Abschieben der Vegetationsdecke sorgfältig durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern zu überprüfen. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau miteinschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Arbeiten durchzuführen. Der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße ist ein entsprechender Ergebnisbericht zu übergeben.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme zur Beschränkung der Ausführungszeit für die Durchführung der Erdarbeiten und die Baustellenvorbereitung ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird verbindlich festgesetzt. Die „Maßnahmenalternative“ wird als Ausnahme formuliert und so als verbindliche Festsetzung zum Bestandteil des Bebauungsplanes.

**S 03** Sicherung von Austauschfunktionen: Um Störungen und Unterbrechungen von Wechselbeziehungen für die Vertreter der lokalen Kleinsäugerfauna zu vermeiden, wird empfohlen, bei Zäunen ein Bodenabstand von 10 cm und bei Gabionen von höchstens 20 cm einzuhalten.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Zwar ist die Maßnahme zur Sicherung von Austauschfunktionen seitens des Gutachters nicht erwähnt worden, dennoch ist sie zur Gewährleistung des ungestörten Wechsels von Kleinsäufern (z.B. Igel) und damit für den Schutz der lokalen Kleinsäugerfauna sinnvoll und wird daher im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Mit dieser Maßnahme sollen die bisherigen Austauschmöglichkeiten auch bei Vollzug des Bebauungsplanes weiterhin gewährleistet bleiben. Die Zaunmaßnahme ist ohne Zusatz- und Folgekosten und ohne großen Aufwand umsetzbar, wodurch keine nennenswerten Beeinträchtigungen für die späteren Bauherren zu erwarten sind.

**S 04** Unterhaltung und Pflege von Gehölzen: Alle Pflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Abgestorbene Gehölze und abgängige Gehölze, die aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht gerodet werden müssen, sind nachzupflanzen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Zwar ist die Maßnahme zur extensiven Pflege der Grünflächen und Bepflanzung seitens des Gutachters nicht erwähnt worden, dennoch ist hierdurch eine höhere ökologische Wertigkeit der Grünflächen zu erzielen und auch eine geringere Beeinträchtigung der im Plangebiet lebenden Arten (z.B. durch den Verzicht auf Pflanzenschutzmittel) zu erwarten und daher im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt.

**S 05** Anpflanzung von Gehölzen: Das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln ist unzulässig. Entsprechende Bestandsbäume können jedoch erhalten werden.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Zwar ist die Maßnahme zur Anpflanzung von Gehölzen seitens des Gutachters nicht erwähnt worden, dennoch ist hierdurch eine höhere ökologische Wertigkeit der Grünflächen zu erzielen und nicht zuletzt wegen deren schnellem Wuchs und der bei entsprechender Höhe ggf. gegebenen Gefahr von Astwurf und sonstigen Sturmschäden im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB berücksichtigt.

#### **I.1.10.5 Empfohlene Maßnahmen**

**E 01 & 02** Minimierung von Lockeffekten: Für die Außenbeleuchtung auf dem Grundstück und die Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich warmweiße LED-Leuchten (unter 3.300 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeffekten für Insekten zulässig.

Leuchtkörper jeglicher Art sind zur freien Landschaft hin zu verschatten, um eine Anlockung von Insekten zu vermeiden.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Zwar ist die Maßnahme zur Minimierung von Lockeffekten seitens des Gutachters lediglich als Empfehlung formuliert, dennoch ist sie seit einigen Jahren planerischer Standard und als Artenhilfsmaßnahme sinnvoll und wird daher in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt und verbindlich festgesetzt. Damit sollen im Rahmen des Bebauungsplanvollzuges entsprechende Leuchtmittel zur Reduzierung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Verlusten bei der lokalen Insektenfauna geschaffen werden.

Da die Maßnahme zur Einschränkung der Beleuchtung seitens des Gutachters lediglich als Empfehlungen formuliert wurde, fehlt die artenschutzrechtliche Grundlage für eine zwingende Festsetzung im Bebauungsplan, zumal hierfür auch kein bodenrechtlicher Bezug gegeben ist. Diese Maßnahme ist jedoch für den Artenschutz sinnvoll und wird daher im

Sinne einer „Anstoßwirkung“ als Empfehlung in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

**E 03 Anpflanzungsmaßnahmen:** *Weitere Artenschutzmaßnahmen im Zuge der naturschutzrechtlichen Kompensation können getroffen werden. Geeignet sind Pflanzungen von Feldhecken oder die Anlage bzw. Ergänzung einer Streuobstwiese.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Zwar ist die Maßnahme zur weiteren Anpflanzung von Bäumen oder Hecken seitens des Gutachters lediglich als Empfehlung formuliert, dennoch ist sie sinnvoll und wird daher in einem städtebaulichen Vertrag, der zwischen dem Grundstückseigentümer und der Gemeinde parallel zum Bauleitplanverfahren abgeschlossen wird, festgelegt. Hiermit wird der Grundstückseigentümer des Flurstücks 3/30 verpflichtet auf seinem Grundstück innerhalb eines Jahres nach Rechtskraft des Bebauungsplanes weitere Anpflanzungsmaßnahmen durchzuführen und diese zu unterhalten und zu pflegen. Dabei wird insbesondere dem Schutz von gehölzbrütenden Vögeln in der Brutzeit im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Aufgrund des fehlenden bodenrechtlichen Bezugs ist diese Empfehlungsmaßnahme im Bebauungsplan nicht festsetzungsfähig und wird daher im parallel zum Bauleitplanverfahren abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag festgelegt.

#### **I.1.10.6 Ergebnis der Artenschutzprüfung**

Mit den vorgenannten Festsetzungen werden die artenschutzrechtlichen Belange angemessen und städtebaulich begründet in der Planung berücksichtigt. Der Gutachter kommt im Rahmen der Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu folgendem Ergebnis:

*Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 bis 4 ein, so dass keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-Richtlinie erforderlich ist.*

#### **I.1.11 Belange des Kampfmittelräumdienstes**

Der Gemeinde Rimbach liegen derzeit keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmittelresten im Plangebiet und dessen Umgebung vor.

Der Sachverhalt eines möglichen Kampfmittelverdachtess soll aber noch mit dem zuständigen Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt im Rahmen der Behördenbeteiligung am Bauleitplanverfahren näher erörtert werden, um die Gefahren durch Kampfmittelreste zu minimieren.

## **I.2 Planinhalt der Flächennutzungsplanänderung**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rimbach stellt im Bereich der Änderungsplanung „Gewerbliche Baufläche“ sowie im nördlichen Teilbereich Fläche für die „Landwirtschaft“ mit der „Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts“ dar. Weiterhin verläuft im nordwestlichen Bereich des Plangebietes die Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und den Hochwasserschutz: Überschwemmungsgebiet“ sowie die „Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen: Wasserschutzgebiet Zone III“. Die betroffene Fläche ist daher im Rahmen einer Flächennutzungsplanänderung durch die Darstellung einer teilweisen „Gemischten Baufläche“ an die Planungsabsicht anzupassen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Darstellung des Plangebiets in Teilbereichen als „Gemischte Baufläche“ (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO zum Inhalt. Die entsprechende Fläche für „Gewerbliche Bauflächen“ bleibt im Rahmen der Festsetzung der Bebauungsplanänderung auch im Planinhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes enthalten. Die „Gemischte Baufläche“ in Richtung Ortsausgang stellt den Abschluss der bebauten Ortslage der Gemeinde Rimbach dar. Weitere Erweiterungen nach Südwesten sind nicht vorgesehen.

### **I.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

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

#### **I.3.1 Art der baulichen Nutzung**

Der zeichnerisch entsprechend bestimmte Teilbereich mit der Kennzeichnung „MI“ wird gemäß § 6 BauNVO als „Mischgebiet“ festgesetzt. Die nach § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, werden aufgrund des möglicherweise entstehenden Tradingdown-Effektes und der mit ihnen möglicherweise einhergehenden erhöhten Verkehrsbelastung für den Planbereich ebenso ausgeschlossen wie die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Hierdurch werden von entsprechenden Nutzungen ggf. ausgehende Beeinträchtigungen benachbarter Wohnnutzungen insbesondere im Hinblick auf Lärm- und sonstige Emissionen ausgeschlossen. Die somit unzulässigen Nutzungen würden bei Zulassung ggf. zu störenden Immissionen vor allem durch Kundenverkehr in den Nacht und Ruhezeiten führen können. Aufgrund dieser nachteiligen zu erwartenden Auswirkungen erscheint der entsprechende Ausschluss angemessen und begründet.

Weiterhin wird der zeichnerisch entsprechende Teilbereich mit der Kennzeichnung „GE<sub>E</sub>“ gemäß § 8 BauNVO als „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzt. Die nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätte, werden ebenso aufgrund des möglicherweise entstehenden Tradingdown-Effektes und der mit ihnen möglicherweise einhergehenden erhöhten Verkehrsbelastung für den Planbereich ausgeschlossen.

#### **I.3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) in Verbindung mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die für das Maß der baulichen Nutzung festgesetzten Höchstwerte werden im Wesentlichen aus dem bisher für das Gewerbegebiet wirksamen Bebauungsplan „Im Gräben“ übernommen. Mit diesen Werten ist auch bislang eine angemessene städtebauliche Entwicklung und Ordnung erfolgt, weshalb kein Grund gesehen wird, hieran etwas zu ändern, zumal bislang keine Änderungen in diesem Planbereich vorgesehen sind. Für das „MI1“ wird dagegen ein geringere Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, um in der Lage am Ortsrand entsprechend eine aufgelockerte Bebauung zu zulassen.

Da überwiegend die bestehenden Gebäude und die Umgebungsbebauung in der zweigeschossigen Bauweise errichtet wurden, wird die Geschossflächenzahl (GFZ) ebenfalls auf 0,6 festgelegt. Im weiterhin bestehenden „GE<sub>E</sub>“ wird dagegen die GFZ auf 1,2 festgesetzt. Das zulässige Maß entspricht den Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird über das in der tabellarischen Festsetzung (Nutzungsschablone) angegebene Höchstmaß festgesetzt. Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 9,00 m im Teilbereich des „MI1“ festgesetzt, um sich in die Lage am Ortsrand in einer gestaffelten Bebauung angemessen einzufügen. Im Teilbereich des „MI2“ und des „GE<sub>E</sub>“ wird dagegen eine maximale Höhe von 11,00 m festgesetzt und der Bezugspunkt für den kompletten Planbereich wird in Angabe in Meter über Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche zum einen der B38 und zum anderen der Goethestraße in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte (Schwerpunkt der Grundfläche des Gebäudes), festgesetzt. Mit den entsprechenden Werten soll dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie einer sozialadäquaten Siedlungsdichte Rechnung getragen werden. Zudem wird damit eine städtebaulich abgestimmte geordnete bauliche Entwicklung gewährleistet.

### **I.3.3 Bauweise**

Im Teilbereich mit der Bezeichnung „MI1“ und „MI2“ ist eine offene Bauweise festgesetzt. Aufgrund der Übernahme der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aus dem Bereich der benachbarten Wohnbaugrundstücke soll sich das Plangebiet entsprechend städtebaulich einfügen und eine gewisse Abstufung der Bebauungsdichte erreicht werden. In dem Teilbereich mit der Bezeichnung „GE<sub>E</sub>“ wird keine Bauweise festgesetzt. Die städtebauliche Ordnung ist durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen über Baugrenzen in Form eines Baufensters und den übrigen Planfestsetzungen ausreichend gewährleistet. Dies entspricht letztlich auch sinngemäß der Regelung aus dem Ursprungsbebauungsplan, nach der Gebäude innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in der offenen Bauweise, aber auch als Grenzbebauung bauaufsichtlich zugelassen werden können.

### **I.3.4 Stellplätze und Garagen**

Im Sinne der weitgehenden Freihaltung der Grundstücksflächen von Kraftfahrzeugen und den von ihnen ausgehenden Emissionen werden Garagen sowie Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen. Als Ausnahme können nach bauordnungsrechtlicher Genehmigung die Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, um der bereits bestehenden Tankstelle und Autowerkstatt die Möglichkeit zu bieten Ihre Fahrzeuge auch außerhalb der Baufenster abzustellen.

Der Stellplatzbedarf ergibt sich im Übrigen unverändert aus der jeweils geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde Rimbach.

### **I.3.5 Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses**

Zum Schutz des oberirdischen Gewässers (Weschnitz) wird festgesetzt, dass innerhalb der zeichnerisch dargestellten Überschwemmungsgebietsfläche keine Aufschüttungen oder bauliche Anlagen zugelassen sind, um dem Ziel des möglichst ungestörten Hochwasserabflusses der Weschnitz nicht entgegen zu stehen. Als Ausnahme sind die Aufschüttungen oder baulichen Anlagen durch eine wasserrechtliche Genehmigung zugelassen, um der Bestandssituation die Möglichkeit des Bestandsschutzes zu bieten.

### **I.3.6 Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft**

Die vorliegende Bebauungsplanänderung hat unter Berücksichtigung der umliegenden und bestehenden Nutzungen und der getroffenen Festsetzungen zur Minimierung der Umweltbeeinträchtigungen sowie der geringen Größe des Plangebietes nur geringe 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.1.8.6) sowie den Maßnahmen, die aus Gründen des Artenschutzes getroffen werden (siehe Erläuterungen in Kapitel I.1.10) - noch folgende Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Umweltauswirkungen bestimmt bzw. Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Um eine dauerhafte ökologisch wertgebende Begrünung des Plangebietes zu gewährleisten und auch dem Grundwasserschutz Rechnung zu tragen, ist der vorhandene Bewuchs im Plangebiet grundsätzlich zu schonen und Bäume und Sträucher sind soweit möglich zu erhalten.
- Aus den bereits oben genannten Gründen sind weiterhin alle Pflanzungen extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Abgestorbene Gehölze und abgängige Gehölze, die z.B. aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht gerodet

werden müssen, sind nachzupflanzen. Die zeichnerisch entsprechend festgesetzten Gehölze sind zu erhalten und durch geeignete Maßnahmen vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu schützen. Auf die Beachtung der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ wird diesbezüglich hingewiesen.

- Bei der Nachpflanzung abgestorbener oder abgängiger Gehölze sind ausschließlich standortgerechte und heimische Gehölze mit vorgegebenen Mindestpflanzqualitäten zu verwenden. Zur Erleichterung für Bauherren und Architekten wird in diesem Zusammenhang eine Liste von geeigneten Gehölzarten festgesetzt. Das Anpflanzen von Hybridpappeln und Nadelbäumen ist im Übrigen unzulässig, da entsprechende Arten nicht ortstypisch sind und durch schnellen Wuchs in relativ kurzer Zeit zu Standsicherheitsproblemen, Astwurf etc. neigen und die Beseitigung im Siedlungsbereich meist sehr aufwändig wird. Wobei entsprechende Bestandsbäume erhalten werden können.
- Um weitere „Grün-Akzente“ zu setzen, wird empfohlen, Dachflächen extensiv zu begrünen und große Fassaden mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen zu bepflanzen.

### **1.3.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sowie sonstige zu beachtende Regelungen, Hinweise und Empfehlungen**

Auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB können im Bebauungsplan baugestalterische (landesrechtliche) Festsetzungen getroffen werden. Die in § 91 HBO aufgeführten örtlichen Bauvorschriften können gemäß § 91 Abs. 3 HBO als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden und somit zusammen mit dem Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden. Vorliegend werden nur einige wenige bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen, die im Sinne der harmonischen Ortsgestaltung als angemessen und ausreichend erachtet werden.

Die zulässige Dachneigung wird nicht auf einen festen Wert, sondern auf einen Bereich bis maximal 40° beim „Mischgebiet“ und maximal 35° beim „eingeschränkten Gewerbegebiet“ festgesetzt. Als Dachform werden Flach-, Pult- oder Satteldächer zugelassen. Diese Dachneigungen und -formen lassen sich im Ursprungsbebauungsplan und in der Umgebung des Plangebietes finden, weshalb diese als ortsbildtypisch zu beurteilen sind.

Hierzu wird allgemein bestimmt, dass die Dacheindeckung baulicher Anlagen ausschließlich in roten bis braunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen zulässig ist. Aus Gründen des Ortsbildes und zur Vermeidung von Blendwirkungen wird weiterhin bestimmt, dass bei geneigten Dächern (über 10° Dachneigung) kleinformartige, nicht spiegelnde Dachmaterialien zu verwenden sind. Zudem sind aufgrund des ökologischen Nutzens auch begrünte Dächer zulässig. Dachaufbauten werden zugelassen, da diese ebenfalls ortsbildtypisch sind. Hierbei sind auch Solaranlagen aufgrund ihres ökologischen und vor allem energiewirtschaftlichen Nutzens zulässig.

Um die Fernwirkung der baulichen Anlagen zu minimieren, wird festgesetzt, dass Fassaden mit nichtspiegelnden Werkstoffen herzustellen oder zu verkleiden sind. Verspiegelttes Glas ist bei der Fassadengestaltung unzulässig.

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind aus gestalterischen aber auch hygienischen Gründen einzuhausen bzw. durch Bepflanzung oder bauliche Maßnahmen gegen Einblicke sowie Sonneneinstrahlung dauerhaft abzuschirmen, um Geruchsbildung durch direkte Sonneneinstrahlung zu verhindern bzw. diese durch Verschattung zu minimieren.

Für Einfriedungen sind ausschließlich Zäune aus Holz oder Metall (z.B. Doppelstabmattenzaun, Staketenzaun) bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig, da diese als ortstypisch zu beurteilen sind. Darüber hinaus werden aber auch Hecken aus standortgerechten und heimischen Sträuchern zugelassen, um hiermit weitere Begrünungsmaßnahmen zu ermöglichen. Durchgehende Mauern sowie Mauersockel sind aus Gründen des Artenschutzes sowie im Sinne des Erhalts einer weitgehend offenen einsehbaren Fläche ebenso unzulässig. Hiervon ausgenommen sind jedoch Gabionen und Trockenmauern bis zu einer Höhe von 1,20 m, da diese insbesondere als Lebensraum von Eidechsen einen ökologischen Nutzen aufweisen.

Es wird darauf hingewiesen, dass den Bauvorlagen im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren ein Freiflächenplan beizufügen ist (siehe auch Bauvorlagenerlass). Dieser hat die geplante Nutzung der Freiflächen nach Art, Lage und Größe mit allen gemäß Bebauungsplan vorgesehenen Bepflanzungen, den versiegelten, befestigten und begrünten Flächen, den Verkehrsflächen etc. darzustellen.

Weiterhin wird empfohlen die Außenbeleuchtung auf dem Baugrundstück so zu installieren, dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlt. Die nächtliche Beleuchtung sollte zudem auf das zeitlich und räumlich unbedingt notwendige Maß beschränkt werden, um eine Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Verlusten bei der lokalen Insektenfauna zu gewährleisten.

### **1.3.8 Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz**

Im Textteil des Bebauungsplanes werden verschiedene Hinweise und Empfehlungen zum Planvollzug gegeben. Die Hinweise selbst erfordern keine Begründung, da sie keine Verbindlichkeit in späteren bauaufsichtlichen Verfahren haben.

Einen besonderen Stellenwert in Bauleitplanverfahren haben die Belange des Artenschutzes, weshalb diese im Verfahren durch einen Fachgutachter umfangreich ermittelt und bewertet wurden. Auf Basis der Ergebnisse des Artenschutzbeitrages, welcher dieser Begründung als Anlage beigefügt ist, wurden die erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz in den Festsetzungen des Bebauungsplanes angemessen berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 bis 4 BNatSchG ein, sodass keine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Artikel 16 FFH-Richtlinie erforderlich ist.

Um die Bauherren insgesamt für den Artenschutz zu sensibilisieren, werden im Bebauungsplan verschiedene Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz und zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes gegeben. So wird darauf hingewiesen, dass bei allen Bauvorhaben – unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht - die artenschutzrechtlichen Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), und hier insbesondere die §§ 39 und 44 BNatSchG, zu beachten sind.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

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

Sollten bei baulichen Maßnahmen streng geschützte oder besonders geschützte Arten betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung bzw. Beseitigung der Lebensstätte ohne gesonderte Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 BNatSchG darstellt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 69 Abs. 2 BNatSchG mit einer Geldbuße geahndet werden. Auf § 71a BNatSchG (Strafvorschriften) wird hingewiesen.

#### **I.4 Bodenordnende Maßnahmen**

Die Grundstücksneuordnung ist nicht erforderlich.

## II. Umweltbericht

### II.1 Einleitung

Der Begründung zum Bauleitplan ist nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ein Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB beizufügen, der die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt.

Dieser Umweltbericht wird im weiteren Verfahren durch das Fachbüro „Christina Nolden - Stadt- und Landschaftsplanung“ entsprechend erstellt und ausgearbeitet. Hierbei erfolgt eine Darstellung der Umweltbelange entsprechend nachfolgender Gliederung.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird seitens der Gemeinde Rimbach um Mitteilung von planungsrelevanten Umweltdaten oder Hinweisen zu umweltrelevanten Sachverhalten gebeten, damit diese Informationen in die Ausarbeitung des Umweltberichtes im Zuge der Entwurfsplanung bereits einfließen können.

#### II.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Bauleitplanung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung - Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Änderung eines Bebauungsplanes - sollen im bereits baulich geprägten Siedlungszusammenhang am südlichen Ortseingang der Gemeinde Rimbach die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine angestrebte Nutzungsänderung sowie -ergänzung geschaffen werden.

Im Bereich der Änderung des Bebauungsplanes wurde vor einiger Zeit ein ehemaliges Musterhaus zu einem Wohnhaus umgenutzt. Mit der vorliegenden Änderungsplanung soll diese neue Nutzung Berücksichtigung finden. Weiterhin soll die nördliche Grundstücksfläche des Planbereiches als weitere Lagerfläche genutzt werden. Um hier solch eine Fläche zu ermöglichen, soll in einem Teilbereich des Flurstücks 3/30 die Mischnutzung mit einem entsprechend großen Baufenster zur Errichtung einer Lagerhalle zugelassen werden.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Gräben“ in Rimbach wird der bestehende Bebauungsplan „Im Gräben“ (rechtskräftig seit 10.10.1995) in entsprechenden Teilbereichen überplant und ersetzt. Der bislang geltende Bebauungsplan setzt innerhalb der geplanten Mischgebietsfläche eine eingeschränkte Gewerbefläche fest. Weiterhin bestimmt der bisherige Bebauungsplan einige Anpflanzungen von Grünflächen im Plangeltungsbereich der Bebauungsplanänderung.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird nach Norden um die Flurstücke 3/30 und 50/45 erweitert. Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes (Kurzdarstellung).

Auf die weitergehenden Ausführungen in der *Begründung Teil I, Kap. I.1.1 Anlass der Planung* wird verwiesen.

#### II.1.2 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Eine Prüfung von alternativen Standorten ist im vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht erforderlich, da es sich zum überwiegenden Teil um eine planungsrechtliche Steuerung zur Entwicklung eines Gebietes mit bestehendem Baurecht handelt und dies nur an dieser Stelle erfolgen kann.

### II.1.3 Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele

Im **Regionalplan Südhessen 2010**<sup>3</sup> ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“, „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion“ und in einem kleinen Teilbereich als „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ dargestellt.

Im rechtswirksamen **Flächennutzungsplan** (FNP) der Gemeinde Rimbach ist das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche“ sowie im nördlichen Teilbereich als Fläche für die „Landwirtschaft“ festgesetzt. Das ebenfalls im FNP mit der „Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts“ dargestellte Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße-Odenwald“ ist inzwischen aufgehoben. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern.

Ein kleiner westlicher Teilbereich des Plangebietes liegt innerhalb des nach Hessischem Wassergesetz (HWG) festgesetzten **Überschwemmungsgebiet** der Weschnitz und gemäß dem interaktiven Viewer zur Information über die Hochwasserrisikomanagementpläne in Hessen (HWRM-Viewer) innerhalb des **Risikouberschwemmungsgebiets** der Weschnitz, HQ<sub>extrem</sub> Überflutungsfläche.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des im Festsetzungsverfahren befindlichen **Wasserschutzgebiets** Brunnen Im Hopper, Rimbach (StAnz. 45/1972, S. 1901).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt an das **FFH-Gebiet Nr. 6318-307** „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“. Es werden keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete überlagert, sonstige Schutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

Der Gewässerlauf der Weschnitz mit seinem Ufergehölzsaum befindet sich außerhalb des Plangebietes und ist in seiner Funktion als **Lebensraumtyp** und **gesetzlich geschütztes Biotop** durch die Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

### II.1.4 Angewandte Untersuchungsmethoden

- Bestandserhebung der Biotop- und Nutzungstypen vor Ort
- Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (*wird ergänzt*)
- Auswertung vorhandener Unterlagen (s.u.)
- Verbal-argumentative Eingriffs- und Ausgleichsbewertung für die verschiedenen Landschaftspotenziale (*wird ergänzt*)
- rechnerische Bilanzierung analog der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) in der Fassung vom 26. Oktober 2018 (GVBl. S. 652, 2019 S. 19). (*wird ergänzt*)

### II.1.5 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Bei der Zusammenstellung der Informationen wird auf folgende Unterlagen und Materialien zurückgegriffen:

- Regionalplan Südhessen 2010
- Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Rimbach
- Weitere naturschutzfachliche Grundlagendaten (Hessische Biotopkartierung, Schutzgebiete) auf folgender Grundlage: Internet-Abruf des Naturschutzinformationssystems NATUREG (NATURschutzREGister Hessen; Webseite: [www.geoportal.hessen.de](http://www.geoportal.hessen.de) - Themen – Umwelt - NATUREG Viewer)
- Bodenviewer Hessen - Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, link: <http://bodenviewer.hessen.de>
- Viewer des Geoportal Hessen; <http://www.geoportal.hessen.de/portal/themen/umwelt.html>
- Karte der Naturräume Hessens 1:200.000, 1974

<sup>3</sup> Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP2010 - StAnz. 42/2011 vom 17.10.2011

- Mückenhausen. E.: Die Bodenkunde und ihre geologischen, geomorphologischen, mineralogischen und petrologischen Grundlagen. Frankfurt 1975
- Geologische Übersichtskarte von Hessen 1:300000 Hessisches Landesamt für Bodenforschung, Wiesbaden 1989
- BfN Landschaftssteckbrief, [www.bfn.de/landschaften/steckbriefe](http://www.bfn.de/landschaften/steckbriefe)

Es sind bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen bislang keine Schwierigkeiten aufgetreten.

Im Verfahren können weitere Grundlagen durch die Fachbehörden, Naturschutzverbände und Bürger beigetragen werden.

## **II.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens**

### **II.2.1 Lage und naturräumliche Einordnung des Bearbeitungsbereiches**

Das Plangebiet liegt im Süden der Kerngemeinde Rimbach im Auebereich der Weschnitz und ist naturräumlich der Einheit ‚Weschnitztal‘ (145.3) zuzuordnen. Das Weschnitztal ist überwiegend durch nährstoffreiche Böden mit hoher Lösslehmauflage charakterisiert und wird im Bereich des Plangebiets vorwiegend als Grünland genutzt.

Das Plangebiet umfasst im Bereich des südlichen Ortsausgangs der Gemeinde Rimbach einen Teilbereich der Bundesstraße B38. An das Gelände der bestehenden Tankstelle und des westlich anschließenden Baustellenbereichs auf einer Höhenlage von ca. 174 m ü.NN schließt nach Norden und Westen der Auebereich der Weschnitz auf einer Höhe von ca. 170 m ü.NN an.

Mit einer Gesamtgröße von 13.484 m<sup>2</sup> nimmt das Plangebiet größere versiegelte und teilversiegelte Parkflächen sowie befahrbare Flächen ein. Das Plangebiet ist umgeben von:

- Grünlandflächen im Norden, die aktuell als Weide genutzt werden.
- dem Gewässerlauf der Weschnitz, der mit seinem Ufergehölzsaum als Lebensraumtyp und gesetzlich geschütztes Biotop einzustufen ist.
- einer Ausgleichsfläche, die nach dem am 10.10.1995 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Im Gräben“ in Rimbach als Extensivwiese mit Versickerungsmulden / Himmelsteichen festgesetzt ist.
- gewerblicher Nutzung im Süden auf der gegenüberliegenden Seite der B38.
- Misch- und Wohnnutzung im (Nord-) Osten.

### **II.2.2 Boden und Altlasten**

*Wird noch ergänzt.*

### **II.2.3 Klima**

*Wird noch ergänzt.*

### **II.2.4 Grundwasser**

*Wird noch ergänzt.*

### **II.2.5 Oberflächengewässer**

*Wird noch ergänzt.*

## II.2.6 Flora und Fauna

Aktuelle Begehungen erfolgten am 16.04.2019 und 09.07.2019 und hatten zum Ergebnis, dass die Biotopstrukturen innerhalb des Plangebiets ausschließlich anthropogen geprägt sind.

Das Plangebiet ist zum überwiegenden Teil bereits bebaut, die Zufahrten und Wege sind entweder durch Betonsteinpflaster voll versiegelt oder als wassergebundene Decke ausgebildet. Der Anteil der unversiegelten Flächen im Plangebiet stellt sich als gärtnerisch gepflegte Anlagen, Kies- und Schotterflächen, die teilweise als Lagerfläche genutzt werden, sowie offener Boden mit Aufschüttung und kurzlebiger Ruderalflur im Baustellenbereich dar. Die Böschungen - vor allem am westlichen Randbereich des Plangebiets - sind vielfach der Sukzession überlassen.

Das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Pflanzenarten kann aufgrund fehlender standortökologischer Eignung ausgeschlossen werden.

### Biotoptypen innerhalb des Plangeltungsbereichs

Die Bestandsbeschreibung und Biotopbewertung des angetroffenen Zustands (realer Bestand) erfolgt in Anlehnung an die Hessische Kompensationsverordnung (KV) in der Fassung vom 26. Oktober 2018 (GVBl. S. 652, 2019 S. 19). Gemäß seiner Parzellenstruktur ist das Plangebiet in Bereiche unterschiedlicher Nutzungen gegliedert. Es finden sich folgende Nutzungs- und Biotoptypen gemäß Bestandsplan (Anlage Bestandsplan Blatt 1):

04.110 Einzelbaum, hier: straßenbegleitend

10.530 Öffentliche Verkehrsfläche, hier:  
versiegelte Fläche, deren Wasser-  
abfluss seitlich versickert



04.110 Einzelbaum, hier: Obstbäume



02.200 Gebüsch, Hecken, Säume

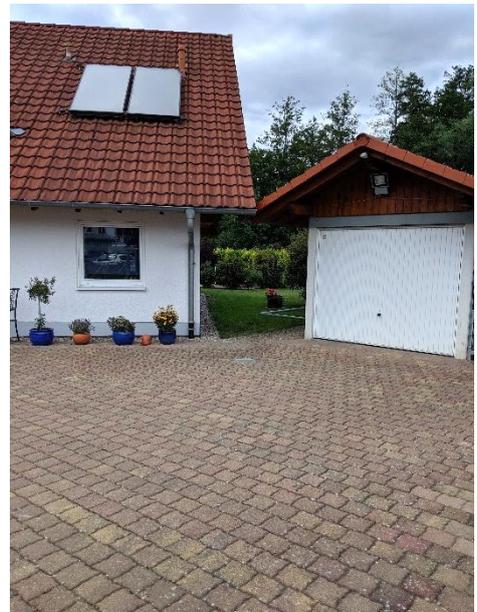
11.221 Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich



10.510 Völlig versiegelte Fläche, hier: Pflaster, Beton- und Asphaltflächen



10.520 Nahezu versiegelte Fläche, hier: Pflaster und Rasengitter



10.530 Baustellenbereich, hier: offener Boden, Aufschüttungen, teilweise artenarme Ruderalflur (09.123)



10.530 Wasserdurchlässige Flächenbefestigung, hier: Schotter-, Kiesfläche, / Lagerfläche



10.741 Mauern, hier: Hangsicherung durch Betonringe an der Grenze zum Überschwemmungsgebiet



Für den Bereich der aktuell bestehenden Baustelle wurde im Bestandsplan die Planung nach dem Freiflächenplan (Xander Massivhaus, Alexander Froese, Rimbach, 07.09.2018) nachrichtlich als schraffierte Flächen dargestellt.

Für die Darstellungen des fiktiven Bestands (Plananlage „Fiktiver Bestand“ Blatt 2) bilden die Festsetzungen des geltenden am 10.10.1995 in Kraft getretenen Bebauungsplans „Im Gräben“ in Rimbach (Bildquelle: Geografisches Informationssystem (Bürger GIS) des Landkreises Bergstraße, Januar 2019) die Grundlage.

## **II.2.7 Schutzgut Landschaft**

*Wird noch ergänzt.*

## **II.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

*Wird noch ergänzt.*

## **II.2.9 Schutzgut Mensch**

*Wird noch ergänzt.*

## **II.2.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

*Wird noch ergänzt.*

## **II.3 Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens und der umweltrelevanten Maßnahmen**

### **II.3.1 Schutzgut Boden**

*Wird noch ergänzt.*

### **II.3.2 Schutzgut Klima**

*Wird noch ergänzt.*

### **II.3.3 Schutzgut Grundwasser**

*Wird noch ergänzt.*

### **II.3.4 Schutzgüter Flora und Fauna**

*Wird noch ergänzt.*

### **II.3.5 Schutzgut Landschaft**

*Wird noch ergänzt.*

### **II.3.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

*Wird noch ergänzt.*

### **II.3.7 Schutzgut Mensch**

*Wird noch ergänzt.*

## **II.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands**

*Wird noch ergänzt.*

## II.5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Gräben“ in Rimbach wird der bestehende Bebauungsplan „Im Gräben“ (rechtskräftig seit 10.10.1995) in entsprechenden Teilbereichen überplant und ersetzt. Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zu dieser Bebauungsplanänderung zulässig waren. Bei der Ermittlung des Eingriffs durch diese Änderung ist deshalb nicht vom tatsächlichen Zustand des überplanten Gebietes auszugehen. Vielmehr sind die Festsetzungen des geltenden, bereits ausgleichspflichtigen Bebauungsplans den Festsetzungen dieser 1. Änderung gegenüberzustellen, um zusätzliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu ermitteln.

Im rechtsgültigen Bebauungsplan „Im Gräben“ erfolgte die Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen auf Grundlage der „Richtlinien zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft“ vom 17.05.1992, einem Vorläufer der aktuell gültigen Kompensationsverordnung (KV) vom 26.10.2018. Grundsätzlich ist der Planungszustand aus dem Ursprungsverfahren als „fiktiver Bestand“ (Anlage Plan Blatt 2) der vorliegenden Bebauungsplanänderung zu Grunde zu legen. Da der Ursprungsbebauungsplan jedoch analog erstellt wurde, ist dessen Übertragung in eine digitale Version mit differierenden Flächenangaben zur Ursprungsbilanz verbunden, so dass der Plan zum „fiktiven Bestand“ nur als Grundlage zum Abgleich mit dem Entwicklungsplan zu verstehen ist.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung wurden bezüglich der GRZ, des Versiegelungsgrads und der zu begrünenden Anteile weitgehend an die Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplans angepasst. Für den Teilbereich „MI 1“ ist die GRZ von 0,6 auf 0,4 reduziert. Korrekturen aufgrund von Differenzen der Biotopbewertung zwischen der inzwischen überholten Richtlinie von 1992 und der aktuellen KV waren im Fall des vorliegenden Bauleitplanverfahrens nicht erforderlich. Somit kann für den Planbereich mit bestehendem Baurecht davon ausgegangen werden, dass der Biotopwert des fiktiven Bestands dem der Planung weitgehend entspricht, im Zweifelsfall aufgrund der reduzierten GRZ unterschreitet und keine Bilanzierung vorgenommen werden muss.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird nach Norden um die Flurstücke 3/30 und 50/45 erweitert. Für diesen Bereich stellt die Nutzung als Grünland den letzten rechtmäßigen Zustand und somit die Basis für die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung dar.



Zur Kontrolle der Abhandlung Eingriff/Ausgleich im Gebiet ist eine Bilanzierung gemäß Kompensationsverordnung („Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung - KV“) vom 10.11.2018 (GVBl. 652) vorgenommen worden.

Die Bilanzierung des Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild und seiner Kompensation erfolgt durch die Gegenüberstellung der Biotopwertigkeit der Fläche im fiktiven Bestand und im Planzustand. Es wurde die in den Plänen „*Fiktiver Bestand*“ Blatt 2 und „*Entwicklungsplan*“ Blatt 3 (gemäß Anlagen) dargestellte Teilfläche ohne Baurecht zugrunde gelegt und die Nutzungstypen zugeordnet.

Nach dem Baugesetzbuch sind Auswirkungen von Vorhaben auf die Umwelt einschließlich des Bodens zu ermitteln und zu bewerten. Die Vermeidung und der Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Behandlung des Schutzgutes Boden gliedert sich in Anlehnung an die Anlage 1 BauGB. Danach soll die Erheblichkeit des Eingriffs, Auswirkungsprognose, Vermeidung und Verringerung des Eingriffs dargestellt werden. Nach Anlage 2 KV Pkt. 2.2.5 ist eine Veränderung der Funktion des Bodens bezüglich seines Ertragspotentials zu bewerten, soweit die Ertragsmesszahl je Ar (EMZ) unter 20 beziehungsweise über 60 liegt und die Eingriffsfläche nicht mehr als 10 000 Quadratmeter beträgt. Mit einer EMZ von 55-60 für die Grünlandfläche innerhalb des erweiterten Geltungsbereichs und einem laut Boden-Viewer mittleren Funktionserfüllungsgrad der Bodenfunktionen sowie einer bauzeitlichen und betriebsbedingten Inanspruchnahme einer Fläche von 1.389 m<sup>2</sup> ist eine Kompensation nicht erforderlich. Die Belange des Bodenschutzes werden unter dem II.3.1 unter den Ausführungen zum Schutzgut Boden entsprechend berücksichtigt.

### II.5.1 Interne Ausgleichsmaßnahmen

Bauflächen: Das **Maß der baulichen Nutzung** wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Die **Grundflächenzahl** wird für das Mischgebiet 1 (MI 1) gemäß § 6 BauNVO mit **0,4** (GRZ I), das Mischgebiet 2 (MI 2) gemäß § 6 BauNVO mit **0,6** (GRZ I), das Eingeschränkte Gewerbegebiet (GEE) gemäß § 8 BauNVO mit **0,6** (GRZ I) bestimmt und als Dachflächen mit Regenwasserversickerung (10.715) bilanziert.

Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 im MI 1, die unter dem für Mischgebiete nach § 17 BauNVO zulässigen Wert von 0,6 liegt, werden die Bodenversiegelung und der Niederschlagswasseranfall auf befestigten Flächen minimiert.

Die Anlage von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (GRZ II) werden mit der zulässigen Überschreitung der GRZ I von 50% der Grundstücksflächen und mit wasserdurchlässiger Flächenbefestigung sowie versiegelter Fläche, deren Wasserabfluss versickert wird als Typ 10.530 in der Bilanz berücksichtigt.

Der baulich nicht nutzbare Grundstücksteil beträgt somit mindestens 20 % der Grundstücksflächen und steht für gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich (Typ 11.221) zur Verfügung.

Verkehrsflächen: Öffentliche Straßenverkehrsflächen im Bereich der Bundesstraße gehen als Typ 10.530 (versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss versickert wird) in die Bilanzierung ein.

### II.5.2 Gesamtergebnis der rechnerischen Bilanzierung

Die direkte, flächenbezogene Gegenüberstellung von **Bestand mit 37.820 BWP** und **Planung mit 10.382 BWP** ergibt ein **Biotopwertdefizit in Höhe von 27.438 Biotopwertpunkten** (Anlage excel-Liste zur Bilanz).

Auch unter Einbezug der Kompensationsmaßnahmen im Gebiet ist ein kompletter Ausgleich innerhalb des Plangeltungsbereichs nicht möglich. Für den darüber hinausgehenden Kompensationsbedarf wird ergänzend zu den im Bebauungsplan getroffenen landschaftsplanerischen Festsetzungen eine Ausgleichsfläche bestimmt oder alternativ eine Ausgleichsabgabe in Höhe von 17.560,32 € entrichtet.

## **II.6 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)**

*Wird noch ergänzt.*

## **II.7 Zusammenfassung**

*Wird noch ergänzt.*

### **III. Planverfahren und Abwägung**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rimbach hat in ihrer Sitzung am 18.12.2019 die Einleitung des Verfahrens zur 9.Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Im Gräben“ sowie die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Gräben“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Diese Aufstellungsbeschlüsse wurden am 10.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Die beiden Bauleitplanverfahren werden zunächst mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB), deren Aufgabenbereich durch die Planungen berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fortgesetzt.

Die Bürger haben hierbei Gelegenheit, sich über die Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu informieren und diese im Bauamt der Gemeinde Rimbach zu erörtern. Die Vorentwurfsplanungen zur Flächennutzungsplanänderung sowie zur Bebauungsplanänderung werden hierzu in der Zeit vom 20.01.2020 bis einschließlich 21.02.2020 öffentlich im Rathaus ausgelegt, worauf in den ortsüblichen Bekanntmachungen am 10.01.2020 hingewiesen wird. Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen können in dieser Zeit bei der Gemeinde eingereicht oder dort mündlich zur Niederschrift vorgetragen werden.

Die von den beiden Planungen möglicherweise berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden mit Schreiben vom 13.01.2020 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planungen informiert. Ihnen wird Gelegenheit zur Stellungnahme, insbesondere auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, mit einer Frist bis zum 21.02.2020 gegeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird seitens der Gemeinde Rimbach um Mitteilung von planungsrelevanten Umweltdaten oder Hinweisen zu umweltrelevanten Sachverhalten gebeten, damit diese Informationen bereits in die Ausarbeitung des Umweltberichtes im Zuge des Planverfahrens einfließen können.

Alle im ersten Beteiligungsschritt eingehenden Stellungnahmen werden im weiteren Verfahren in die Abwägungsentscheidung der Gemeindevertretung angemessen einbezogen und es wird ein Beschluss über den Verfahrenfortgang gefasst.

Die vorliegende Begründung, die sowohl für die Flächennutzungsplanänderung als auch für den Bebauungsplan im Parallelverfahren gilt, wird während des Verfahrens fortgeschrieben. Die Begründung wird zum Verfahrensabschluss (Feststellungsbeschluss der Flächennutzungsplanänderung bzw. Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes) getrennt, sodass zu jedem der beiden Bauleitplanverfahren dann eine separate Begründung vorliegt.