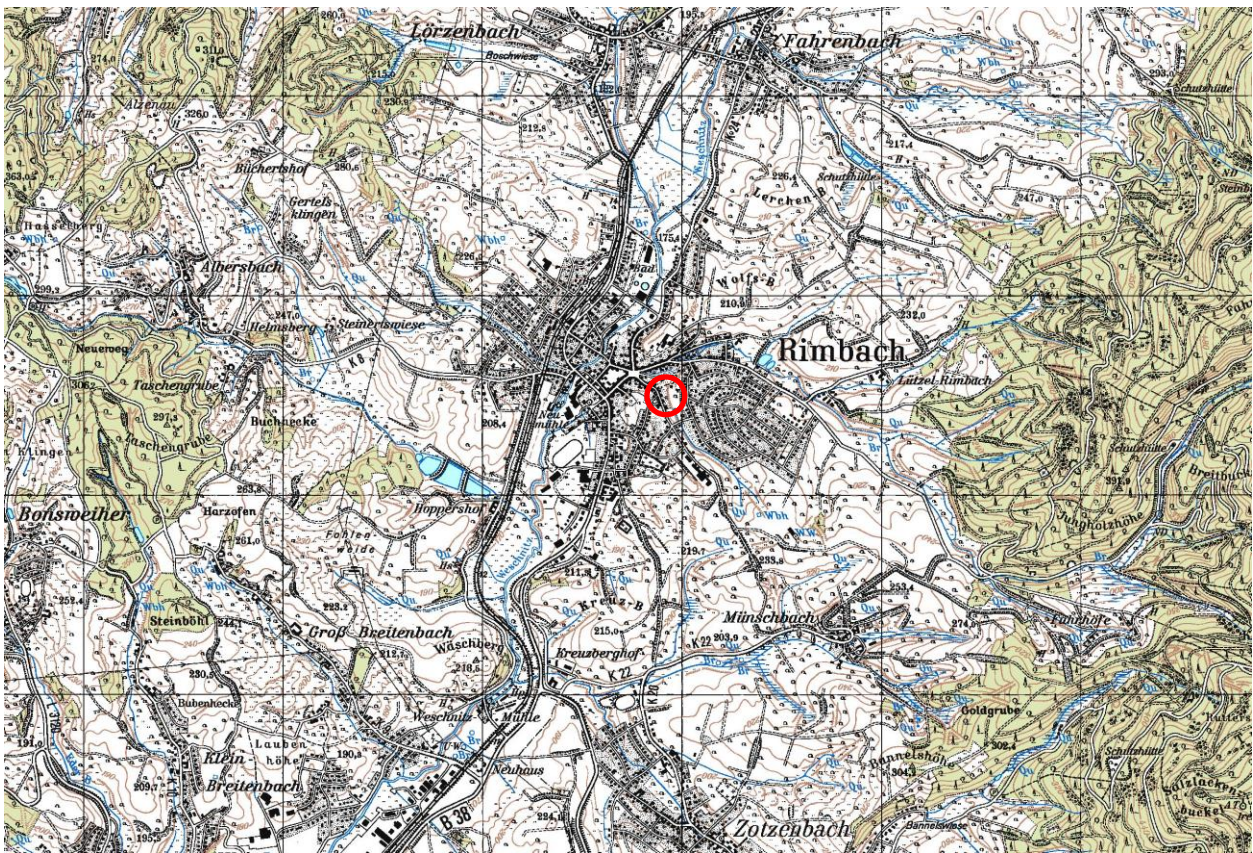




Gemeinde Rimbach

Bebauungsplan „Brunnengasse 18-20“ in der Kerngemeinde Rimbach



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

Begründung zum Entwurf

September 2023

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 und Ziel der Planung	4
I.1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
I.1.3	Planungsvorgaben	6
I.1.4	Regionalplanerische Dichtevorgaben, Baugrundstücksgröße und Wohnungsanzahl	11
I.1.5	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	12
I.1.6	Erschließungsanlagen und ÖPNV-Anbindung.....	13
I.1.7	Baugrund und Bodenschutz	15
I.1.8	Wasserrechtliche und -wirtschaftliche Belange	17
I.1.9	Denkmalschutz	21
I.1.10	Immissionsschutz.....	22
I.1.11	Artenschutz.....	22
I.1.12	Belange der Landwirtschaft und des Waldes	38
I.1.13	Belange des Kampfmittelräumdienstes	39
I.1.14	Belange der Bahn	39
I.1.15	Klimaschutz und Energiewende	39
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	41
I.2.1	Art der baulichen Nutzung.....	41
I.2.2	Maß der baulichen Nutzung	42
I.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	43
I.2.4	Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft	44
I.2.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)	46
I.3	Bodenordnende Maßnahmen.....	48
I.4	Kosten der Planung und der Planrealisierung.....	48
II.	Belange von Natur und Landschaft.....	48
III.	Planverfahren und Abwägung	49

Anlagen

Anlage 1: Bestandsbeschreibung und -kartierung, bestehend aus:

- Erläuterung zum Bestandsplan
- Bestandsplan der Nutzungs- und Biotoptypen

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

Anlage 3: Geo- und abfalltechnischer Bericht

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Situation und Grundlagen

I.1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Rimbach beabsichtigt mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes, eine bauliche Innenentwicklung und Nachverdichtung innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches im Ortszentrum der Kerngemeinde zu ermöglichen. Das Grundstück „Brunnengasse 18“ (Flurstücke Nr. 5/2 und Nr. 9/6) weist eine Grundstückstiefe von rund 49 m an der Südgrenze und von ca. 59 m an der Nordgrenze auf. Das Grundstück „Brunnengasse 20“ (Flurstücke Nr. 7/2 und Nr. 9/8) hat im Süden eine Grundstückstiefe von etwa 40 m und im Norden von ca. 49 m. Aufgrund dieser sehr tiefen Grundstücke werden im Planbereich Nachverdichtungspotenziale gesehen, die im Zuge künftiger Neubebauungen genutzt werden könnten. Der vorliegende Bebauungsplan soll hierfür den entsprechenden planungsrechtlichen Rahmen schaffen.

Nachdem in den rückwärtigen Grundstücksbereichen bislang nur vereinzelte kleinere Nebengebäude (Scheune und Garage) errichtet (und mittlerweile wieder abgerissen) wurden, jedoch keine Hauptnutzungen (Wohngebäude), ist das für eine Bebauung nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) erforderliche Einfügen hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der Lage auf den Grundstücken für Hauptnutzungen in den straßenabgewandten Grundstücksteilen nicht gegeben. Für eine städtebaulich geordnete Entwicklung bedarf es daher einer diesbezüglichen Bauleitplanung.

Die ergänzende Bebauung von bestehenden Wohngrundstücken bzw. die planungsrechtliche Vorbereitung einer höheren baulichen Ausnutzung dient dem schonenden Umgang mit Grund und Boden und liegt daher auch im öffentlichen Interesse, denn es gelingt hierdurch, die Wohnraumversorgung zu verbessern, ohne dass Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden müssen.

Bauleitplanungen zur Nachverdichtung wurden von der Gemeinde Rimbach auch schon in der Vergangenheit aufgestellt. So wurde beispielsweise unweit östlich des vorliegenden Plangebietes im Bereich der Grundstücke „Im Gehklingen 23/23A“ und „Im Gehklingen 25/25A“ eine ergänzende Bebauung durch die seit 31.10.2008 wirksame 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Entengrube/Entenwiese“ (Plannummer „015-01“; siehe Abgrenzung in Abbildung 5) zugelassen. Aber auch in der jüngeren Vergangenheit wurden Nachverdichtungspotenziale und unbebaute Grundstücke im Innenbereich durch Bauleitplanungen nutzbar gemacht (z.B. am „Hofacker“ in Lauten-Weschnitz oder „Am Wolfsberg“ in Rimbach).

I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt nur knapp 200 m südöstlich des Marktplatzes Rimbach, im Bereich der Grundstücke „Brunnengasse 18“ und „Brunnengasse 20“. Östlich des Plangebietes verläuft ein Gewässer 3. Ordnung, weshalb die entsprechende Geltungsbereichsgrenze zur Wahrung des innerörtlichen Gewässerrandstreifens um 5 m von der Böschungsoberkante abgerückt wurde.

Wie Abbildung 1 zu entnehmen ist, umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes konkret folgende Grundstücke in der Flur 2 der Gemarkung Rimbach: Flurstücke Nr. 1/3, Nr. 1/15, Nr. 1/16 (teilweise), Nr. 5/2, Nr. 7/2, Nr. 9/6 und Nr. 9/8 (teilweise). Die in der Liegenschaftskarte noch dargestellten baulichen Anlagen auf dem Grundstück „Brunnengasse 20“ (Flurstücke Nr. 7/2 und Nr. 9/8) wurden 2015/2016 bereits abgerissen, sodass sich hier keine Gebäude mehr befinden. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 2.958 m² (ca. 0,30 ha), wovon etwa 2.478 m² auf die Wohngebietsflächen und rund 480 m² auf die öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen entfallen.

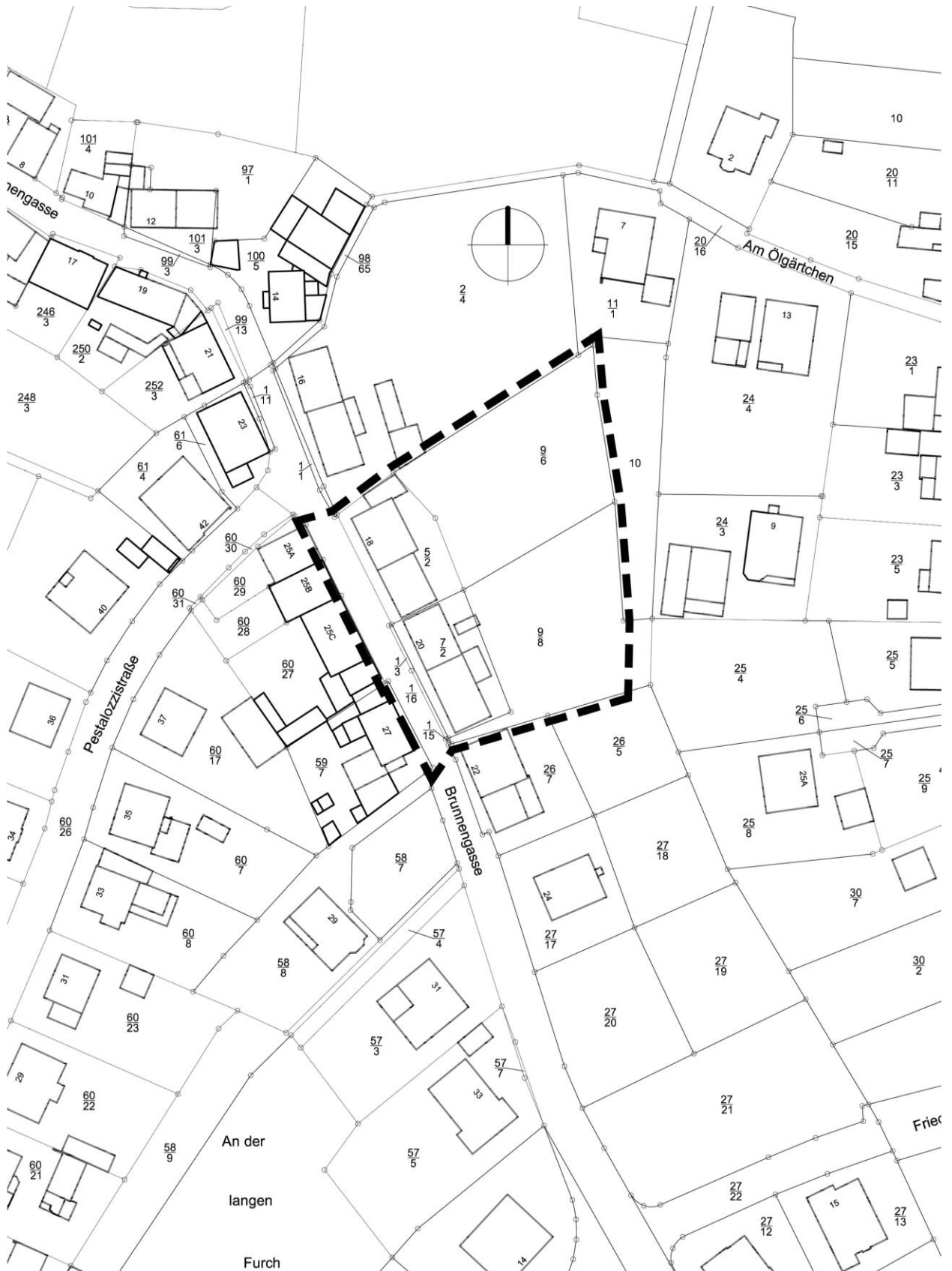


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Brunnengasse 18-20“ in Rimbach (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, Juli 2023; Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (HVBG), erhalten am 27.01.2020 im UTM-Koordinatensystem, Quelle: Gemeinde Rimbach; das Plangebiet ist durch gestrichelte Umrandung gekennzeichnet)

I.1.3 Planungsvorgaben

I.1.3.1 Regionalplan Südhessen

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010 - StAnz. 42/2011 vom 17.10.2011), der im Maßstab 1:100.000 vorliegt, weist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ aus (siehe Abbildung 2). Die Bauleitplanung ist demnach im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.



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)

Die am 07.08.2020 bekannt gemachte 1. Berichtigung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Rimbach, die im Maßstab 1:5.000 vorliegt, stellt den Planbereich als „Gemischte Bauflächen“ (M) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit (i.V.m.) § 1 Abs. 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar (siehe Abbildung 3). Das zur Kennzeichnung von „Gärten, innerörtliche Grünflächen“ verwendete „Raute-Symbol“ gehört zur diesbezüglichen Grünflächendarstellung auf dem östlich gelegenen Flurstück Nr. 10, das sich jedoch außerhalb des Plangebietes befindet.

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

In Abbildung 4 erfolgt eine rein informelle Darstellung zur nachgelagerten Berichtigung des Flächennutzungsplanes. Hierin wird der Planbereich als „Wohnbauflächen“ (W) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

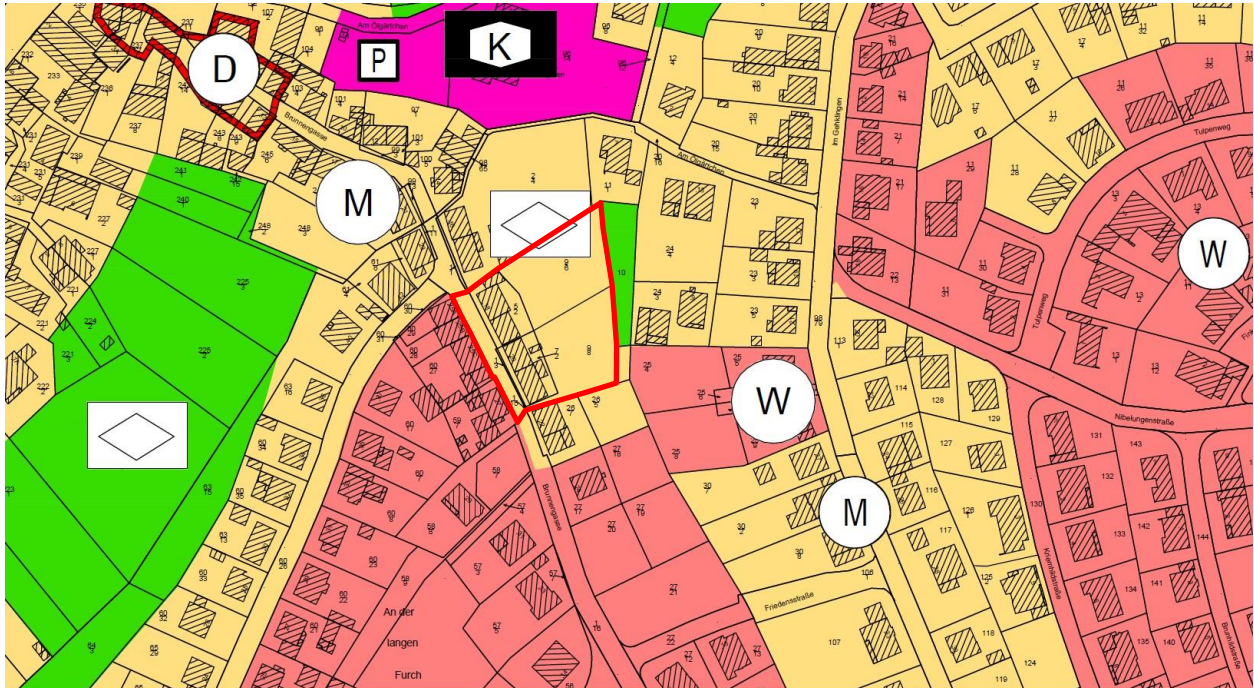


Abbildung 3: Ausschnitt aus der am 07.08.2020 bekannt gemachten 1. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rimbach (unmaßstäblich; Bildquelle: Geografisches Informationssystem (Bürger GIS) des Landkreises Bergstraße, Internetabruf am 11.07.2023 unter <https://buergergis.kreis-bergstrasse.de>; das Plangebiet ist rot umrandet)



Abbildung 4: Informelle Darstellung zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rimbach im Bereich des Bebauungsplanes „Brunnengasse 18-20“ in Rimbach (unmaßstäblich; Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, Juli 2023; Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, erhalten am 27.01.2020 im UTM-Koordinatensystem, Quelle: Gemeinde Rimbach)

I.1.3.3 Verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne)

Für den Planbereich existieren bislang keine Bebauungspläne. Das Plangebiet ist somit als unbepannter Innenbereich zu beurteilen. Eine Übersicht bestehender Bebauungspläne und weiterer Satzungen in der Umgebung des Planbereiches ist der Abbildung 5 zu entnehmen.



Abbildung 5: Übersicht bestehender Bebauungspläne und weiterer Satzungen in der Umgebung des Planbereiches (unmaßstäblich; Bildquelle: Bürger GIS des Landkreises Bergstraße, Internetabruf am 11.07.2023 unter <https://buergergis.kreis-bergstrasse.de>; das Plangebiet ist rot umrandet)

I.1.3.4 Natura 2000-Gebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht unmittelbar betroffen. Rund 350 m nordwestlich des Planbereiches verläuft die Weschnitz, die hier einen Teil des FFH-Gebietes Nr. 6318-307 „Oberlauf der Weschnitz und Nebenbäche“ darstellt (siehe grün schraffierte Flächen in Abbildung 6). Über 500 m im Osten liegt zudem der Rimbach, dessen Bachlauf ebenfalls Teil dieses FFH-Gebietes ist. Aufgrund dieser Abstände und der jeweils dazwischenliegenden Bestandsbebauungen können Auswirkungen auf das Natura 2000-Gebiet und dessen Erhaltungsziele ausgeschlossen werden.

Der Planbereich überlagert kein ausgewiesenes oder geplantes Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Weschnitzaue von Rimbach und Mörlenbach“ befindet sich in einer Entfernung von über 800 m im Südwesten (aufgrund des Abstandes nicht in Abbildung 6 erkennbar), weshalb keine diesbezüglichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Ökokonto- und Kompensationsflächen aus dem NATUrschutzREGister Hessen werden gemäß dem interaktiven „Natureg-Viewer“ ebenfalls nicht tangiert. Derartige Flächen sind im Umkreis von knapp 350 m um das Plangebiet nicht vorhanden (siehe grün, gelb, orange und blau hinterlegte Flächen in Abbildung 6).

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

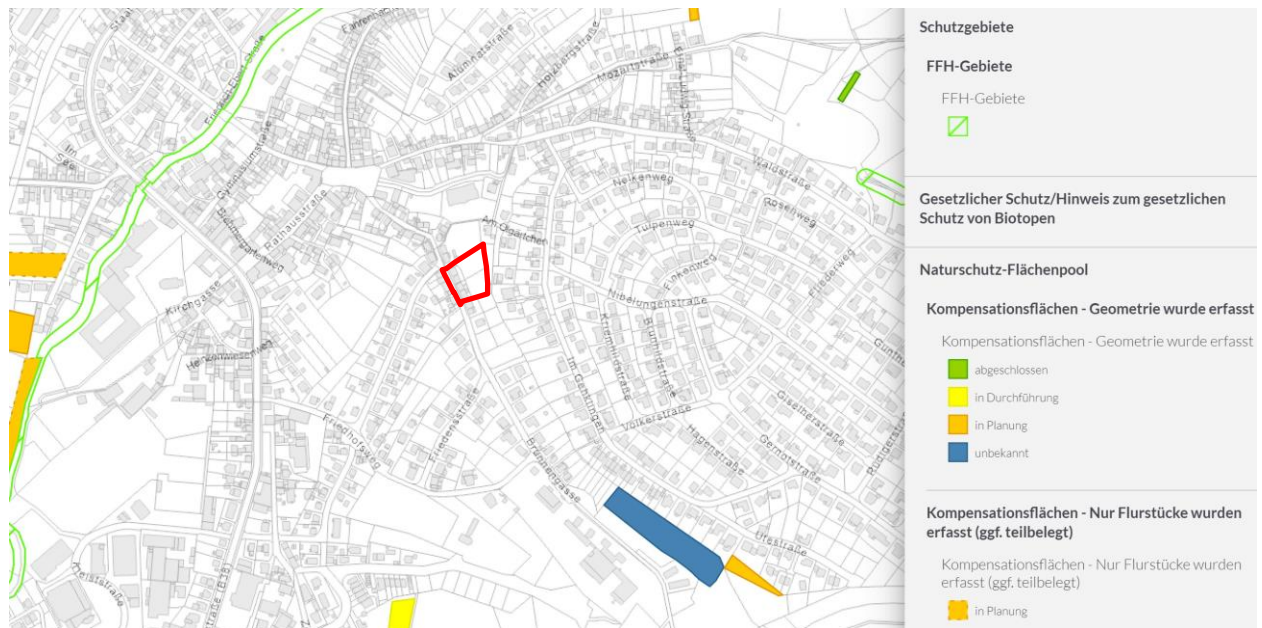


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Natureg-Viewer mit der Darstellung dort erfasster, naturschutzfachlich relevanter Flächen (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 12.07.2023 unter <https://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de>; das Plangebiet ist rot umrandet)

I.1.3.5 (Risiko-)Überschwemmungsgebiete

Der Planbereich liegt gemäß dem interaktiven „Geoportal Hessen“ außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG) (siehe Abbildung 7). Das nächstgelegene festgesetzte Überschwemmungsgebiet bei einem 100-jährlichen Hochwasser (HQ100) ist das der Weschnitz im Nordwesten, welches allerdings mit einem Ausläufer in der Bismarckstraße nur bis auf knapp 240 m an das Plangebiet heranreicht. Aufgrund dieser Entfernung und der Topografie (deutlich höhere Lage des Planbereiches) sind diesbezügliche Beeinträchtigungen durch bzw. auf die Planung ausgeschlossen.

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem interaktiven Viewer zur Information über die Hochwasserrisikomanagementpläne in Hessen (HWRM-Viewer) auch außerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebietes (siehe Abbildung 8). Die Grenze der Überflutungsfläche der Weschnitz bei einem Extremhochwasser (HQextrem Überflutungsfläche) verläuft über 240 m im Westen, weshalb keine entsprechenden Gefährdungen für das Plangebiet möglich sind.

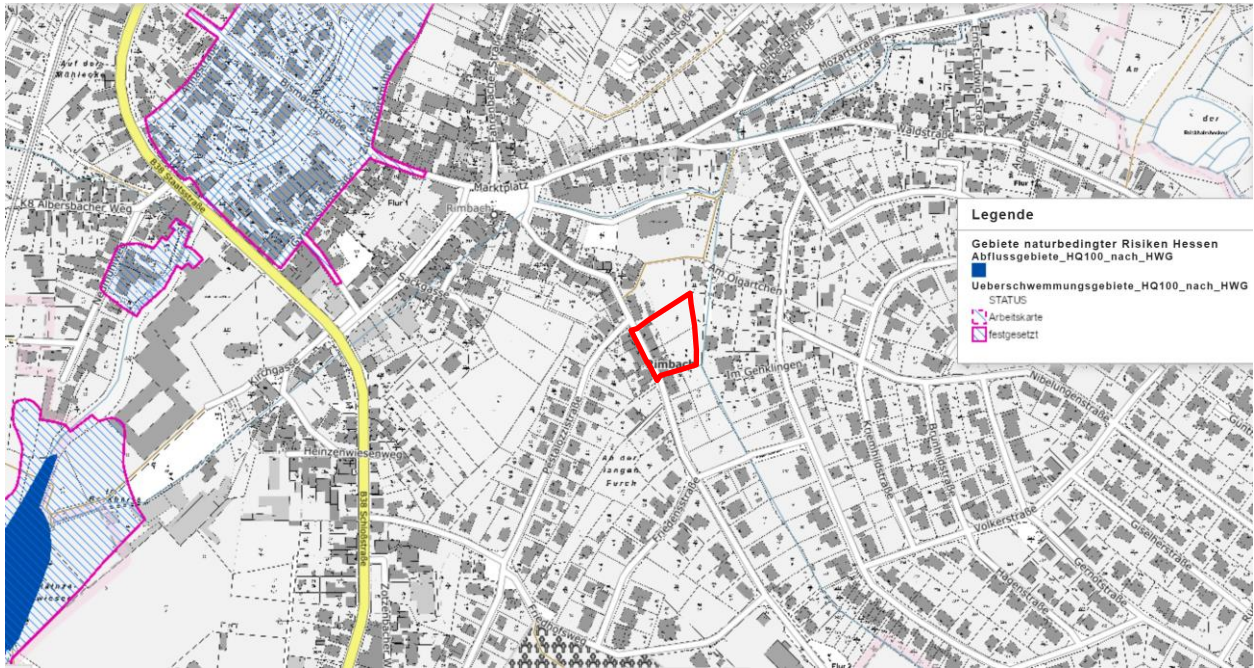


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Geoportal Hessen mit der Darstellung von Überschwemmungsgebieten (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 12.07.2023 unter <http://www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html?WMC=748>; das Plangebiet ist rot umrandet)

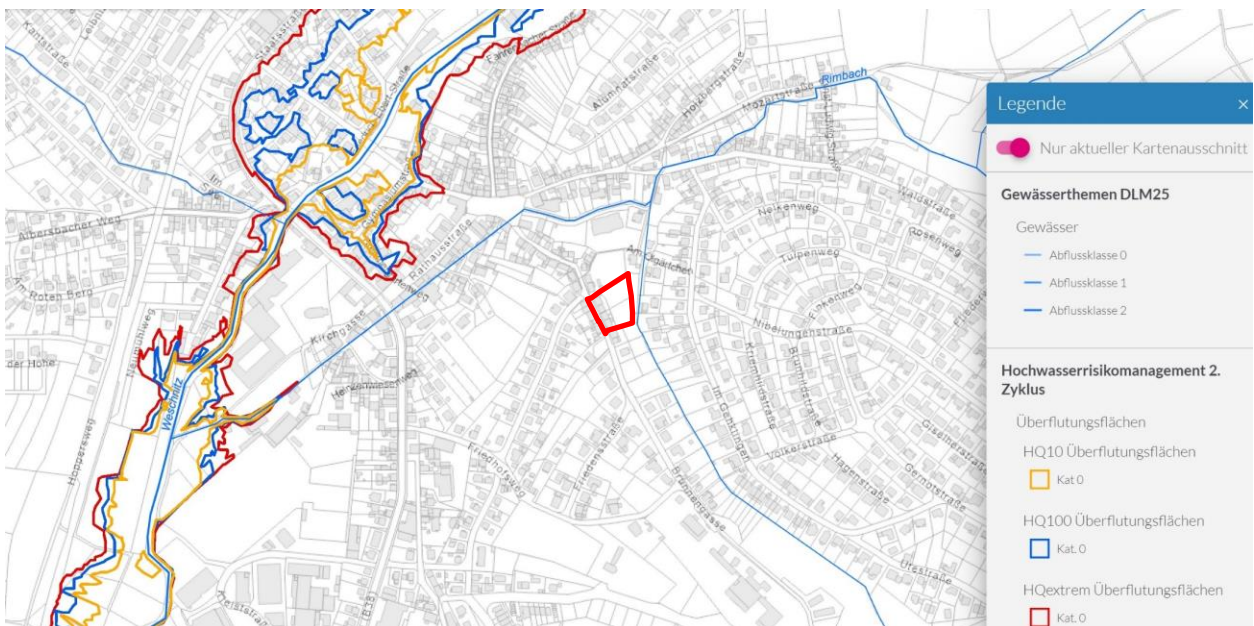


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem HWRM-Viewer mit der Darstellung von Risikoüberschwemmungsgebieten (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 12.07.2023 unter <https://hwrn.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrm/index.html?lang=de>; das Plangebiet ist rot umrandet)

1.1.3.6 Wasserschutzgebiete

Der Planbereich liegt nach der interaktiven Karte des Fachinformationssystems Grund- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu) außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten (siehe Abbildung 9). Beeinträchtigungen der beiden nächstgelegenen Trinkwasserschutzgebiete (hier die Schutzzone III des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes „WSG Brunnen Im Hopper, Rimbach“ (WSG-ID 431-043) in einer Entfernung von knapp 260 m im Westen und die Schutzzonen I-III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „WSG Br. Wüstenwiese,

Rimbach“ (WSG-ID 431-034) in einer Entfernung von über 850 m im Osten) sind durch die Planung von Wohngebietsflächen nicht zu erwarten.

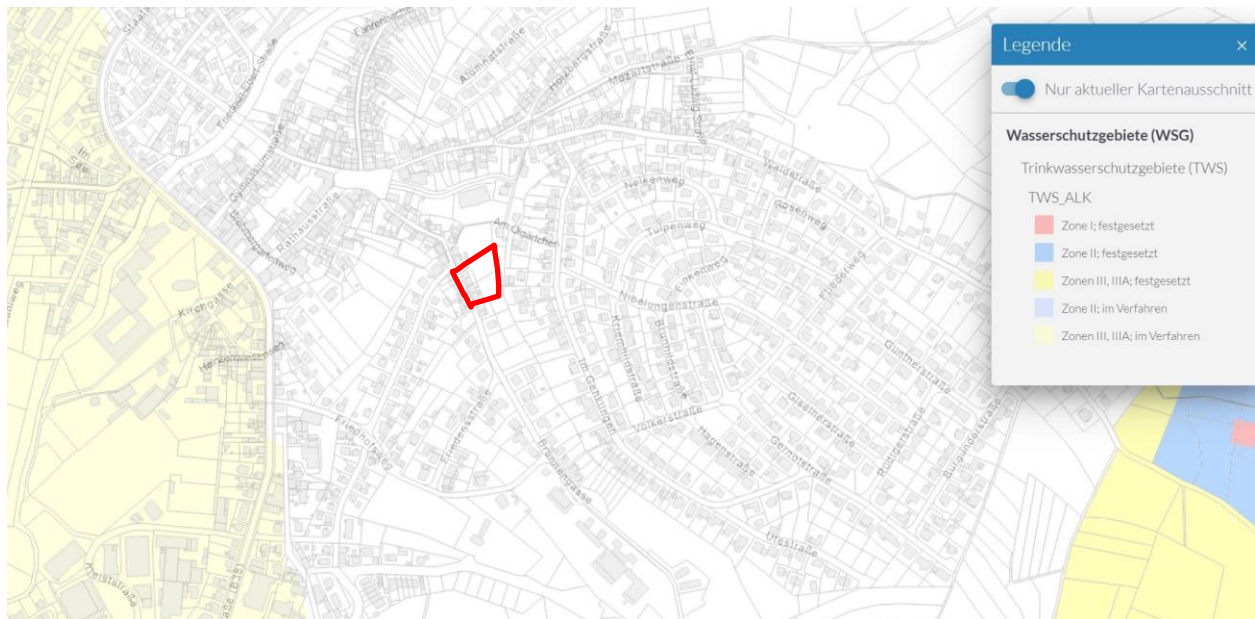


Abbildung 9: Ausschnitt aus der GruSchu-Karte mit der Darstellung von Trinkwasserschutzgebieten (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 12.07.2023 unter <https://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de>; das Plangebiet ist rot umrandet)

I.1.3.7 Ergebnis zur Ermittlung der Planungsvorgaben

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

I.1.4 Regionalplanerische Dichtevorgaben, Baugrundstückgröße und Wohnungsanzahl

Aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereiches von nur etwa 0,30 ha ist kein repräsentativer Nachweis zur Einhaltung der regionalplanerischen Dichtevorgaben möglich. Im vorliegenden Bebauungsplan werden allerdings im Sinne der Wohnungsdichtevorgaben des Regionalplanes Südhessen 2010 sowohl Festsetzungen zur Größe der Baugrundstücke als auch zur Begrenzung der Wohnungsanzahl getroffen, um einerseits die gewünschte Nachverdichtung zu ermöglichen und andererseits eine sozialverträgliche Wohnungsdichte zu gewährleisten.

Zur Steuerung der möglichen Anzahl an Baugrundstücken wird festgesetzt, dass diese eine Mindestgröße von 400 m² aufweisen müssen und 700 m² nicht überschreiten dürfen. Die Mindestgröße der Baugrundstücke darf nur unterschritten werden, wenn Doppelhäuser mit Realteilung errichtet werden. In diesem Fall beträgt die Mindestgrundstückgröße (je Doppelhaushälfte) 250 m².

In den Teilbereichen mit der Kennzeichnung „WA1“ (Grundstücksflächen an der Brunnengasse) ist die Bauweise zwar freigestellt, da keine eindeutige Ableitung aus der Umgebungsbebauung möglich ist. Aufgrund der Baufenstergröße und den unabhängig von den Bebauungsplanfestsetzungen zu beachtenden Abstandsflächenregelungen der Hessischen Bauordnung (HBO) sowie dem erforderlichen Stellplatzbedarf sind diese Bereiche jedoch sinnvoll nur mit Einzelhäusern

bebaubar. Aufgrund der aus der Umgebungsbebauung abgeleiteten zulässigen Gebäudehöhe und Geschossanzahl ist hier aus städtebaulicher Sicht die Errichtung von Mehrfamilienhäusern denkbar, weshalb je Wohngebäude bis zu drei Wohnungen zugelassen werden, um dem gewünschten Ziel der Wohnraumschaffung Rechnung zu tragen.

Im Teilbereich mit der Kennzeichnung „WA2“ (rückwärtige Grundstücksflächen) werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Mit den zulässigen Einzelhäusern wird das ortstypische Erscheinungsbild der umliegenden Bebauung aufgegriffen und mit den Doppelhäusern soll eine gewisse Verdichtung zum schonenden Umgang mit Grund und Boden berücksichtigt werden. In diesem Teilbereich werden je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zugelassen. Die grundsätzliche Einschränkung der Wohnungszahl im Planbereich ist städtebaulich sinnvoll, um eine ortstypische und adäquate Wohnungsdichte zu gewährleisten.

I.1.5 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Plangebiet befindet sich im Ortszentrum der Kerngemeinde Rimbach, nur knapp 200 m südöstlich des Marktplatzes und liegt im Bereich der Grundstücke „Brunnengasse 18“ und „Brunnengasse 20“. Das Grundstück „Brunnengasse 18“ ist bereits mit einem Wohnhaus und einer angrenzenden Scheune bebaut. Die baulichen Anlagen auf dem Grundstück „Brunnengasse 20“ (Wohngebäude mit Stall und weiteren Nebengebäuden) wurden weitestgehend 2015/2016 abgerissen, sodass sich hier mittlerweile keine Gebäude mehr befinden. Lediglich am südlichen Rand des Flurstückes Nr. 9/8 ist noch das Fundament einer ehemaligen Garage vorhanden. Das Luftbild in Abbildung 10, welches aus dem Jahr 2019 stammt, gibt somit schon die bauliche Realität wieder.



Abbildung 10: Luftbild des Plangebietes und der Umgebung (unmaßstäblich; Bildquelle: Gemeinde Rimbach, Abruf am 27.01.2020 über das Gemeinde-GIS, Bildaufnahme aus dem Jahr 2019; das Plangebiet ist rot umrandet)

Der Planbereich und seine Umgebung sind überwiegend wohnbaulich geprägt und mit Einzelhäusern in der Größenordnung von Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut. Die deutlich dominierende Dachform ist das Satteldach, wobei auch mehrere Walmdächer zu finden sind. Eine eindeutige Bauweise (offene Bauweise, bei der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden, bzw. geschlossene Bauweise ohne entsprechenden Grenzabstand) ist zumindest in dem „gewachsenen“ Bereich entlang der Brunnengasse nicht abzuleiten. Die Bestandsgebäude sind zwei- bis dreigeschossig erbaut, wobei einige Gebäude aufgrund der Topografie an der Giebelseite eine viergeschossige Ansicht bieten. In diesen Fällen dürfte es sich durch die Höhe der entsprechenden Gebäude auch um drei Vollgeschosse handeln.

Nähere Erläuterungen zur derzeitigen Beschaffenheit des Plangebietes sind im Übrigen dem Bestandsplan der Nutzungs- und Biotoptypen bzw. der dazugehörigen Erläuterung zu entnehmen (siehe Anlage 1 zur Begründung).

I.1.6 Erschließungsanlagen und ÖPNV-Anbindung

I.1.6.1 Verkehrliche und leitungsgebundene Erschließung

Das Plangebiet ist grundsätzlich über die Brunnengasse erschlossen, in der auch die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt sind. Um den bislang nur ca. 90 cm breiten Gehweg auf der Ostseite der Brunnengasse perspektivisch verbreitern zu können, wurde mit den beiden betroffenen Grundstückseigentümerschaften vereinbart, dass die heutigen Grundstücksgrenzen zurückgenommen werden, sodass ein 1,5 m breiter Gehweg ab bestehendem Fahrbahnrand entstehen kann. Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Teilflächen der Brunnengasse einschließlich der Gehwegverbreiterung werden ihrer heutigen bzw. zukünftigen Erschließungsfunktion entsprechend als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Für die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen ist eine neue Stichstraße auf den privaten Grundstücksflächen geplant. Da diese Straße in Abstimmung mit der Gemeinde Rimbach und nach entsprechender Freigabe der Erschließungsplanung von den beiden betroffenen Grundstückseigentümerschaften errichtet wird und in deren Unterhaltung verbleibt, wird die Straße als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt, innerhalb derer auch die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen sind. In der Brunnengasse ist nur ein Mischwasserkanal vorhanden, weshalb auch in der Stichstraße ein Mischwasserkanal geplant ist. Die zukünftigen Bebauungen können über Hausanschlüsse an die bestehenden bzw. zukünftig vorhandenen Erschließungsmedien angeschlossen werden.

Für das anfallende Schmutzwasser bestehen ausreichende Kapazitätsreserven im vorhandenen Mischwasserkanal in der Brunnengasse. Gemäß Abstimmung mit dem Abwasserverband Oberes Weschnitztal (AOW) ist bei der Entwässerung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers allerdings zu beachten, dass das Kanalsystem dieses nicht uneingeschränkt aufnehmen kann. Zwar sind bzw. waren die Dachflächen der bestehenden und früheren Gebäude auf den Grundstücken „Brunnengasse 18“ und „Brunnengasse 20“ an den Kanal angeschlossen, durch die mit dem Bebauungsplan zulässige Neuversiegelung auf den straßenabgewandten Grundstücksteilen wäre eine schadlose Entwässerung jedoch in Frage zu stellen. Daher sind bei zukünftigen Neubebauungen Niederschlagswasser-Rückhaltesysteme (z.B. Retentionszisternen) vorzusehen. Aufgrund dessen werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser im Sinne des § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG getroffen. Hiernach ist das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen der Baugrundstücke in den Teilbereichen mit den Kennzeichnungen „WA1“ und „WA2“ anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu sammeln und als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung zu verwenden. Die Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Abwasseranlage muss gedrosselt erfolgen und darf eine maximale Einleitmenge von 10 l/s*ha nicht überschreiten, weshalb das erforderliche Rückhaltesystem hierauf zu bemessen ist. Die Festlegung dieser maximalen Einleitmenge erfolgte in Abstimmung mit dem Abwasserverband Oberes Weschnitztal. Die vorhandenen Gebäude auf dem Grundstück

„Brunnengasse 18“ genießen hinsichtlich des bereits realisierten Kanalanschlusses Bestandschutz. Hier greifen die vorgenannten Festsetzungen erst bei einem etwaigen Abriss mit Neubebauung.

Die Privatstraße, die ausschließlich dem Anliegerverkehr dient, soll lediglich eine Breite von 3,5 m haben und ohne Wendeanlage errichtet werden, um die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten. Für die zukünftigen ortskundigen Bewohner der rückwärtigen Baugrundstücke wird das Anfahren der Stellplätze auf eigenem Grundstück problemlos möglich sein. Auch an anderer Stelle in Rimbach haben sich diese Stichstraßen ohne Wendeanlagen bewährt (z.B. in der Uhlandstraße im Nordwesten Rimbachs). An der Südseite der Einmündung der Stichstraße in die Brunnengasse wird jedoch eine Abfasung/Abschrägung vorgesehen, damit Lastkraftwagen (zumindest in der Bauphase) in die Stichstraße rechtsein- und linksausbiegen können. Die beiden betroffenen Grundstückseigentümerschaften wurden allerdings darauf hingewiesen, dass eine Müllabholung an den rückwärtigen Grundstücken nicht stattfinden kann, da ein Rückwärtsfahren der Müllsammelfahrzeuge gemäß der Regel 114-601 (Branche Abfallwirtschaft - Teil I: Abfallsammlung) der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung e.V. (DGUV) zu vermeiden ist. Die Abfallbehälter sind deshalb am Tag der Abholung an der Brunnengasse zu platzieren, wofür temporär beispielsweise auch die Abschrägung der Stichstraße genutzt werden könnte. Diese Abschrägung ist nämlich für das Ein- und Ausfahren von Personenkraftwagen und kleineren Transportern nicht zwingend erforderlich.

Zum gegenseitigen Schutz von Gehölzen auf der einen Seite sowie von Ver- und Entsorgungsleitungen auf der anderen Seite werden noch verschiedene diesbezügliche Hinweise gegeben. So sind bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können. Darüber hinaus ist bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume gemäß DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und Merkblatt M 162 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) 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. Private Ver- und Entsorgungsleitungen sind analog zu berücksichtigen.

I.1.6.2 ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet befindet sich über die Pestalozzistraße und den Friedhofsweg in einer fußläufigen Entfernung von etwa 450 m (ca. 5 Gehminuten) zu der an der Schloßstraße (Bundesstraße B 38) gelegenen Bushaltestelle „Rimbach, Kirche“ des Verkehrsverbundes Rhein-Neckar GmbH (VRN) bzw. der Verkehrsgesellschaft Gersprenztal mbH (VGG). Diese Haltestelle wird gemäß der Online-Fahrplanauskunft des VRN von folgenden Bus- und Ruftaxi-Linien angedient:

- Bus 684: Fürth - Rimbach - Mörlenbach - Weinheim (und zurück)
- Bus 690: Fürth - Rimbach - Zotzenbach - Wald-Michelbach (und zurück)
- Bus 694: Bonsweiher - Mörlenbach - Rimbach (und zurück)
- Bus 696: (Rimbach) - Fürth - Schlierbach - Lindenfels - Gadernheim (und zurück)
- Bus 697: Fürth - Hammelbach - Wald-Michelbach (und zurück)
- Bus 698: Fürth - Rimbach - Heppenheim - Bensheim (und zurück)
- Ruftaxi/-bus 6961: Rimbach - Lauten-Weschnitz - Mitlechtern (und zurück)
- Ruftaxi/-bus 6963: Rimbach - Zotzenbach - Münschbach - Hasenbühl - Unter-Mengelbach (und zurück)

Über die Bismarckstraße und Friedrich-Ebert-Straße erreicht man zudem in einer fußläufigen Entfernung von etwa 750 m (ca. 9 Gehminuten) den Bahnhof Rimbach mit dem dortigen Schienenverkehrsbetrieb der Weschnitztalbahn zwischen Weinheim und Fürth als Teil des Bahnnetzes der Deutschen Bahn AG (DB). Durch die geplante Errichtung des neuen Bahnhalt punktes westlich der Martin-Luther-Schule in Rimbach entsteht noch ein weiterer Anschlusspunkt an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), der in einer fußläufigen Entfernung von etwa 950 m (ca. 11 Gehminuten) zum Plangebiet liegt und durch den der Planbereich eine weitere Aufwertung hinsichtlich der ÖPNV-Anbindung erfährt.

Damit liegt das Plangebiet in der Nähe einer Bushaltestelle sowie in fußläufig noch angemessener Entfernung zu einem bzw. zukünftig sogar zwei Bahnhalt punkten, sodass insgesamt eine gute Anbindung an das Netz des ÖPNV besteht.

I.1.7 Baugrund und Bodenschutz

Als Grundlage für die bereits begonnene Erschließungsplanung wurden eine Baugrunderkundung mit Gründungsberatung sowie abfalltechnische Bodenuntersuchungen von einem Fachbüro vorgenommen. Zur orientierenden Erkundung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse wurden im Plangebiet verteilt vier Rammkernsondierungen (RKS) mit einer Bohrtiefe von jeweils 5 m unter Geländeoberkante (GOK) durchgeführt.

Hinsichtlich der Baugrundverhältnisse kommt das Bodengutachten zu folgenden Erkenntnissen:

Unter der Geländeoberkante folgen zunächst durch den Gartenbau geprägte Auffüllungen (z.T. Ober-/Mutterboden) bis in Tiefen zwischen 0,1 m und 0,6 m. Hierbei handelt es sich um umgelagerte, gewachsene Schluffe mit feinsandigen und tonigen Beimengungen. Gemäß DIN 18196 sind die Auffüllungen den Bodengruppen [UL-UA] sowie [SU/ST*] zuzuordnen. Die Konsistenz wurde am frischen Bohrgut mit weich bis steif angesprochen, als anthropogene Bestandteile wurden Wurzel- und Pflanzenreste sowie Ziegelbruchstücke festgestellt.*

Unterhalb der Auffüllungen folgen tonige Schluffe und schluffige Tone mit feinsandigen und z.T. kiesigen Beimengungen, die Konsistenz wurde mit weich bis steif angesprochen. Gemäß DIN 18196 sind die Böden den Bodengruppen UL/UM, TL/TM sowie ST und SU* zuzuordnen.*

Die Schluffe und Tone werden in unterschiedlicher Tiefe von schluffigen Sanden bzw. schluffigen Kiesen durchzogen und/oder unterlagert. Diese sind gemäß DIN 18196 den Bodengruppen SU/SU, ST/ST* sowie GU/GU* und GT/GT* zuzuordnen. Geologisch handelt es sich hierbei um Verwitterungsmaterialien des Granit.*

Die ausführlichen Untersuchungsergebnisse sind dem geo- und abfalltechnischen Bericht zu entnehmen, welcher der Begründung als Anlage 3 beigefügt ist.

Zum Baugrund und Bodenschutz werden im Bebauungsplan u.a. aufgrund der Ergebnisse des geo- und abfalltechnischen Berichtes folgende Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Eine Baugrunderkundung des Planbereiches wurde zwar bereits durchgeführt (siehe Anlage 3 zur Begründung). Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass je nach Erfordernis durch die bauliche Anlage eventuell vor Planungs- bzw. Baubeginn weitere, 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 Grundwasserverhältnisse erforderlich werden können.
- Hinsichtlich der Erdbebeneinwirkung wird darauf hingewiesen, dass gemäß der durchgeführten Baugrunderkundung bei der Berechnung der Beanspruchungen im Lastfall Erdbeben für den hier anstehenden Baugrund von folgenden Kennwerten auszugehen ist: Erdbebenzone: 0; Untergrundklasse: R; Baugrundklasse: C. Es ist darauf zu achten, dass neu entstehende Bauwerke (Hochbauten) erdbebensicher gebaut werden.

- Es wird darauf hingewiesen, dass die Gründungssohle von zukünftigen Gebäuden oder Verkehrswegen voraussichtlich nahezu durchgängig in (sehr) gering tragfähigen Schluffen und Tonen zu liegen kommt. Diese sind ohne Zusatzmaßnahmen (z.B. Bodenaustausch) in der Regel nicht in der Lage, die zu erwartenden Lasten aus Neubauten und/oder Verkehrswegen sicher und DIN-konform abzutragen.
- Bei den anzutreffenden Baugrundverhältnissen ist damit zu rechnen, dass jahreszeitlich bedingtes Stauwasser auftreten kann, da der Baugrund als wenig durchlässig einzustufen ist. Zur Planung der Trockenhaltung von Gebäuden wird deshalb empfohlen, von einer Beanspruchung gemäß DIN 18195-6 (Bauwerksabdichtungen - Teil 6: Abdichtungen gegen von außen drückendes Wasser und aufstauendes Sickerwasser, Bemessung und Ausführung) auszugehen. Dies entspricht gemäß DIN 18533-1 (Abdichtung von erdberührten Bauteilen - Teil 1: Anforderungen, Planungs- und Ausführungsgrundsätze) der Wassereinwirkungsklasse W2.1-E.
- Es wird darauf hingewiesen, dass die Regelungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie der LAGA M 20 (Mitteilung 20 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ mit den überarbeiteten Zuordnungswerten des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien) bzw. ab dem 01.08.2023 die Regelungen der Mantelverordnung (Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung) in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten sind.
- Nach den orientierenden Untersuchungsergebnissen sind die potenziell anfallenden Aushubmassen durchgängig in die Zuordnungskategorie Z 0 einzustufen und stehen somit aus abfalltechnischer Sicht einem uneingeschränkt offenen Einbau zur Verfügung.
- Der Gemeinde Rimbach liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden im Plangebiet vor. Aufgrund der bisherigen wohnbaulichen bzw. gärtnerischen Nutzung ist auch nicht von Verunreinigungen auszugehen. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. ungewöhnliche Farbe, Geruch etc.) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.
- Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Regelwerke und Richtlinien sind zu beachten. In diesem Zusammenhang wird beispielhaft auf die Beachtung der DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) hingewiesen.
- Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschieben.
- 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 Grundwasserschutz

Im Sinne des Grundwasserschutzes werden im Bebauungsplan u.a. aufgrund der Ergebnisse des geo- und abfalltechnischen Berichtes folgende Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Grundwasser wurde im Rahmen der Baugrunderkundung bis in 5 m unter Gelände nicht angetroffen. Es ist davon auszugehen, dass der durchgängige Grundwasserspiegel erst in größerer Tiefe ansteht. Aufgrund des bindigen Habitus der anstehenden Schichten ist allerdings mit dem witterungsbedingten Auftreten von Stau- und Schichtenwasser in unterschiedlicher Tiefe zu rechnen (siehe Erläuterungen zur Kennzeichnung als vernässungsgefährdetes Gebiet in Kapitel I.1.8.2). Dieser kann unter Umständen auch zu einem Einstau in der Baugrube (ggf. bis zur Geländeoberkante) führen, sodass entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Drainagegräben, Pumpensumpf etc.) vorzuhalten sind.
- Ggf. notwendige Grundwasserhaltungsmaßnahmen (z.B. im Zusammenhang mit Baumaßnahmen) sind bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße vorab zu beantragen. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann, und es ist die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. des Kanalbetreibers einzuholen. Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, ist als Obere Bodenschutzbehörde ebenfalls zu beteiligen. Dies gilt auch für alle sonstigen Grundwasserentnahmen.
- Entsprechend geltendem Abwasserrecht ist es untersagt, Grundwasser, insbesondere aus Drainagen, in die Abwassersammelleitungen einzuleiten.
- Sollte im Plangebiet mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden (z.B. Heizöllagerung), so sind die Maßgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen unterliegen einer Anzeige- und Prüfpflicht. Zuständig hierfür ist die Untere Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße.

I.1.8.2 Kennzeichnung als vernässungsgefährdetes Gebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird aufgrund von Stau- und Schichtenwasser gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als vernässungsgefährdetes Gebiet gekennzeichnet.

Im Plangebiet muss wegen der anzutreffenden Baugrundverhältnisse mit dem witterungsbedingten Auftreten von Stau- und Schichtenwasser in unterschiedlicher Tiefe gerechnet werden. Demzufolge ist ggf. mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung) zu rechnen. Diese sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässstes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen.

I.1.8.3 Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über die vorhandenen Versorgungseinrichtungen und -leitungen in der Brunnengasse bzw. über den Anschluss der rückwärtigen

Grundstücke im Rahmen der Erschließungsarbeiten zur geplanten Stichstraße. Die späteren Bebauungen sind durch Hausanschlüsse an das Trinkwassernetz anzubinden.

Ein Mehrbedarf an Trinkwasser ergibt sich lediglich aus den möglichen Neubebauungen auf den noch unbebauten Grundstücksteilen. Die hierbei anzunehmende Trinkwasserbedarfsmenge kann anhand der zu erwartenden Wohnungsanzahl (realer Ansatz unter Berücksichtigung der beispielhaften Grundstücksparzellierung und von Erfahrungswerten aus vergleichbaren Baugebieten) wie folgt abgeschätzt werden. Bei vier neuen Wohnungen, einer durchschnittlichen Wohnungsbelegung durch 2,5 Personen und einem Trinkwasserverbrauch von rund 150 Litern pro Bewohner und Tag ist von einem Mehrbedarf von ca. 550 m³ pro Jahr auszugehen. Der vorliegende Bebauungsplan hat somit keine nennenswerten Auswirkungen auf den Trinkwasserverbrauch.

Um Trinkwasser einzusparen, wird festgesetzt, dass das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu sammeln und als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung zu verwenden ist. Im Zusammenhang mit der Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser wird empfohlen, in den Gebäuden getrennte Trink- und Brauchwassersysteme einzurichten.

I.1.8.4 Wasserqualität

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

I.1.8.5 Bodenversiegelung und Umgang mit Niederschlagswasser

Die zulässige Bodenversiegelung innerhalb des Planbereiches erhöht sich zwar infolge der angestrebten baulichen Nachverdichtung durch die möglichen Neubebauungen in den rückwärtigen Grundstücksteilen. Die Nutzung innerörtlicher Nachverdichtungspotenziale entspricht aber dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, denn hierdurch kann dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden, ohne Außenbereichsflächen in Anspruch zu nehmen.

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

Im Rahmen der durchgeführten Baugrunduntersuchung (siehe Anlage 3 zur Begründung) wurde festgestellt, dass die großflächig anstehenden Schluffe und Tone aufgrund ihrer sehr niedrigen Wasserdurchlässigkeit generell nicht zur gezielten Versickerung von Niederschlagswasser geeignet sind. Somit wäre eine Festsetzung zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht zweckmäßig, weshalb hiervon abgesehen wird und stattdessen eine Einleitung in das Kanalnetz vorzunehmen ist. Da der in der Brunnengasse vorhandene Mischwasserkanal das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser aber nicht uneingeschränkt aufnehmen kann, wird im Sinne des § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG festgesetzt, dass das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen der Baugrundstücke in den Teilbereichen mit den Kennzeichnungen „WA1“ und „WA2“ anfallende Niederschlagswasser zunächst auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu sammeln (z.B. in Retentionszisternen) und als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung zu verwenden ist. Um die öffentliche Abwasseranlage zu entlasten, muss die Einleitung von Niederschlagswasser gedrosselt erfolgen und darf eine maximale Einleitmenge von 10 l/s*ha nicht überschreiten, weshalb das erforderliche Rückhaltesystem hierauf zu bemessen ist.

Um eine gewisse Kompensation für die zusätzliche Bodenversiegelung, aber auch um eine Rückhaltung und gedrosselte Abgabe des Niederschlagswassers zu erreichen, sind Flachdächer und

flach geneigte Dächer von Gebäuden und Garagen bzw. Carports bis zu einer Dachneigung von 15° zu einem Anteil von mindestens 75 % in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen.

I.1.8.6 Schmutzwasser

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über die vorhandenen Kanalleitungen in der Brunnengasse bzw. über den Anschluss der rückwärtigen Grundstücke im Rahmen der Erschließungsarbeiten zur geplanten Stichstraße. Die späteren Bebauungen sind durch Hausanschlüsse an das Abwassernetz anzubinden.

Die Menge an Schmutzwasser wird durch die beabsichtigte Nachverdichtung analog zum Trinkwasserverbrauch zunehmen (siehe Kapitel I.1.8.3). Die Abwasserentsorgung wurde im Zuge der bereits begonnenen Erschließungsplanung mit dem zuständigen Abwasserverband Oberes Weschnitztal abgestimmt. Das öffentliche Kanalnetz und die verbandseigene Kläranlage können das aus dem vorliegenden Plangebiet anfallende Schmutzwasser aufnehmen.

I.1.8.7 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 HBO und den technischen Regeln nach dem Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW). Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 BauNVO.

Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser ist über das Trinkwassernetz sichergestellt. Der Löschwasserbedarf der bestehenden bzw. zukünftig noch möglichen Gebäude entspricht dem Bedarf der umgebenden Bebauung, sodass keine über die bestehende Situation hinausgehenden Löschwasseranforderungen entstehen. Durch die vorliegende Planung ändert sich die maßgebliche Einstufung zum Löschwasserbedarf (Grundschutz) gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 nicht. Demnach ist eine Löschwasserversorgung von 96 m³/h (1.600 l/min) für eine Löszeit von 2 Stunden sicherzustellen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten. Im Bedarfsfall können im Rahmen der Objektplanung auch weitere Anforderungen seitens des Abwehrenden Brandschutzes gestellt werden (z.B. ergänzende Löschwassereinrichtungen für den Objektschutz).

Die Brunnengasse ist für eine Achslast von mindestens 10 t befestigt, sodass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist. Diese Anforderung wird auch an die geplante Stichstraße zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile gestellt werden. Es wird in diesem Zusammenhang grundsätzlich darauf hingewiesen, dass Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr, Aufstellflächen und Bewegungsflächen gemäß Anhang HE 1 (Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr) der Hessischen Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB) so zu befestigen sind, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können. Diese Werte entsprechen auch den Vorgaben der DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken), die im Rahmen der Objektplanung ebenfalls zu beachten ist.

Sofern Gebäude errichtet werden sollen, bei denen die zum Anleitern bestimmten Stellen (Fenster etc.) mehr als 8,00 m über der Geländeoberfläche liegen, ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen, da die örtliche Feuerwehr derzeit nicht über ein eigenes Hubrettungsfahrzeug verfügt. In diesem Zusammenhang ist aber auch zu berücksichtigen, dass in der Nachbargemeinde Mörlenbach ein Hubrettungsfahrzeug stationiert ist, welches auch zu Einsätzen in Rimbach hinzugezogen werden kann. Einzelheiten zum Brandschutz sind im Rahmen der konkreten Bauvorlagen abzustimmen. Der vorliegende Bebauungsplan steht den Anforderungen des baulichen Brandschutzes nicht entgegen.

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

I.1.8.8 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz

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

Der Planbereich liegt zudem mit großem Abstand außerhalb von festgesetzten bzw. im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebieten. Beeinträchtigungen der umliegenden Trinkwasserschutzgebiete sind durch die Planung von Wohngebietsflächen nicht zu erwarten (siehe weitere Informationen in Kapitel I.1.3.6).

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

I.1.8.9 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

Unweit östlich des Plangebietes verläuft jedoch ein namenloser Graben, der üblicherweise kein Wasser führt, sondern im Wesentlichen als Überlauf des Hochbehälters „Im Gehklingen“ dient. Da es sich bei diesem Graben gemäß WRRL-Viewer dennoch um ein Gewässer 3. Ordnung handelt, wird der innerorts geltende Gewässerrandstreifen dahingehend berücksichtigt, dass die östliche Geltungsbereichsgrenze um 5 m von der Böschungsoberkante abgerückt wurde. Auswirkungen der Planung auf das Gewässer oder den Gewässerrandstreifen sind somit ausgeschlossen. Zur Klarstellung und Orientierung sind die gemäß Bestandsvermessung vorhandenen Gewässerböschungen im Planteil des Bebauungsplanes nachrichtlich dargestellt.

I.1.8.10 Gartenbrunnen

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

I.1.8.11 Starkregenereignisse

Aufgrund des Klimawandels ist künftig mit Starkregenereignissen in ggf. zunehmender Häufigkeit zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Planbereich in der Starkregen-Hinweiskarte für Hessen des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mit dem Starkregenhinweis-Index „Hoch“ versehen ist. Wegen der Hanglage des Plangebietes sieht die Gemeinde Rimbach für den Planbereich allerdings zunächst keine besonderen Gefahren im Fall von Starkregenereignissen. Bei Starkregenereignissen oder besonderen Witterungsbedingungen (z.B. Regen auf gefrorenem Boden) kommt es auch heute bereits zu einem Oberflächenabfluss entsprechend der Topografie. Dennoch wird im Sinne einer allgemeinen Anstoßwirkung darauf hingewiesen, dass das gemeindliche Kanalnetz nicht für entsprechende Starkregenereignisse dimensioniert ist. Straßen könnten daher ggf. zeitweise bis zu mehreren Dezimetern hoch überflutet werden. Das von den Grundstücken ablaufende Niederschlagswasser könnte ggf. nicht durch die Kanalisation aufgenommen werden und könnte zu zeitweisem Rückstau führen. Die Bebauung der Grundstücke sollte daher so geplant werden, dass bauliche Schäden und vor allem Personenschäden durch Starkregenereignisse möglichst ausgeschlossen sind. Die Erdgeschosshöhe von Gebäuden sollte ausreichend hoch gewählt werden. Die Anhebung bzw. Ausrichtung der Erdgeschosshöhe für die geplanten baulichen Anlagen um eine Stufe „über Gelände“ würde z.B. einen deutlich höheren Schutz gegen eindringendes Oberflächenwasser bei

Starkregenereignissen bieten. Kellerräume, Kellerfenster, Tiefgaragenzufahrten etc. sollten gegen entsprechende Starkregen- und Rückstauereignisse geschützt sein oder geschützt werden können. Bei Schäden infolge von Starkregenereignissen kann keine Entschädigung von der Gemeinde Rimbach verlangt werden.

I.1.9 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich nach Kenntnisstand der Gemeinde Rimbach keine Kulturdenkmäler nach § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG). Das nächstgelegene Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 HDSchG („Alte jüdische Schule“ in der Brunnengasse 6) bzw. die nächstgelegene Gesamtanlage nach § 2 Abs. 3 HDSchG („Gesamtanlage Brunnengasse“ im Bereich der Brunnengasse 1-13, 2-6) liegen gemäß der Internetseite „Kulturdenkmäler in Hessen“ des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen Luftlinie rund 100 m im Nordwesten (siehe Abbildung 11), wodurch keine Beeinträchtigungen möglich sind.

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 hessen-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).

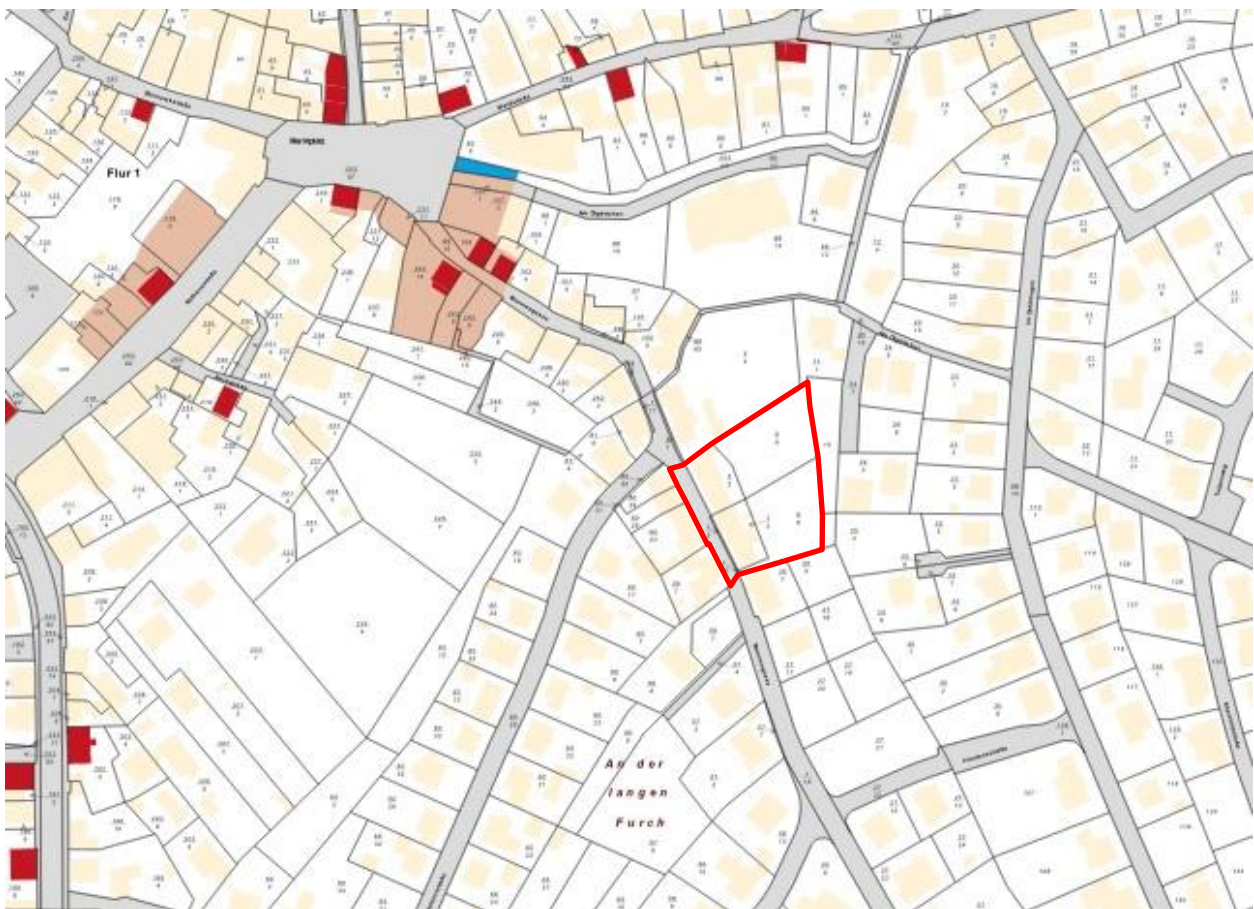


Abbildung 11: Ausschnitt aus der Internetseite „Kulturdenkmäler in Hessen“ mit der entsprechenden Darstellung (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 13.07.2023 unter <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de>; das Plangebiet ist rot umrandet)

I.1.10 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist über 250 m von der nächstgelegenen klassifizierten Straße, nämlich der Schloßstraße (Bundesstraße B 38) im Westen, entfernt. Aufgrund dieses Abstandes sowie der noch dazwischenliegenden Bestandsbebauung mit entsprechender Abschirmwirkung ist nicht von wesentlichen Beeinträchtigungen des Planbereiches durch Verkehrslärm auszugehen. Auch das Wohnen ggf. störende Nutzungen (z.B. Lärm emittierende Gewerbebetriebe) befinden sich nicht in der näheren Umgebung. Festsetzungen im Bebauungsplan zum Schutz der Wohngebietsflächen vor Lärm sind daher nicht erforderlich.

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

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

I.1.11 Artenschutz

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

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

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

Alle nachfolgenden Typbezeichnungen für Fledermaus- und Nistkästen sowie Quartier- und Niststeine sind seitens des Fachgutachters beispielhaft der Produktpalette der Firma Schwegler Vogel- und Naturschutzprodukte GmbH in Schorndorf entlehnt. Qualitativ und funktional gleichwertige Produkte anderer Hersteller wie z.B. Hasselfeldt, Vitara u.a. sind selbstverständlich ebenso einsetzbar.

I.1.11.1 Vermeidungsmaßnahmen

V 01 Aktualisierte Nachsuche nach Baumhöhlen: Zur sicheren Vermeidung beeinträchtigender Wirkungen für baumhöhlengebundene Fledermausarten und höhlenbrütende Vogelarten ist unmittelbar vor der Rodung oder Fällung von Baumgehölzen eine aktuelle Begutachtung hinsichtlich ggf. zwischenzeitlich entstandener Baum- bzw. Spechthöhlen durchzuführen (Berücksichtigung der natürlichen Entwicklungsdynamik); alle angetroffenen Höhlenbäume sind deutlich sichtbar zu markieren; im Nachweisfall gilt dann V 02 sowie C 01 und C 02.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Zwar konnten im Rahmen der Untersuchungen vom Fachgutachter keine Specht- oder Baumhöhlen in den bestehenden Gehölzen festgestellt werden, allerdings unterliegt die Entstehung von Baumhöhlen einer natürlichen Entwicklungsdynamik. Bei einer zeitnahen Realisierung der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Gebäude, ist nicht davon auszugehen, dass bis dahin Baumhöhlen in den dafür zu

rodenden Gehölzen entstanden sein werden. Dennoch ist die Vermeidungsmaßnahme zur eingriffsbezogenen Nachsuche nach Baumhöhlen vor allem im Hinblick auf einen längeren Realisierungszeitraum zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von baumhöhlengebundenen Fledermausarten und höhlenbrütenden Vogelarten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Um eine fachlich qualifizierte Durchführung der Maßnahme zu gewährleisten, wird ergänzend festgesetzt, dass die Nachsuche nach Baumhöhlen durch die Ökologische Baubegleitung (ÖBB) im Sinne der sonstigen Maßnahme S 01 zu erfolgen hat.

- V 02** *Beschränkung der Rodungszeit für Höhlenbäume: Die Fällung von Höhlenbäumen muss grundsätzlich außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen. Da die Baumhöhlen in dieser Zeit durchaus noch von Fledermäusen als Schlafplatz genutzt werden können, ist der Höhlenbaum unmittelbar vor der Fällung durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen; bei gut einsehbaren Potenzialquartieren kann dies direkt optisch erfolgen; werden keine Fledermäuse angetroffen ist der Baum unverzüglich zu fällen oder die vorhandene Öffnung zu verschließen. Bei schwer einsehbaren Baumhöhlen ist jeweils an der Höhlenöffnung ein Ventilationsverschluss anzubringen. Die Fällung des Baumes kann dann - bei geeigneten Witterungsverhältnissen (Nachttemperaturen > 5° C; kein Dauerregen) - ab dem nächsten Tag erfolgen.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zur Beschränkung der Rodungszeit für Höhlenbäume ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von höhlenbrütenden Vogelarten und baumhöhlengebundenen Fledermausarten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Da bei den Untersuchungen vom Fachgutachter keine Höhlenbäume festgestellt wurden, greift diese Maßnahme erst in dem Fall, dass bei der zwingend vor Rodungen durchzuführenden Nachsuche nach Baumhöhlen (Vermeidungsmaßnahme V 01) ein entsprechender Nachweis erfolgt. Um eine fachlich qualifizierte Durchführung der Maßnahme zu gewährleisten, sind die Baumhöhlen von der Ökologischen Baubegleitung im Sinne der sonstigen Maßnahme S 01 zu untersuchen.

- V 03** *Fledermausschonende Gebäudearbeiten: Da einige der nachgewiesenen Fledermausarten vorhandene Fassaden- oder Dachöffnungen potenziell als Schlafplätze nutzen können, sind diese vor dem Beginn von Gebäudearbeiten, die Fassade oder Dachstuhl betreffen, auf schlafende Fledermäuse zu überprüfen (Endoskop-Kamera, Ausflugkontrolle, Schwärmkontrolle o.ä.). Sollten hierbei Fledermäuse angetroffen werden, ist die jeweilige Öffnung mittels eines Ventilationsverschlusses zu verschließen. Diese Verschluss technik darf allerdings nicht während der Wochenstubenphase, also nicht zwischen Anfang Mai und Ende August, angewandt werden. Da eine Nutzung als Winterquartier ebenfalls möglich sein kann, dürfen die oben genannten Gebäudearbeiten nicht während der Winterruhephase erfolgen - als gesicherter Winterruhezeitraum wird für den betroffenen Landschaftsraum die Periode von 01. Dezember bis 31. Januar angenommen (in dieser Zeit sind Arbeiten an Fassade oder Dachstuhl bei nachgewiesener Überwinterung nicht möglich). Es ist allerdings auch möglich, die Quartierpotenziale vor Beginn der Wochenstuben- oder Winterruhephase zu verschließen, um eine Quartiernutzung perspektivisch auszuschließen (vorlaufende Besatzkontrolle jedoch unerlässlich; die Verschluss technik richtet sich dann nach der angetroffenen Situation - vgl. oben). Alle Arbeiten dürfen nur durch fachlich qualifizierte Personen durchgeführt werden. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren. Über eine ggf. erforderliche, bauzeitliche Strukturkompensation ist im Einzelfall durch die Ökologische Baubegleitung zu entscheiden.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zu den fledermausschonenden Gebäudearbeiten ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung

der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von Fledermäusen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Auf den für eine Neubebauung vorgesehenen Grundstücken (Flurstücke Nr. 7/2, Nr. 9/6 und Nr. 9/8) befinden sich keine Gebäude mehr, die zum Vollzug des Bebauungsplanes abgerissen werden müssten, sodass die Maßnahme zunächst nicht zum Tragen kommt. Von der im Luftbild aus dem Jahr 2019 in Abbildung 10 noch erkennbaren Garage am südlichen Rand des Flurstückes Nr. 9/8 ist mittlerweile nur noch das Fundament vorhanden, das als Schlafplatz oder Winterquartier für Fledermäuse nicht in Frage kommen. Die Vermeidungsmaßnahme ist allerdings auch bei eventuellen Arbeiten an den noch bestehenden sowie den zukünftigen Gebäuden im Plangebiet von Relevanz und dann unter Anleitung der Ökologischen Baubegleitung im Sinne der sonstigen Maßnahme S 01 durchzuführen. Das seitens des Fachgutachters beschriebene, alternative vorlaufende Verschließen von Quartierpotenzialen stellt eine Art „Maßnahmenalternative“ dar, die als Ausnahme im Sinne des § 31 BauGB formuliert und somit als verbindliche Festsetzung ebenfalls zum Bestandteil des Bebauungsplanes wird. Die Inanspruchnahme dieser Ausnahmeregelung bedarf jedoch einer entsprechenden Genehmigung. Für die damit verbundenen Baumaßnahmen ist eine eventuelle Genehmigungsfreistellung im Sinne des § 64 HBO dann nicht mehr möglich. Durch Mitwirkung der Ökologischen Baubegleitung und unter Berücksichtigung der seitens des Gutachters genannten Bedingungen kann eine Quartiernutzung damit aber ausgeschlossen und Verzögerungen von Baumaßnahmen vermieden werden.

- V 04** Erhalt von Nistgeräten: Die sich innerhalb des Plangebietes befindlichen Nistkästen werden wegen ihrer Bedeutung für höhlenbrütende Vogelarten und als Quartierpotenzial für Fledermäuse dauerhaft gesichert. Sollten die aktuellen Standorte nicht erhalten werden können, müssen die Nistkästen vorlaufend zum Eingriff von einer fachlich qualifizierten Person an einen möglichst störungsarmen Standort umgehängt werden. Sind dabei Beschädigungen festzustellen, ist der betroffene Kasten zu ersetzen. Die neuen Standorte sind gegenüber der UNB in einem Ergebnisbericht nachzuweisen. Geeignete Standorte bzw. Zielräume für die umzuhängenden Hilfsgeräte sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens festzulegen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zum Erhalt von Nistgeräten ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von höhlenbrütenden Vogelarten und Fledermäusen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Die auf dem Flurstück Nr. 9/6 befindlichen, an Bäumen hängenden Nistgeräte (siehe Verortung der Trägerbäume im Bestandsplan der Nutzungs- und Biotoptypen in Anlage 1 zur Begründung) können aufgrund der Bauarbeiten zu den geplanten Neubebauungen mit erforderlichen Stellplätzen und Zufahrten eventuell am jetzigen Standort nicht erhalten werden, sodass diese Vermeidungsmaßnahme ggf. zur Anwendung kommen wird und dann unter Mitwirkung der Ökologischen Baubegleitung im Sinne der sonstigen Maßnahme S 01 umzusetzen ist. Die beiden Nistgeräte sind innerhalb des gleichen Grundstückes umzuhängen. Die konkrete Standortfestlegung der Nistgeräte hat durch die Ökologische Baubegleitung zu erfolgen, die auch den seitens des Gutachters genannten Ergebnisbericht als Vollzugsdokumentation vorzulegen hat. Die Maßnahmenumsetzung wird über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Gemeinde Rimbach und der betroffenen Grundstückseigentümerschaft gesichert. Im Falle von Beschädigungen an den Nistgeräten wird ergänzend festgesetzt, dass der Ersatz typengleich zu erfolgen hat.

- V 05** Minderung des Vogelschlags an spiegelnden und transparenten Fronten: Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V.m. § 19 BNatSchG ist beim Bau großer Fensterfronten darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird. Zur Vermeidung

von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich u.a. folgende Maßnahmen zu ergreifen: Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder fest vorgelagerte Konstruktionen (bspw. Rankengitterbegrünungen). Eine entsprechende Maßnahmenumsetzung ist generell bei Scheiben mit freier Durchsicht an transparenten Gebäudeteilen (z.B. Übergänge, Wintergärten, Eckverglasungen u.ä.) sowie bei Glasfassaden mit einem Glasanteil > 75 % sowie für stark spiegelndes Glas erforderlich. Weitere Hinweise zu Abständen, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind dem derzeit als Stand der Technik geltenden Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, 3., überarbeitete Auflage (Rössler, M. et al., 2022) zu entnehmen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zur Minderung des Vogelschlags an spiegelnden und transparenten Fronten ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von Vögeln im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Gleichzeitig wird damit auch die aktuelle Novelle des Hessischen Gesetzes zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft, d.h. des Hessischen Naturschutzgesetzes (HeNatG) aufgegriffen, in dessen § 37 grundsätzliche Vorgaben zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen getroffen werden. Um das Kollisionsrisiko für Vögel zu minimieren, ist daher bei Scheiben mit freier Durchsicht an transparenten Gebäudeteilen (z.B. Übergänge, Wintergärten, Eckverglasungen u.ä.) sowie bei Glasfassaden mit einem Glasanteil > 75 % auf spiegelndes, klares Glas zu verzichten und stattdessen beschichtetes Glas (z.B. Vogelschutzglas „Ornilux“ der Firma Glaswerke Arnold GmbH & Co. KG, Remshalden) zu verwenden oder auf die seitens des Fachgutachters benannten Maßnahmen zurückzugreifen, sodass die Scheiben für Vögel sichtbar werden. Die Verwendung der exemplarisch genannten Ornilux-Fenster hat den Vorteil, dass deren Beschichtung für das menschliche Auge kaum sichtbar ist, für Vögel allerdings schon. Beschichtete Fenster sind üblicherweise teurer, weshalb auch die seitens des Fachgutachters benannten Maßnahmen zugelassen werden. Diese sind günstiger, jedoch nicht nur für Vögel, sondern in der Regel auch für den Menschen wahrnehmbar, wodurch der „freie Ausblick“ durch die Fenster leidet. Als ungeeignet haben sich die früher gerne verwendeten, aufgeklebten Greifvogelsilhouetten erwiesen, da sie sich nicht bewegen und somit von Vögeln auch nicht als Gefahr wahrgenommen werden. Auf die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ sowie die Möglichkeit, diese im Bauamt der Gemeinde Rimbach einzusehen, wird ergänzend hingewiesen, damit sich die spätere Bauherrschaft zu Abständen, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz der einzelnen Vogelschutzmaßnahmen informieren kann. Um Blendwirkungen zu vermeiden, aber auch aus Gründen des Orts- und Straßenbildes erfolgen auf Grundlage der Hessischen Bauordnung zudem bauordnungsrechtliche Festsetzungen, wonach Fassaden mit nichtspiegelnden Werkstoffen herzustellen oder zu verkleiden sind und verspiegeltes Glas bei der Fassadengestaltung nicht zulässig ist. Auf die Erläuterungen zu diesen gestalterischen Festsetzungen in Kapitel I.2.5.1 wird verwiesen, mit denen gleichzeitig aber auch Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag einhergehen.

- V 06** Zeitliche Begrenzung von Gebäudearbeiten: *Die im Plangebiet vorhandenen Bestandsgebäude werden als Bruthabitat von synanthrop orientierten Vogelarten genutzt. Alle dort perspektivisch anfallenden Arbeiten an der Fassade oder dem Dachstuhl sind daher außerhalb der Brutzeit durchzuführen, um das Eintreten der Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Über eine ggf. erforderliche, bauzeitliche Strukturkompensation ist im Einzelfall durch die Ökologische Baubegleitung zu entscheiden.*

Maßnahmenalternative: *Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten durch eine qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden; bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht*

flüggen Jungvögel muss deren Ausfliegen abgewartet werden, um dann unmittelbar den Abriss durchzuführen. Die UNB erhält dazu einen Ergebnisbericht.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zur zeitlichen Begrenzung von Gebäudearbeiten ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von gebäudegebundenen Vogelarten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Auf den für eine Neubebauung vorgesehenen Grundstücken (Flurstücke Nr. 7/2, Nr. 9/6 und Nr. 9/8) befinden sich keine Gebäude mehr, die abgerissen werden müssten, sodass die Maßnahme zunächst nur im Rahmen eventueller Arbeiten an den Bestandsgebäuden auf dem Grundstück „Brunnengasse 18“ (Flurstück Nr. 5/2) zum Tragen kommt. Die „Maßnahmenalternative“ wird als Ausnahme im Sinne des § 31 BauGB formuliert und so als verbindliche Festsetzung ebenfalls zum Bestandteil des Bebauungsplanes. Da diese Maßnahme allerdings nicht nur bei einem Gebäudeabriss relevant ist, sondern potenzielle Bruthabitate auch bei Gebäudearbeiten z.B. an Fassade und Dachstuhl betroffen sein können, wird der Maßnahmentext im Textteil des Bebauungsplanes dementsprechend angepasst. Die Inanspruchnahme dieser Ausnahmeregelung bedarf jedoch einer entsprechenden Genehmigung. Für die damit verbundenen Baumaßnahmen ist eine eventuelle Genehmigungsfreistellung im Sinne des § 64 HBO dann nicht mehr möglich. Durch Mitwirkung der Ökologischen Baubegleitung im Sinne der sonstigen Maßnahme S 01 und unter Berücksichtigung der seitens des Gutachters genannten Bedingungen können Gebäudearbeiten damit aber ggf. auch während der Brutzeit zugelassen und Verzögerungen von Baumaßnahmen vermieden werden. Über die Maßnahmenformulierung des Gutachters hinaus wird ergänzend festgesetzt, dass der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bergstraße bei Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung in jedem Fall, d.h. sowohl bei positivem als auch bei negativem Nachweis von Nestern ein Ergebnisbericht durch die Ökologische Baubegleitung vorzulegen ist, um die fachgerechte Maßnahmenumsetzung zu dokumentieren.

- V 07** Beschränkung der Rodungszeit: *Die im Plangebiet stockenden Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutzeit - also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar - gefällt, gerodet oder zurückgeschnitten werden (§ 39 Abs. 5 BNatSchG); in Erweiterung der formalrechtlichen Bestimmungen soll diese Vermeidungsmaßnahme auch für Ziergehölze, kleinräumig ausgebildete Gehölzbestände und den Rückschnitt von in das Baufeld hineinragenden Ästen gelten, da den genannten Strukturen im Betrachtungsraum ggf. auch eine artenschutzrechtlich bedeutsame Funktion innewohnt.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zur Beschränkung der Rodungszeit ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von gehölzbrütenden Vögeln während der Brutzeit im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Viele der im Rahmen der bisherigen Gartennutzung bestehenden Gehölze befinden sich in Bereichen zukünftiger Neubebauungen, weshalb diese Maßnahme bei deren Rodung relevant ist. Um eine gewisse Kompensation für die zu rodenden Gehölze zu schaffen sowie zur Unterstützung gehölzbrütender Vögel, werden im Bebauungsplan Bepflanzungsmaßnahmen festgesetzt (siehe Kapitel I.2.4). Diese Maßnahme gilt damit auch für die Bäume und Sträucher, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes erst im Zuge der späteren baulichen Nutzung angepflanzt werden.

- V 08** Regelungen zur Baufeldfreimachung: *Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung muss außerhalb der Brutzeit - also zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar - erfolgen, um Gelege von Bodenbrütern zu schützen. Gleiches gilt für ggf. durchzuführende Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes, der maschinell gestützten Bodenerkundung sowie bei der Erkundung archäologischer Bodendenkmäler.*

Maßnahmenalternative: Sollten die zeitlichen Vorgaben der Bauzeitenbeschränkung nicht einzuhalten sein, ist eine Baufeldkontrolle zwingend durchzuführen. Hierzu muss das beanspruchte Gelände unmittelbar vor dem Abschieben der Vegetationsdecke sorgfältig durch fachlich geeignetes Personal auf vorhandene Bodennester abgesucht werden; sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau mit einschließt), müssen die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet und der Baubeginn bis nach dem Ausfliegen der Jungen verschoben werden. Die UNB erhält in jedem Fall einen Ergebnisbericht.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme mit Regelungen zur Baufeldfreimachung ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von bodenbrütenden Vögeln während der Brutzeit im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Diese Vermeidungsmaßnahme ist im Rahmen der geplanten Neubebauungen relevant. Die „Maßnahmenalternative“ wird als Ausnahme im Sinne des § 31 BauGB formuliert und so als verbindliche Festsetzung ebenfalls zum Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Inanspruchnahme dieser Ausnahmeregelung bedarf jedoch einer entsprechenden Genehmigung. Für die damit verbundenen Baumaßnahmen ist eine eventuelle Genehmigungsfreistellung im Sinne des § 64 HBO dann nicht mehr möglich. Durch Mitwirkung der Ökologischen Baubegleitung im Sinne der sonstigen Maßnahme S 01 und unter Berücksichtigung der seitens des Gutachters genannten Bedingungen können vorbereitende (Erd-)Arbeiten damit aber ggf. auch während der Brutzeit zugelassen und Verzögerungen von Baumaßnahmen vermieden werden.

I.1.11.2 CEF-Maßnahmen¹

C 01 Installation von Fledermauskästen: Kommt es bei der Vorhabenumsetzung perspektivisch doch zur Fällung von Höhlenbäumen, so sind als struktureller Ersatz für den Verlust von Quartierpotenzialen für Baumhöhlen bewohnende Fledermausarten entsprechende Hilfsgeräte im Funktionsraum zu installieren. Hierbei sind für jeden entfallenden Höhlenbaum zwei Hilfsgeräte aufzuhängen. Die Fledermauskästen sind aus folgender Typenpalette auszuwählen: Flachkasten Typ 1FF, Fledermaushöhle Typ 2FN und Fledermaushöhle Typ 3FN sowie funktional vergleichbare Typen; die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Eingriffen voranzustellen und muss unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person erfolgen. Die Reinigung und Wartung der Hilfsgeräte ist über einen Zeitraum von 30 Jahren sicherzustellen. Die Maßnahme wird gegenüber der UNB im Rahmen einer Vollzugsdokumentation mit Standortkarte und Quantifizierung nachgewiesen. Geeignete Standorte bzw. Zielräume für die Hilfsgeräte sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens festzulegen.

Anmerkung: Die Maßnahme muss nur umgesetzt werden, wenn die Notwendigkeit eines entsprechenden Strukturersatzes nachweislich entsteht.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zur Installation von Fledermauskästen ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von baumhöhlenbewohnenden Fledermausarten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Da bei den Untersuchungen vom Fachgutachter keine Höhlenbäume festgestellt wurden, greift diese Maßnahme erst in dem Fall, dass bei der zwingend vor Rodungen durchzuführenden Nachsuche nach

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

Baumhöhlen (Vermeidungsmaßnahme V 01) ein entsprechender Nachweis erfolgt. Die im Rodungsfall erforderlichen Fledermauskästen sind noch vor der Rodung oder Fällung des Höhlenbaumes aufzuhängen und über einen Zeitraum von 30 Jahren zu unterhalten. Diese Befristung zur Reinigung und Wartung der Hilfsgeräte erscheint angemessen. Die gemäß Bebauungsplan im Plangebiet anzupflanzenden Gehölze werden innerhalb von 30 Jahren vermutlich natürliche Baumhöhlen ausbilden, die die entsprechenden Funktionen der künstlichen Hilfsgeräte übernehmen können. Die Fledermauskästen sind auf dem Grundstück, auf dem der Höhlenbaum gerodet oder gefällt werden soll, zu installieren. Die konkrete Standortfestlegung der Fledermauskästen hat durch die Ökologische Baubegleitung im Sinne der sonstigen Maßnahme S 01 zu erfolgen, die auch die seitens des Gutachters genannte Vollzugsdokumentation vorzulegen hat. Die Maßnahmenumsetzung wird über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Gemeinde Rimbach und der jeweiligen Grundstückseigentümerschaft gesichert.

- C 02** *Installation von Nistkästen: Kommt es bei der Vorhabenumsetzung perspektivisch doch zur Fällung von Höhlenbäumen, so sind als struktureller Ersatz für den Verlust potenzieller Bruthöhlen entsprechende Hilfsgeräte im Funktionsraum zu installieren. Hierbei sind für jeden entfallenden Höhlenbaum zwei Hilfsgeräte aufzuhängen. Die Nistkästen sind aus folgender Typenpalette auszuwählen: Nisthöhle Typ 1B (diverse Lochtypen), Nisthöhle Typ 2GR (diverse Lochtypen) und Nischenbrüterhöhle Typ 1N sowie funktional vergleichbare Typen; die Umsetzung dieser Maßnahme ist den Eingriffen voranzustellen und muss unter Anleitung der ÖBB erfolgen. Die Hilfsgeräte werden durchnummeriert, um eine Überprüfung zu ermöglichen und die Dokumentation zu erleichtern. Ihre Reinigung und Wartung ist über einen Zeitraum von 30 Jahren sicherzustellen. Die Maßnahme wird gegenüber der UNB im Rahmen einer Vollzugsdokumentation mit Standortkarte und Quantifizierung nachgewiesen. Geeignete Standorte bzw. Zielräume für die Hilfsgeräte sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens festzulegen.*

Anmerkung: Die Maßnahme muss nur umgesetzt werden, wenn die Notwendigkeit eines entsprechenden Strukturersatzes nachweislich entsteht.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zur Installation von Nistkästen ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von höhlenbrütenden Vogelarten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Da bei den Untersuchungen vom Fachgutachter keine Höhlenbäume festgestellt wurden, greift diese Maßnahme erst in dem Fall, dass bei der zwingend vor Rodungen durchzuführenden Nachsuche nach Baumhöhlen (Vermeidungsmaßnahme V 01) ein entsprechender Nachweis erfolgt. Die im Rodungsfall erforderlichen Nistkästen sind noch vor der Rodung oder Fällung des Höhlenbaumes aufzuhängen und über einen Zeitraum von 30 Jahren zu unterhalten. Diese Befristung zur Reinigung und Wartung der Hilfsgeräte erscheint angemessen. Die gemäß Bebauungsplan im Plangebiet anzupflanzenden Gehölze werden innerhalb von 30 Jahren vermutlich natürliche Baumhöhlen ausbilden, die die entsprechenden Funktionen der künstlichen Hilfsgeräte übernehmen können. Die Nistkästen sind auf dem Grundstück, auf dem der Höhlenbaum gerodet oder gefällt werden soll, zu installieren. Die konkrete Standortfestlegung der Nistkästen hat durch die Ökologische Baubegleitung im Sinne der sonstigen Maßnahme S 01 zu erfolgen, die auch die seitens des Gutachters genannte Vollzugsdokumentation vorzulegen hat. Die Maßnahmenumsetzung wird über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Gemeinde Rimbach und der jeweiligen Grundstückseigentümerschaft gesichert.

Hinweise zur Installation, Pflege und dauerhaften Unterhaltung der Hilfsgeräte im Zusammenhang mit den CEF-Maßnahmen C 01 und C 02:

- Für die Befestigung der Nist- und Fledermauskästen an den Bäumen sind ausschließlich Alunägeln zu verwenden, alternativ sind die Kästen mittels Drahtbügel frei aufzuhängen.
- Die Fledermauskästen sind mindestens 3 m über dem Boden zu installieren; für Nistkästen kann die Aufhängehöhe durchaus reduziert werden.
- Eine direkte, dauerhafte Besonnung ist bei den Standorten zu vermeiden.
- Sofern die ausgewählten Trägerbäume über eine dichte, umlaufende Beastung verfügen, ist ein Rückschnitt störender Äste durchzuführen.
- Neben der Anschaffung und Installation der Hilfsgeräte ist eine jährliche Kontrolle, Säuberung und Wartung zu gewährleisten.
- Defekte oder abgängige Kästen sind gleichwertig zu ersetzen.
- Die angetroffene Belegung ist in den ersten fünf Jahren im Rahmen der jährlichen Pflege zu dokumentieren.
- Die Installation der Hilfsgeräte sollte durch eine ökologisch geschulte Fachkraft begleitet werden.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die seitens des Fachgutachters gegebenen Hinweise zur Installation, Pflege und dauerhaften Unterhaltung der Hilfsgeräte sind wichtig, um eine fachgerechte Umsetzung der CEF-Maßnahmen C 01 und C 02 zu gewährleisten. Sie werden daher als verbindliche Vorgaben in den diesbezüglichen textlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt.

I.1.11.3 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.1.11.4 Kompensationsmaßnahmen

K 01 Einbau von Quartiersteinen: Als Ersatz für den Verlust von (potenziellen) Quartierstrukturen an den Bestandsgebäuden durch Gebäudearbeiten sind für synanthrop adaptierte Fledermausarten Ersatzquartiere in die oberen Hauswandbereiche der Neubauten einzubauen. Deren notwendige Zahl wird durch die ökologische Baubegleitung aufgrund der betroffenen Zahl von Quartierpotenzialen ermittelt. Zu verwenden sind die Typen Winterquartier 1WI/2WI, Fassadenröhre 1FR/2FR sowie Wandsystem 3FE oder funktional vergleichbare Typen. Eine Mischung der genannten Typen wird ebenso empfohlen, wie ein kolonieartiger Einbau. Ein Einbau in Garagenwände ist nur möglich, wenn die hierfür vorgesehenen Fassaden eine Mindesthöhe von 3,5 m aufweisen. Die Maßnahmenumsetzung und die zugehörige Quantifizierung mit Standortdokumentation werden gegenüber der UNB mit einer Vollzugsdokumentation nachgewiesen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Kompensationsmaßnahme zum Einbau von Quartiersteinen ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von gebäudebewohnenden Fledermausarten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Die Quantifizierung und Standortfestlegung der Quartiersteine hat durch die Ökologische Baubegleitung im Sinne der sonstigen

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

Maßnahme S 01 zu erfolgen, die auch die seitens des Gutachters genannte Vollzugsdokumentation vorzulegen hat. Die Maßnahmenumsetzung wird über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Gemeinde Rimbach und der betroffenen Grundstückseigentümerschaft gesichert.

- K 02** Einbau von Niststeinen: Als Strukturersatz für den Bruthabitatverlust für Gebäudebrüter an einem Bestandsgebäude durch die dort vollzogenen Gebäudearbeiten sind geeignete Hilfsgeräte in die oberen Hauswandbereiche des Neubaus einzubauen. Deren notwendige Zahl wird durch die ökologische Baubegleitung aufgrund der betroffenen Zahl von Strukturpotenzialen ermittelt. Zur Unterstützung der unterschiedlichen Anforderungsprofile der betroffenen Vogelarten sind die Steine gemischt aus der Typenpalette 24 (Höhlenbrüter), 26 (Nischenbrüter), 1HE (Nischenbrüter) und 1SP (Höhlenbrüter) auszuwählen; ein paarweiser oder sogar kolonieartiger Einbau ist sinnvoll, um einen Konzentrationseffekt zu erzielen; eine Mischung der genannten Typen wird empfohlen. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt zeitgleich im Rahmen der Baumaßnahme. Ihre Umsetzung und die zugehörige Quantifizierung mit Standortdokumentation wird gegenüber der UNB mit einer Vollzugsdokumentation nachgewiesen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Kompensationsmaßnahme zum Einbau von Niststeinen ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von gebäudebrütenden Vogelarten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Die Quantifizierung und Standortfestlegung der Niststeine hat durch die Ökologische Baubegleitung im Sinne der sonstigen Maßnahme S 01 zu erfolgen, die auch die seitens des Gutachters genannte Vollzugsdokumentation vorzulegen hat. Die Maßnahmenumsetzung wird über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Gemeinde Rimbach und der betroffenen Grundstückseigentümerschaft gesichert.

- K 03** Schaffung eines Stillgewässerbiotopes: Zur Förderung und langfristigen Sicherung der im Planungsraum vorkommenden Amphibien und Libellen ist innerhalb des Plangeltungsgebietes ein naturnahes Stillgewässer (Gartenteich, Größe: rund 10 m²) anzulegen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Kompensationsmaßnahme zur Schaffung eines Stillgewässerbiotopes ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz von Amphibien und Libellen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Mit der Maßnahme soll der voraussichtliche Wegfall des auf dem Flurstück Nr. 9/6 befindlichen Gartenteiches (siehe Verortung im Bestandsplan der Nutzungs- und Biotoptypen in Anlage 1 zur Begründung) durch die geplante Neubebauung kompensiert werden. Das naturnahe Stillgewässer ist auf dem gleichen Grundstück anzulegen. Die konkrete Standortfestlegung des Stillgewässers mit Gestaltungsvorgaben hat durch die Ökologische Baubegleitung im Sinne der sonstigen Maßnahme S 01 zu erfolgen, die auch eine Vollzugsdokumentation vorzulegen hat. Die Maßnahmenumsetzung wird über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Gemeinde Rimbach und der betroffenen Grundstückseigentümerschaft gesichert.

I.1.11.5 Sonstige Maßnahmen

- S 01** Ökologische Baubegleitung: Die Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie die fachliche Beratung und Begleitung bei der Umsetzung und Dokumentation der artenschutzrechtlich festgelegten Maßnahmen, ist durch eine qualifizierte Person aus dem Fachbereich der Landespflege oder vergleichbarer Fachrichtungen sicherzustellen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Einsetzung einer fachlich qualifizierten Person als Ökologische Baubegleitung ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Wahrung

der artenschutzrechtlichen Belange sowie zur fachlichen Beratung und Begleitung bei der Umsetzung und Dokumentation der artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen notwendig und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt.

Eine Ökologische Baubegleitung ist dabei zum fachgerechten Umgang mit folgenden Maßnahmen erforderlich:

- V 01 Aktualisierte Nachsuche nach Baumhöhlen
- V 02 Beschränkung der Rodungszeit für Höhlenbäume
- V 03 Fledermausschonende Gebäudearbeiten (hier sowohl bei der grundsätzlich zu berücksichtigenden Maßnahme als auch bei Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung und bei der Einzelfallentscheidung zur Erforderlichkeit einer bauzeitlichen Strukturkompensation)
- V 04 Erhalt von Nistgeräten
- V 06 Zeitliche Begrenzung von Gebäudearbeiten (hier sowohl bei Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung als auch bei der Einzelfallentscheidung zur Erforderlichkeit einer bauzeitlichen Strukturkompensation)
- V 08 Regelungen zur Baufeldfreimachung (hier nur bei Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung)
- C 01 Installation von Fledermauskästen (hier sowohl bei der Durchführung der Maßnahme selbst als auch beim dazugehörigen Monitoring gemäß der sonstigen Maßnahme S 03)
- C 02 Installation von Nistkästen (hier sowohl bei der Durchführung der Maßnahme selbst als auch beim dazugehörigen Monitoring gemäß der sonstigen Maßnahme S 03)
- K 01 Einbau von Quartiersteinen
- K 02 Einbau von Niststeinen
- K 03 Schaffung eines Stillgewässerbiotopes
- S 03 Monitoring (direkt berücksichtigt in den diesbezüglichen Maßnahmen C 01 und C 02)

Alle weiteren festgesetzten Artenschutzmaßnahmen sind unmissverständlich formuliert (z.B. durch die eindeutige Vorgabe eines bestimmten „Schonzeitraumes“), sodass keine besondere fachliche Kenntnis für deren Umsetzung erforderlich ist. Selbstverständlich steht es jedem frei, sich eine fachliche Beratung einzuholen, weshalb im Zusammenhang mit der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auch empfohlen wird, schon vor der Durchführung von Baumaßnahmen bzw. bei der örtlichen Absuche nach artenschutzrechtlich relevanten Arten eine fachlich qualifizierte Person hinzuzuziehen.

S 02 Verschluss von Bohrlöchern: *Zur Vermeidung von Individualverlusten bei Reptilien, Amphibien, Kleinsäugetern und Vertretern der Bodenarthropodenfauna sind alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen, unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme zum unverzüglichen Verschluss von (Probe-)Bohrlöchern ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird insbesondere dem Schutz der genannten Tierarten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Da im Plangebiet bereits eine Baugrunduntersuchung stattgefunden hat, ist jedoch fraglich, ob weitere Bohrlöcher erforderlich werden. Im Bedarfsfall kommt die Maßnahme aber zur Anwendung.

S 03 Monitoring: Für die Maßnahmen C 01 und C 02 ist eine Funktionskontrolle durchzuführen, um die Akzeptanz der Maßnahme zu überprüfen und ggf. Änderungen hinsichtlich der Standortwahl vornehmen zu können (vgl. dazu auch die nachstehenden, maßnahmenbezogenen Ausführungen). Die UNB erhält zu jeder Maßnahme einen jährlichen Monitoring-Bericht; ggf. sind zusammenfassende Berichte möglich.

Maßnahme C 01: Die Maßnahme wird durch ein 5-jähriges Monitoring begleitet, bei dem zugleich eine Reinigung und Wartung der Fledermauskästen erfolgt. Untersucht werden alle installierten Kästen. Im Rahmen der Kontrolle wird die Belegung der Kästen durch Fledermäuse dokumentiert (Direktnachweis schlafender Fledermäuse, Kotspuren; Verfärbungen der Innenwände durch Körperfette) und gleichzeitig vorhandene Verunreinigungen beseitigt. Beschädigte oder abgängige Kästen werden registriert und kurzfristig ersetzt. Die Kontrolle erfolgt zwingend außerhalb der Wochenstubenphasen, um eine Störung angetroffener Tiere zu vermeiden.

Maßnahme C 02: Die Maßnahme wird durch ein 5-jähriges Monitoring begleitet, bei dem zugleich eine Reinigung und Wartung der Nistkästen erfolgt. Untersucht werden alle installierten Kästen. Die Funktionskontrolle wird außerhalb der Brutzeit durchgeführt, um eine erhebliche Störung zu vermeiden. Im Rahmen dieser Kontrolle wird die Belegung der Kästen durch Höhlen-, Nischen- und Halbhöhlenbrüter anhand der angetroffenen Nester oder sonstiger Hinweise dokumentiert. Gleichzeitig werden vorhandene Nester entfernt und Verunreinigungen beseitigt. Beschädigte oder abgängige Kästen werden registriert und kurzfristig ersetzt.

Anmerkung: Die Maßnahme muss nur umgesetzt werden, wenn die Notwendigkeit eines entsprechenden Strukturersatzes nachweislich entsteht.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme zum Monitoring ist nach Feststellung des Fachgutachters zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan daher direkt in den diesbezüglichen CEF-Maßnahmen als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch wird die fachgerechte Umsetzung und dauerhafte Wirksamkeit der CEF-Maßnahmen C 01 (Installation von Fledermauskästen) und C 02 (Installation von Nistkästen) gewährleistet, womit insbesondere dem Schutz von baumhöhlenbewohnenden Fledermausarten und höhlenbrütenden Vogelarten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen wird. Das Monitoring ist nur dann durchzuführen, wenn die jeweiligen CEF-Maßnahmen zur Anwendung kommen, was nicht zwingend der Fall ist (siehe diesbezügliche Erläuterungen zur jeweiligen Maßnahme). Sollte das Monitoring erforderlich werden, ist es von der Ökologischen Baubegleitung im Sinne der sonstigen Maßnahme S 01 durchzuführen. Ebenso wie die CEF-Maßnahmen wird auch das Monitoring über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Gemeinde Rimbach und der jeweiligen Grundstückseigentümerschaft gesichert.

I.1.11.6 Empfohlene Maßnahmen

E 01 Gewährleistung der Regionalität von Pflanz- und Saatgut: Das für die Rekultivierungsmaßnahmen vorgesehene Pflanzgut (Sträucher und Bäume) sowie das einzusetzende Saatgut müssen aus regionaler Herkunft stammen. Bei allen Baumgehölzpflanzungen sind unbehandelte Pflanzpfähle (wichtige Nistsubstratquelle für diverse Hautflüglerarten) zu verwenden.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Zwar ist die Maßnahme zur Gewährleistung der Regionalität von Pflanz- und Saatgut seitens des Fachgutachters lediglich als Empfehlung formuliert, dennoch ist sie zur Vermeidung gebietsfremder Ökotypen sinnvoll und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierbei wird jedoch lediglich die regionale Herkunft von Pflanz- und Saatgut thematisiert. Darüber hinaus sind bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen bzw. bei der Nachpflanzung abgestorbener oder abgängiger Gehölze

verbindlich standortgerechte und heimische Gehölzarten mit vorgegebenen Mindestpflanzqualitäten zu verwenden, um eine regionaltypische, dauerhafte und zeitnahe Begrünung der Baugrundstücke zu gewährleisten. Die Verwendung unbehandelter Pflanzpfähle bei Baumgehölzpflanzungen ist ohne Zusatz- und Folgekosten und ohne großen Aufwand umsetzbar, weshalb keine nennenswerten Beeinträchtigungen für die jeweilige Grundstückseigentümerschaft zu erwarten sind. Aufgrund der damit einhergehenden Unterstützung diverser Hautflüglerarten wird auch diese Maßnahme verbindlich festgesetzt.

- E 02** Minimierung von Lockeffekten für Insekten: Für die ggf. notwendige Beleuchtung bei der Durchführung von Betriebsabläufen sind ausschließlich Lampen mit warmweißen LEDs (unter 3.000 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeffekten für Insekten zulässig.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Zwar ist die Maßnahme zur Minimierung von Lockeffekten für Insekten seitens des Fachgutachters lediglich als Empfehlung formuliert, dennoch ist sie sinnvoll, um beleuchtungsbedingte Lockeffekte und Totalverluste bei der lokalen Insektenfauna zu minimieren, weshalb sie im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt wird. Damit wird auch die aktuelle Novelle des Hessischen Naturschutzgesetzes berücksichtigt, in dessen § 3 grundsätzliche Bestimmungen zum Schutz von Insekten und anderen wirbellosen Tierarten gegeben werden. Zur Reduzierung der Lichtverschmutzung wird ergänzend festgesetzt, dass die Leuchten nur nach unten abstrahlen dürfen. Es wird im Zusammenhang mit dieser Maßnahme ergänzend empfohlen, die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken sowie die Beleuchtung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen so zu installieren, dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlt. Die nächtliche Beleuchtung sollte darüber hinaus auf das zeitlich und räumlich unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Diese Maßnahmen entziehen sich aufgrund der fehlenden Bestimmtheit einer Festsetzungsfähigkeit und werden daher nur als Empfehlungen in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

- E 03** Verzicht auf Trassierband: Bei allen Abgrenzungen oder Kennzeichnungen von räumlichen Grenzen ist auf den Einsatz von Trassierband (Flutterband) zu verzichten, um Plastikmüll zu vermeiden und dabei vor allem den Eintrag von Trassierbandstücken (Plastikmüll) in die umgebende Landschaft zu vermeiden. Zur sicheren Abgrenzung sind vor allem Bauzaunelemente, Holzgatter u.ä. zu verwenden; notwendige Markierungen sind durch Holzpflocke oder Markierungsfarbe herzustellen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme zum Verzicht auf Trassierband wurde seitens des Fachgutachters lediglich als Empfehlung formuliert und ist auch nicht zwingend erforderlich, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Die Vermeidung von Plastikmüll wird seitens der Gemeinde Rimbach zwar grundsätzlich befürwortet, allerdings dürfte das hier betrachtete Trassierband nur einen geringen Teil des im Rahmen von Gebäudeneubauten anfallenden (und oftmals leider unvermeidbaren) Plastik-/Verpackungsmülls darstellen, weshalb die Wirksamkeit dieser Maßnahme nur marginal sein dürfte. Zudem ist fraglich, ob und wie die Umsetzung bzw. Einhaltung dieser Maßnahme an die bauausführenden Unternehmen verbindlich übertragen werden kann. Da diese Maßnahme aber zumindest einen gewissen Beitrag zur Vermeidung von Plastikmüll und für den allgemeinen Schutz der Landschaft leisten kann, wird sie im Sinne einer Anstoßwirkung und zur diesbezüglichen Sensibilisierung der späteren Bauherrschaft als Empfehlung in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

- E 04** Sicherung von Austauschfunktionen: Um Störungen und Unterbrechungen von Wechselbeziehungen für die Vertreter der lokalen Klein- und Mittelsäugerfauna zu vermeiden, wird empfohlen, bei Zäunen ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten und auf die Errichtung von Mauersockeln zu verzichten. Alternativ ist bei eingegrabenen Zäunen (Schutz gegen Wildschweine) auf eine bodennahe Maschenweite von rund 10 cm zu achten.

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Zwar ist die Maßnahme zur Sicherung von Austauschfunktionen seitens des Fachgutachters lediglich als Empfehlung formuliert, dennoch ist sie zur Gewährleistung des ungestörten Wechsels von Klein- und Mittelsäugern (z.B. Igel) und damit zur Minimierung von Beeinträchtigungen der lokalen Klein- und Mittelsäugerfauna sinnvoll und wird im Bebauungsplan daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Die Maßnahme ist bei der im Bereich der geplanten Neubebauungen ohnehin erforderlichen Neuerrichtung von Zäunen ohne Zusatz- und Folgekosten und ohne großen Aufwand umsetzbar, wodurch keine nennenswerten Beeinträchtigungen für die jeweilige Grundstückseigentümerschaft zu erwarten sind. Neben den Gründen des Artenschutzes werden zu Einfriedungen auch Festsetzungen aus gestalterischen Gründen auf Grundlage bauordnungsrechtlicher Festsetzungen getroffen (siehe Kapitel I.2.5.3).

E 05 Quartierschaffung für Fledermäuse: *Da es sich bei der Gruppe der Fledermäuse um eine im höchsten Maße bedrohte Artengruppe handelt und auch gebäudegebundene Arten durch vielfältige Gebäudesanierungsmaßnahmen stetig Quartierverluste erleiden, sollten an den Neubauten verbindlich nutzbare Quartierstrukturen vorgesehen werden. Vorgeschlagen werden entsprechende Holzverschalungen oder alternativ das Aufhängen von Fledermauskästen bzw. der Einbau von Quartiersteinen oder von Spezialziegeln.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme zur Quartierschaffung für Fledermäuse wurde seitens des Fachgutachters lediglich als Empfehlung formuliert und ist auch nicht zwingend erforderlich, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Auf den für eine Neubebauung vorgesehenen Grundstücken (Flurstücke Nr. 7/2, Nr. 9/6 und Nr. 9/8) befinden sich keine Gebäude, die zum Vollzug des Bebauungsplanes abgerissen werden müssten, sodass hierdurch keine Quartierverluste für Fledermäuse entstehen. Und als Ersatz für den Verlust von (potenziellen) Quartierstrukturen an den im Plangebiet befindlichen Bestandsgebäuden durch Gebäudearbeiten sind aufgrund der Kompensationsmaßnahme K 01 zum Einbau von Quartiersteinen bereits Ersatzquartiere für synanthrop adaptierte Fledermausarten in die oberen Hauswandbereiche der Neubauten einzubauen. Diese Maßnahmenempfehlung geht somit über die artenschutzrechtlich erforderliche und daher verbindlich festgesetzte Kompensationsmaßnahme K 01 hinaus und stellt insofern eine weitergehende Artenhilfsmaßnahme dar. Dennoch ist sie für die Förderung der lokalen Fledermausfauna zweckmäßig und wird daher im Sinne einer Anstoßwirkung und zur diesbezüglichen Sensibilisierung der späteren Bauherrschaft als Empfehlung in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

I.1.11.7 Übersicht zu den Artenschutzmaßnahmen und zu ihrer zeitlichen Relevanz

Tabellarische Auflistung der Artenschutzmaßnahmen				
Art/Artengruppe	Maßnahme	Kürzel	Maßnahmentyp	Berücksichtigung im B-Plan
Säugetiere (allg.)	Sicherung von Austauschfunktionen	E 04	Empfehlung	Textfestsetzung
Fledermäuse	Aktualisierte Nachsuche nach Baumhöhlen	V 01	Vermeidung	Textfestsetzung
	Beschränkung der Rodungszeit für Höhlenbäume	V 02	Vermeidung	Textfestsetzung
	Fledermausschonende Gebäudearbeiten	V 03	Vermeidung	Textfestsetzung mit Ausnahmeregelung
	Erhalt von Nistgeräten	V 04	Vermeidung	Textfestsetzung
	Installation von Fledermauskästen	C 01	CEF	Textfestsetzung

Tabellarische Auflistung der Artenschutzmaßnahmen				
Art/Artengruppe	Maßnahme	Kürzel	Maßnahmentyp	Berücksichtigung im B-Plan
	Einbau von Quartiersteinen	K 01	Kompensation	Textfestsetzung
	Quartierschaffung für Fledermäuse	E 05	Empfehlung	Empfehlung
Vögel	Aktualisierte Nachsuche nach Baumhöhlen	V 01	Vermeidung	Textfestsetzung
	Erhalt von Nistgeräten	V 04	Vermeidung	Textfestsetzung
	Minderung des Vogelschlags an spiegelnden und transparenten Fronten	V 05	Vermeidung	Textfestsetzung
	Zeitliche Begrenzung von Gebäudearbeiten	V 06	Vermeidung	Textfestsetzung mit Ausnahmeregelung
	Beschränkung der Rodungszeit	V 07	Vermeidung	Textfestsetzung
	Regelungen zur Baufeldfreimachung	V 08	Vermeidung	Textfestsetzung mit Ausnahmeregelung
	Installation von Nistkästen	C 02	CEF	Textfestsetzung
	Einbau von Niststeinen	K 02	Kompensation	Textfestsetzung
Amphibien	Schaffung eines Stillgewässersbiotopes	K 03	Kompensation	Textfestsetzung
Libellen	Schaffung eines Stillgewässersbiotopes	K 03	Kompensation	Textfestsetzung
Allgemein	Ökologische Baubegleitung	S 01	Sonstige	Textfestsetzung
	Verschluss von Bohrlöchern	S 02	Sonstige	Textfestsetzung
	Monitoring	S 03	Sonstige	Textfestsetzung (direkt berücksichtigt in den diesbezüglichen Maßnahmen C 01 und C 02)
	Gewährleistung der Regionalität von Pflanz- und Saatgut	E 01	Empfehlung	Textfestsetzung
	Minimierung von Lockeffekten für Insekten	E 02	Empfehlung	Textfestsetzung
	Verzicht auf Trassierband	E 03	Empfehlung	Empfehlung

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

Anmerkung zu Tabelle 1: Die Maßnahmen C 01, C 02 und S 03 müssen nur umgesetzt werden, wenn die Notwendigkeit eines entsprechenden Strukturersatzes gegeben ist, d.h. wenn bei der zwingend vor der Rodung oder Fällung von Baumgehölzen durchzuführenden Nachsuche nach Baumhöhlen (Vermeidungsmaßnahme V 01) ein entsprechender Nachweis erfolgt.

Artenschutzmaßnahmen und ihre zeitliche Relevanz												
Maßnahme	Jan.	Feb.	März	Apr.	Mai	Jun.	Jul.	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.
C 01												
C 02												
V 01												
V 02												
V 03*												
	Ü				W	W	W	W				Ü
V 04	SV	SV								SV	SV	SV
V 05												
V 06**												
V 07												
V 08**												

Legende: Verbotphase Umsetzungsphase Vorzugsphase

* Maßnahmenalternative nach Feststellung des Fachgutachters möglich; diese wird im Rahmen einer Ausnahmeregelung festgesetzt

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

Ü Wenn Überwinterung nachgewiesen

W Wenn Wochenstube nachgewiesen

SV Standortverlagerung möglich

Tabelle 2: Zeitliche Relevanz der seitens des Fachgutachters getroffenen Artenschutzmaßnahmen

Anmerkung zu Tabelle 2: Alle Maßnahmen deren Umsetzung ohne zeitliche Relevanz für die artenschutzrechtlichen Belange der geprüften Arten ist, finden in der Tabelle keine Berücksichtigung.

I.1.11.8 Fazit der Artenschutzprüfung

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

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

Aufgrund der vorhandenen Datenlage und der strukturellen Gebietsausstattung ergab sich das Erfordernis, für die Gruppe der Fledermäuse sowie für 32 aktuell nachgewiesene bzw. begründet erwartbare Vogelarten eine Artenschutzprüfung durchzuführen. Für die Gruppe der Fledermäuse und für sechs Vogelarten mit einem in Hessen ungünstig-unzureichenden Erhaltungszustand erfolgte dabei eine spezifische, formale Artenschutzprüfung.

Notwendigkeit von Ausnahmen

Die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkpfade führen bei Berücksichtigung der formulierten Maßnahmen in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Vorkommens einer besonders und streng geschützten europarechtlich relevanten Art. Die Anforderungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG hinsichtlich der Wahrung der ökologischen

Funktion im räumlichen Zusammenhang werden für die betroffenen Arten zudem hinreichend erfüllt.

Ausnahmeerfordernis

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

Die Ergebnisse der durchgeführten Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange aller vom Vorhaben (potenziell) betroffenen Arten zeigt, dass - bei Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen - durch die entstehenden Belastungswirkungen für sie keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen. Der geplanten Flächennutzung im Bereich des Bebauungsplanes „Brunnengasse 18-20“ in Rimbach kann daher aus fachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht zugestimmt werden.

I.1.11.9 Weitere Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz, zur Artenhilfe und zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes

Über die seitens des Fachgutachters in der Artenschutzprüfung genannten Maßnahmen und Empfehlungen hinaus werden zum Artenschutz bzw. zur Artenhilfe noch folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Anpflanzung bienenfreundlicher Gehölze: Zur Verbesserung der Lebensgrundlagen von Bienen, Hummeln und anderen Insekten wird bestimmt, dass bei mindestens 75 % der zum Anpflanzen festgesetzten Gehölze bienenfreundliche Arten anzupflanzen sind, welche in den entsprechenden Auswahllisten gekennzeichnet sind.
- Dachbegrünung: Gründächer haben eine Vielzahl positiver Eigenschaften. So sorgen sie u.a. für eine Begrünung der Baugrundstücke, bieten Insekten einen Lebensraum, der durch das Gebäude am Boden verloren geht, und bewirken eine gedrosselte Niederschlagswasserabgabe. Während sie im Winter eine Wärmedämmwirkung aufweisen, mindern sie im Sommer die Aufheizung von Dachflächen, womit eine gewisse Anpassung an den Klimawandel einhergeht. Daher wird festgesetzt, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer von Gebäuden und Garagen bzw. Carports bis zu einer Dachneigung von 15° zu einem Anteil von mindestens 75 % in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen sind. Die Stärke der Vegetationsschicht muss hierbei mindestens 8 cm, die Gesamstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mindestens 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mindestens 12 cm betragen, um eine angemessene Begrünung der Dachflächen zu ermöglichen. Auf eine zwingende Begrünung von Dächern mit einer Neigung über 15° wird wegen der dabei höheren technischen Anforderungen und den damit verbundenen Herstellungskosten verzichtet. Eine Begrünung stärker geneigter Dächer ist aber natürlich zulässig und kann im Ermessen der zukünftigen Bauherrschaften dennoch errichtet werden.

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

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

Bei der Grünlandansaat sollten zudem bevorzugt arten- und blütenreiche Saatgutmischungen verwendet werden, welche für die Bienenweide günstig sind. Dem Ziel einer guten Bienenweide besonders zuträglich sind naturgemäß Mischungen für Blühflächen/Blühstreifen, die eigens zur Förderung von Nutzinsekten, Bienen und Schmetterlingen angeboten und angelegt werden. Die mit diesen Mischungen eingesäten Blühflächen haben eine Standzeit

von bis zu fünf Jahren. In dieser Zeit ist mit längeren Blütenaspekten während der Vegetationszeit zu rechnen; danach ist die Fläche ggf. umzubereiten und neu einzusäen. Eine Mahd ist in der Regel im Herbst möglich, aber nicht unbedingt erforderlich.

Auch Fassadenbegrünungen sowie eine extensive Begrünung von Flachdächern und schwachgeneigten Dächern bieten Insekten attraktive Nahrungsquellen und bilden somit einen wichtigen Pfeiler der bienenfreundlichen Maßnahmen. Deshalb wird die Begrünung größerer Fassaden ausdrücklich empfohlen und die extensive Begrünung von Flachdächern und schwachgeneigten Dächern sogar verbindlich festgesetzt.

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

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

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

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

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

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

I.1.12 Belange der Landwirtschaft und des Waldes

Durch die Planung werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen, weshalb die Belange der Landwirtschaft nicht nachteilig betroffen sind. Letztlich wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Nutzbarmachung innerörtlicher Nachverdichtungspotenziale bezweckt, womit in gewissem Umfang die Neuausweisung von Baugebietsflächen im noch unbeplanten Außenbereich vermieden wird und auch landwirtschaftliche Nutzflächen verschont werden. Wegen der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB werden zudem keine Flächen für Ausgleichsmaßnahmen benötigt.

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

I.1.13 Belange des Kampfmittelräumdienstes

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

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

Der Sachverhalt eines möglichen Kampfmittelverdacht wird aber noch mit dem zuständigen Kampfmittelräumdienst im Rahmen der förmlichen Beteiligung dieser Behörde am vorliegenden Bauleitplanverfahren erörtert werden, um die Gefahren durch Kampfmittelreste zu minimieren.

I.1.14 Belange der Bahn

Das Plangebiet ist knapp 600 m von der Weschnitztalbahn (Bahnstrecke zwischen Weinheim und Fürth) entfernt. Aufgrund dieses Abstandes sowie der noch dazwischenliegenden Bestandsbebauung mit entsprechender Abschirmwirkung ist nicht von Beeinträchtigungen des Planbereiches durch die Bahn auszugehen. Diesbezügliche Festsetzungen im Bebauungsplan sind daher nicht erforderlich.

I.1.15 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 Wohnnutzung durch die Anforderungen des am 01.11.2020 in Kraft getretenen Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG), durch welches die Energieeinsparverordnung (EnEV) ersetzt wurde, angemessen und dem Stand der Technik entsprechend auch unter wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in gerechter Abwägung berücksichtigt sind, ohne dass es weiterer Anforderungen oder zwingender Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes bedarf.

Hierdurch ist auch gewährleistet, dass der Bebauungsplan nicht im Normenkonflikt zur sich regelmäßig verändernden Bundesgesetzgebung steht. So wurde die Energieeinsparverordnung, wie bereits erwähnt, erst im November 2020 vom Gebäudeenergiegesetz abgelöst. Die letzte Änderung der Energieeinsparverordnung erfolgte zuvor aber auch erst im Juni 2020. Und die jüngste Änderung des Gebäudeenergiegesetzes war im Juli 2022. Da das Gebäudeenergiegesetz auch künftig sicherlich weiter fortgeschrieben wird (erst im Mai 2023 wurde ein Gesetzentwurf zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes vorgelegt), ist es durchaus möglich, dass sich im Verlauf der baulichen Umsetzung des Planbereiches erneut Änderungen ergeben werden, die für ein dann anstehendes Bauvorhaben anzuwenden sein werden. Nachdem sich die Gesetzgebung somit ständig in der Anpassung befindet, was nicht zuletzt auch dem technischen Fortschritt geschuldet ist, sind Maßnahmenfestsetzungen im Vorgriff (z.B. hinsichtlich des Energiestandards eines Gebäudes) nicht zweckmäßig.

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

Maßnahmen wie zentrale Wärmeversorgungsanlagen werden in dem kleinen Plangebiet als zu wenig flexibel erachtet, zumal der Planvollzug nicht durch einen einzelnen Bauträger, sondern voraussichtlich durch verschiedene Bauherrschaften erfolgen wird. Anlagen zur zentralen Wärmeerzeugung sind aufgrund des vermutlich nur geringen Wärmebedarfs der zukünftigen Nutzungen nicht wirtschaftlich darstellbar. 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) und wird durch eine entsprechende Festsetzung auch aktiv unterstützt. Durch das Gebäudeenergiegesetz in der zum Zeitpunkt der baulichen Realisierung gültigen Fassung ist die Nutzung erneuerbarer Energien mit einem angemessenen Anteil am Energiebedarf geregelt.

Besondere Gefahren für das Plangebiet aufgrund des Klimawandels, auf die mit planungsrechtlichen Steuerungselementen zu reagieren wäre, werden nicht gesehen. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass künftig mit Starkregenereignissen in ggf. zunehmender Häufigkeit zu rechnen ist (siehe diesbezügliche Erläuterungen in Kapitel I.1.8.11).

Zur Förderung der Energiewende und damit auch zum Klimaschutz werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Im Sinne einer nachhaltigen Versorgung mit Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien sowie zur Reduzierung klimarelevanter Emissionen wird festgesetzt, dass auf mindestens 25 % der Dachflächen von Gebäuden Solaranlagen (Sonnenkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen) zu errichten sind. Hierbei wird ausdrücklich nur auf die Dachflächen von Gebäuden abgezielt, damit nicht jede einzelne bauliche Anlage, also z.B. auch jedes Garagendach, separat mit Solaranlagen belegt werden muss. Diese kleinflächigen Anlagen hätten nur einen geringen Ertrag und wären demzufolge wirtschaftlich wenig sinnvoll. Insbesondere im Hinblick auf die Herstellung von Batteriespeicher-Systemen erscheint die gebündelte Errichtung größerer Solaranlage zweckmäßiger. Durch die Verpflichtung zur Errichtung von Solaranlagen auf Gebäuden wird der Bedarf an fossilen Energien und somit auch die Kosten für die Energieversorgung reduziert. Ein pauschaler Ansatz über die „rentable“ Größe einer Solaranlage ist schwer zu finden. Die individuelle Lage bzw. Ausrichtung der Dachfläche beeinflussen die Effizienz einer Solaranlage ebenso wie die Beschattung der Fläche durch Bäume oder Nachbargebäude. Der hier festgesetzte Mindestdachflächenanteil von 25 % kann jedoch bei optimaler Ausrichtung schon dazu beitragen, die Energieversorgung eines Wohnhauses autark zu gestalten. Die Solarelemente dürfen in aufgeständerter Bauweise auch über begrünten Dachflächen errichtet werden, da hierdurch üblicherweise keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Dachbegrünung durch Verschattung einhergehen, sondern vielmehr ein zu schnelles Austrocknen der Fläche vermieden wird.
- Wie bereits in Kapitel I.1.11.9 ausführlich erläutert, haben Gründächer eine Vielzahl positiver Eigenschaften. Während sie beispielsweise im Winter eine Wärmedämmwirkung aufweisen, mindern sie im Sommer die Aufheizung von Dachflächen, womit eine gewisse Anpassung an den Klimawandel einhergeht. Aufgrund dessen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer von Gebäuden und Garagen bzw. Carports bis zu einer Dachneigung von 15° zu einem Anteil von mindestens 75 % in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen.

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

- Ergänzend zur festgesetzten Dachbegrünung wird empfohlen, größere Fassaden mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen zu bepflanzen, da auch hiermit eine gewisse Wärmedämmwirkung in den Wintermonaten bzw. eine reduzierte Fassadenaufheizung im Sommer einhergeht.

- Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) wird hingewiesen. Zur Minimierung schädlicher Umweltbelastungen (Reduzierung klimarelevanter Emissionen) sowie zur rationellen Verwendung von Energie wird empfohlen, Wohngebäude als sogenannte Passivhäuser zu errichten. Soweit diese Bauweise nicht gewählt werden sollte, wird der Einsatz regenerativer Energieformen (z.B. Erdwärme, Solaranlagen etc.) auch über das gesetzlich geforderte Mindestmaß bzw. die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus empfohlen.
- In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung von Gebäuden die erforderlichen baulichen Maßnahmen für den Einsatz von Solaranlagen (Sonnenkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen) gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu treffen sind.
- Der Planbereich liegt in einer Zone, die sich für die Nutzung von Erdwärme als hydrogeologisch günstig erwiesen hat. Mit einer Bohrtiefenbeschränkung ist daher nicht zu rechnen. Für die Nutzung von Geothermie mittels Erdwärmesonden ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die derzeitigen „Anforderungen des Gewässerschutzes an Erdwärmesonden“ sind im Erlass des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 21.03.2014 (StAnz. 17/2014, S. 383) festgelegt. Diese sind vollständig zu beachten. Ebenso sind alle im Leitfaden „Erdwärmennutzung in Hessen“ (6. Auflage) aufgeführten technischen Anforderungen an Bauausführung und Betrieb einzuhalten. Alle weiteren dort aufgeführten Auflagen und Hinweise sind ebenfalls zu beachten. Der Leitfaden steht auf der Internetseite des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) zur Verfügung. Wird Erdwärme über die Grundstücksgrenzen hinaus entzogen (Abstand der Bohrung/en zur Grundstücksgrenze kleiner als 5 m) sowie bei Bohrungen über 100 m Tiefe ist eine bergrechtliche Erlaubnis bzw. Bewilligung erforderlich, weshalb in diesen Fällen die Bergaufsicht des Regierungspräsidiums Darmstadt zu beteiligen ist. Zusätzlich ist nach dem Standortsicherungsgesetz eine hydrogeologische Stellungnahme des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie einzuholen und es ist das Einvernehmen mit dem Bundesamt für kerntechnische Entsorgungssicherheit herzustellen. Weitere Einzelheiten hierzu sind mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße abzustimmen, bei der auch die erforderliche Erlaubnis für die Errichtung von Geothermieanlagen zu beantragen ist.

I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

I.2.1 Art der baulichen Nutzung

Dem Ziel der wohnbaulichen Nachverdichtung des Rimbacher Innenbereiches entsprechend werden die zeichnerisch bestimmten Teilbereiche des Geltungsbereiches mit den Kennzeichnungen „WA1“ und „WA2“ als „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Trennung in die Teilbereiche „WA1“ und „WA2“ erfolgt, um u.a. unterschiedliche Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zulässigen Wohnungsanzahl treffen zu können.

Um vor allem dem Bedarf an Wohnraum Rechnung zu tragen, werden die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) in den Teilbereichen mit den Kennzeichnungen „WA1“ und „WA2“ nicht zugelassen. Mit diesen Nutzungen geht üblicherweise ein höheres Verkehrsaufkommen einher, welches aufgrund der Größe und Topografie des Plangebietes nicht angemessen

erscheint. Für diese Nutzungen gibt es geeignetere Standorte in der Kerngemeinde, die eine bessere Erreichbarkeit besonders für Menschen mit geringer individueller Mobilität aufweisen.

Ebenfalls zur Stärkung der Wohnfunktion werden in den Teilbereichen mit den Kennzeichnungen „WA1“ und „WA2“ alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig. Hierdurch sollen die mit solchen Nutzungen im Allgemeinen verbundenen höheren Emissionen und nicht zuletzt auch das höhere Verkehrsaufkommen, durch das auch gebietsfremder Verkehr in das Wohngebiet um die Brunnengasse hineingezogen würde, im Sinne der Wohn- und Aufenthaltsqualität vermieden werden.

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

I.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) angegebenen Höchstwerte für die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt und orientiert sich dabei einerseits an der umliegenden Bebauung, andererseits aber auch an dem Ziel einer maßvollen Nachverdichtung der straßenabgewandten Grundstücksteile. Mit den entsprechenden Werten soll dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie einer sozialadäquaten Siedlungsdichte Rechnung getragen werden. Zudem wird damit eine städtebaulich abgestimmte und geordnete bauliche Entwicklung gewährleistet.

Aufgrund der gewünschten Bebauungsdichte im Innenbereich ist es städtebaulich sinnvoll, die zulässige Grundflächenzahl in den allgemeinen Wohngebieten gemäß dem Orientierungswert für die Obergrenze nach § 17 BauNVO mit 0,4 als Höchstmaß festzusetzen. Die festgesetzte Grundflächenzahl orientiert sich damit auch an der baulichen Dichte der Nachbarbebauungen in Gegenlage. Die Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO sind unabhängig von einer diesbezüglichen Festsetzung im Plangebiet gültig, sodass die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zwar bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind, die zulässige Grundfläche aber durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 50 % (also bis 0,6) überschritten werden darf.

Die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse in den Teilbereichen mit der Kennzeichnung „WA1“ (vordere Grundstücksbereiche) orientiert sich an der Bestandsbebauung im Plangebiet (Brunnengasse 18) und der südlichen Nachbarbebauung (Brunnengasse 22). Diese Gebäude sind traufständig zur Brunnengasse errichtet und bieten hier eine dreigeschossige Ansicht. An der Giebelseite sind vier Geschosse zu sehen. Aufgrund der Topografie und der Höhe dieser Gebäude ist davon auszugehen, dass es sich hierbei um drei Vollgeschosse handelt, weshalb entlang der Brunnengasse eine entsprechende Festsetzung von drei Vollgeschossen (III) als Höchstmaß erfolgt.

In den rückwärtigen Grundstücksteilen (Teilbereich mit der Kennzeichnung „WA2“) werden allerdings nur zwei Vollgeschosse (II) als Höchstmaß zugelassen, da dieser Bereich höher gelegen ist und ein „Herausragen“ der möglichen Neubebauungen zum Schutz des Orts- und Straßenbildes vermieden werden soll.

Durch die Multiplikation der festgesetzten Grundflächenzahl mit der jeweils zulässigen Zahl der Vollgeschosse ergibt sich die zulässige Geschossflächenzahl, da kein städtebauliches Erfordernis für eine weitergehende Begrenzung erkannt werden kann. In den Teilbereichen mit der Kennzeichnung „WA1“ ist somit eine Geschossflächenzahl von maximal 1,2 und im Teilbereich mit der Kennzeichnung „WA2“ von bis zu 0,8 zulässig.

Die südliche Nachbarbebauung (Brunnengasse 22) hat gemäß Bestandsvermessung eine Firsthöhe von rund 13,8 m über Fahrbahnmitte der Brunnengasse, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte. In Anlehnung an diese Gebäudehöhe wird entlang der Brunnengasse (Teilbereiche mit der Kennzeichnung „WA1“) eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 13,00 m über Bezugspunkt zugelassen. Um eine straßenbildtypische Gebäudegestaltung zu gewährleisten, wird im Rahmen einer bauordnungsrechtlichen Festsetzung (örtlichen Bauvorschrift) ergänzend eine maximale Traufwandhöhe von 8,50 m über Bezugspunkt bestimmt (siehe auch Kapitel I.2.5.1). Im Sinne des § 18 Abs. 1 BauNVO wird als Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) die Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche der Brunnengasse in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte, bestimmt. Zur Klarstellung und Orientierung sind die gemäß Bestandsvermessung vorhandenen Straßenhöhen in der Brunnengasse im Planteil des Bebauungsplanes nachrichtlich dargestellt. Durch die zugelassene Gebäudehöhe und Zahl der Vollgeschosse wären in den Teilbereichen mit der Kennzeichnung „WA1“ somit ggf. auch Mehrfamilienhäuser mit bis zu drei Wohnungen im Sinne einer grundflächenschonenden Wohnraumschaffung möglich und städtebaulich angemessen.

Zum Schutz des Orts- und Straßenbildes unter Berücksichtigung der Höhenlage der rückwärtigen Grundstücksteile (Teilbereich mit der Kennzeichnung „WA2“) wird hier lediglich eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 10,00 m über Bezugspunkt zugelassen. Um unabhängig von der Topografie eine sinnvolle Grundstücksnutzung und damit eine Gleichbehandlung der Baugrundstücke zu gewährleisten, wird die Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) auf die natürliche Geländehöhe in Gebäudemitte (Schwerpunkt der Grundfläche des Gebäudes) festgesetzt. Zur Klarstellung und Orientierung werden die gemäß Bestandsvermessung im rückwärtigen Grundstücksbereich vorhandenen Höhenlinien im Planteil des Bebauungsplanes nachrichtlich dargestellt.

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

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

I.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In den Teilbereichen mit der Kennzeichnung „WA1“ (vordere Grundstücksflächen) wird die Bauweise freigestellt, da in dem „gewachsenen“ Bereich entlang der Brunnengasse keine einheitliche Bauweise aus der Umgebungsbebauung als Maßgabe abgeleitet werden kann. Die Bauweise wird unabhängig davon aber auch durch die Baufenstergröße und die zu beachtenden Abstandsflächenregelungen der Hessischen Bauordnung sowie dem erforderlichen Stellplatzbedarf bestimmt. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die erforderliche Anzahl an Stellplätzen gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Rimbach zu ermitteln und in den Bauvorlagen nachzuweisen ist. Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, wodurch die Anzahl möglicher Wohngebäude eingeschränkt wird.

Im Teilbereich mit der Kennzeichnung „WA2“ (rückwärtige Grundstücksflächen) werden nur Einzel- und Doppelhäuser in abweichender Bauweise zugelassen, wobei sich die Abweichung lediglich auf die zulässige Gebäudelänge bezieht, d.h. die Gebäude sind gemäß der offenen Bauweise dennoch mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Eine Einzelhausbebauung entspricht der baulichen Umgebung, wobei auch Doppelhäuser städtebaulich angemessen sind und der maßvoll höheren Wohndichte dienen. Aufgrund der geringen Plangebietsgröße soll aber eine für den Rimbacher Ortskern ohnehin untypische Reihenhausbebauung nicht zugelassen werden. Um einen lockeren Bebauungscharakter des rückwärtigen Grundstücksbereiches zu gewährleisten, wird die maximale Länge von Einzelhäusern auf 15 m und die maximale Länge von Doppelhaushälften auf 8 m begrenzt. Einzelhäuser mit einer Länge von 15 m sind z.B. in Gegenlage zum Plangebiet zu finden, sodass dieses Maß als ortstypisch zu bezeichnen ist. Die 8 m Länge für eine Doppelhaushälfte stellt erfahrungsgemäß ein ausreichendes Maß dar.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt, die Baufenster bilden, innerhalb derer die Hauptnutzungen zulässig sind. Die beiden Baufenster in den Teilbereichen mit der Kennzeichnung „WA1“ orientieren sich in den der Brunnengasse zugewandten und seitlichen Bereichen an den bestehenden bzw. den aufgrund der neuen Erschließungssituation anzupassenden Grundstücksgrenzen. Im hinteren Bereich richten sich die Baugrenzen nach den zeichnerisch festgesetzten Abgrenzungen unterschiedlicher Baugebiete zwischen den Teilbereichen mit den Kennzeichnungen „WA1“ und „WA2“, die den auf Wunsch der jeweiligen Grundstückseigentümerschaften angedachten hinteren Grundstücksgrenzen entsprechen. Gegenüber dem baulichen Bestand in der Brunnengasse 18 bzw. dem früheren baulichen Bestand in der Brunnengasse 20 werden damit (im Rahmen der zulässigen Grundflächenzahl) ggf. noch geringfügige bauliche Erweiterungen ermöglicht.

Die Ausrichtung der beiden Baufenster im Teilbereich mit der Kennzeichnung „WA2“ soll grundsätzlich eine Lage der Neubauten mit jeweiligem Südgarten begünstigen. Das nördliche Baufenster wird bis auf 3,0 m an die östliche Geltungsbereichsgrenze herangeführt, da die überbaubaren Grundstücksflächen bis dort verhältnismäßig flach sind. Die Baufenstertiefe wird auf 16,0 m festgesetzt, um die Stellung zukünftiger Gebäude etwas flexibler zu handhaben. So könnten die Gebäude auch weiter in Richtung Süden errichtet werden, wodurch zwar der Südgarten kleiner würde, aber nördlich der Gebäude eine von der Stichstraße abgeschirmte Fläche im Sinne eines sichtgeschützten Außenwohnbereiches entstehen könnte. Für das südliche Baufenster wird im Sinne der Gleichbehandlung ebenfalls eine Tiefe von 16,0 m festgesetzt, wobei die östliche Baugrenze allerdings um 6,0 m von der Geltungsbereichsgrenze zurückgesetzt wird, da das Gelände in diesem Bereich steiler in Richtung des Gewässers abfällt.

I.2.4 Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Mit dem Bebauungsplan werden - unter anderem neben den Maßnahmen, die aus Gründen des Artenschutzes getroffen werden (siehe Erläuterungen in Kapitel I.1.11) - noch folgende Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Umweltauswirkungen bestimmt bzw. diesbezügliche Hinweise und Empfehlungen gegeben:

- Um eine dauerhafte Begrünung des Plangebietes zu gewährleisten, sind alle Pflanzungen extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Abgestorbene Gehölze und abgängige Gehölze, die aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht gerodet werden müssen, sind dementsprechend nachzupflanzen.
- Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen bzw. bei der Nachpflanzung abgestorbener oder abgängiger Gehölze sind standortgerechte und heimische Gehölzarten mit vorgegebenen Mindestpflanzqualitäten zu verwenden, um eine regionaltypische, dauerhafte und zeitnahe Durchgrünung der Baugrundstücke zu erhalten. Zur Erleichterung für die Bauherrschaft sowie die Architektinnen und Architekten werden in diesem Zusammenhang geeignete Gehölzarten aus einer Auswahlliste empfohlen, in der Gehölze zur besonderen Unterstützung der Hummel- und Bienenweide (sehr gutes Nektar- und/oder

Pollenangebot) gekennzeichnet sind. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappe-
larn ist im Übrigen nicht zulässig, da entsprechende Arten nicht ortstypisch sind, durch
schnellen Wuchs in relativ kurzer Zeit zu Standsicherheitsproblemen, Astwurf etc. neigen
und die Beseitigung im Siedlungsbereich meist sehr aufwändig ist.

- Um die Durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten, ist auf den Baugrundstücken je
angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum-Hoch-
stamm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Diese Festsetzung bedeutet,
dass bis zu einer Baugrundstücksgröße von 400 m² mindestens ein Laubbaum zu pflanzen
ist, bei einer Baugrundstücksgröße zwischen 401 m² und der zulässigen Maximalgröße von
700 m² aber mindestens zwei Laubbäume. Bestandsbäume und Bäume, die aufgrund an-
derer Festsetzungen des Bebauungsplanes auf dem jeweiligen Baugrundstück anzupflan-
zen sind (z.B. aufgrund der Festsetzung zur Begrünung von Stellplätzen), sind hierauf an-
zurechnen. Von einer festen Verortung von Baumpflanzungen in Form einer lagegenauen
zeichnerischen Festsetzung von Bäumen wird vorliegend abgesehen. Durch die textliche
Festsetzung wird einerseits eine angemessene Durchgrünung vorgegeben, andererseits
aber auch eine flexible Garten- und Grundstücksgestaltung ermöglicht. In diesem Zusam-
menhang ergeht jedoch der Hinweis, dass bei Gehölzpflanzungen im Bereich von Nach-
bargrenzen im Hinblick auf die Pflanzabstände das Hessische Nachbarrechtsgesetz
(NachbG HE) zu beachten ist.
- Je vier ebenerdiger Stellplätze (bezogen auf die einzelnen Baugrundstücke) ist mindestens
ein großkroniger Laubbaum-Hochstamm so anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu
pflegen, dass die Stellplätze und ggf. die Zufahrten beschattet werden. Diese Verschattung
leistet vor allem im Sommer einen Beitrag zum Klimaschutz bzw. wirkt dem Klimawandel
entgegen, da sich die Stellplatzflächen deutlich weniger aufheizen. Dies gilt aber auch für
die im Baumschatten parkenden Kraftfahrzeuge, deren Klimaanlage in der Folge weniger
Kühlleistung aufbringen müssen. Um ein gesundes Baumwachstum zu gewährleisten, ist
jeweils eine 5 m² große offene Baumscheibe vorzusehen, sofern die Bäume nicht in einem
Pflanzstreifen angepflanzt werden. Die Baumscheiben sind durch Begrenzungssteine oder
vergleichbare Schutzmaßnahmen vor dem Befahren zu sichern, damit eine Verdichtung
des Wurzelraumes zum Schutz der Bäume verhindert wird.
- Gründächer tragen ebenfalls zur Begrünung der Baugrundstücke bei, weshalb Flachdächer
und flach geneigte Dächer von Gebäuden und Garagen bzw. Carports bis zu einer Dach-
neigung von 15° zu einem Anteil von mindestens 75 % in extensiver Form mit einer Sedum-
Kraut-Begrünung zu versehen sind (siehe weitergehende Erläuterungen in Kapitel I.1.11.9).
Die Stärke der Vegetationsschicht muss hierbei mindestens 8 cm, die Gesamtstärke des
Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mindestens 10 cm, bei Verwendung
eines Schüttstoffgemisches mindestens 12 cm betragen, um eine angemessene Begrü-
nung der Dachflächen zu ermöglichen.
- Um weitere „Grün-Akzente“ zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes zu setzen, wird
empfohlen, größere Fassaden mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen aus einer Liste
empfohlener Gehölzarten zu bepflanzen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass den Bauvorlagen ein Freiflächenplan beizufügen ist
(siehe auch Bauvorlagenerlass), in dem die das Vorhaben betreffenden grünordnerischen
und artenschutzrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen und kon-
kretisiert werden. Der Freiflächenplan hat zudem die geplante Nutzung der Freiflächen nach
Art, Lage und Größe mit allen gemäß Bebauungsplan vorgesehen An- bzw. Nachpflanzun-
gen, den versiegelten, befestigten und begrünten Flächen, den Verkehrsflächen etc. dar-
zustellen.

I.2.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften)

Zum Schutz des Orts- und Straßenbildes sowie aus gestalterischen Gründen werden noch verschiedene bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) auf Grundlage der Hessischen Bauordnung (HBO) getroffen.

I.2.5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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

In den Teilbereichen mit der Kennzeichnung „WA1“ (vordere Grundstücksbereiche) wird zum Einfügen neuer Gebäude in den baulichen Bestand, d.h. zur Gewährleistung einer straßenbildtypischen Gebäudegestaltung neben der in Kapitel I.2.2 bereits erläuterten maximalen Höhe baulicher Anlagen von 13,00 m auch eine maximale Traufwandhöhe von 8,50 m über Bezugspunkt (Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche der Brunnengasse in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte) festgesetzt, denn die südliche Nachbarbebauung weist gemäß Bestandsvermessung schon eine Traufwandhöhe von ca. 8,6 m auf. In den straßenabgewandten Grundstücksflächen (Teilbereich mit der Kennzeichnung „WA2“) ist eine Anpassung an die Bestandsgebäude entlang der Brunnengasse nicht zwingend geboten, weshalb hier auf die Festsetzung einer maximalen Traufwandhöhe verzichtet wird. Dadurch soll der Ausbau von Dachgeschossen bzw. die Errichtung von Staffelgeschossen erleichtert werden. Um eine größere Wohnfläche bzw. höhere Wohnungsanzahl im Sinne einer grundflächenschonenden Wohnraumschaffung zu unterstützen, soll hier eine effektivere Ausnutzung der Gebäudehöhe ermöglicht werden.

Die entlang der Brunnengasse vorhandenen Gebäude stehen in der näheren Umgebung des Planbereiches einheitlich giebelständig. Zum Schutz dieses bestehenden Straßenbildes wird in den straßenzugewandten Grundstücksflächen (Teilbereiche mit der Kennzeichnung „WA1“) eine Firstrichtung parallel zur Brunnengasse vorgeschrieben. Für die rückwärtigen Grundstücksbereiche im Teilbereich mit der Kennzeichnung „WA2“ ist die Vorgabe einer bestimmten Firstrichtung städtebaulich hingegen nicht erforderlich.

Die zulässige Dachneigung wird in den Teilbereichen mit der Kennzeichnung „WA1“ als Ableitung von den Bestandsgebäuden auf 25° bis 50° festgesetzt. Als Dachform werden nur Satteldächer zugelassen, da die Bestandsgebäude entlang der Brunnengasse im näheren Planumfeld ausschließlich diese Dachform aufweisen. Im Teilbereich mit der Kennzeichnung „WA2“ wird die zulässige Dachneigung hingegen auf einen Bereich bis maximal 40° festgesetzt. Als Dachform werden hier Flach-, Pult-, Sattel- und Walmdächer zugelassen. Satteldächer sind wie bereits erwähnt die dominierende Dachform in der Umgebung. Walmdächer sind mit entsprechenden Dachneigungen im Osten bzw. Nordosten des Plangebietes (im Bereich der Straßen „Im Gehklingen“ und „Am Ölgärtchen“) zu finden, weshalb auch diese als ortsbildtypisch beurteilt werden können. Flach- und Pultdächer werden ebenfalls zugelassen, um in Kombination mit der zulässigen Dachneigung eine flexiblere Dachgestaltungen zu ermöglichen, insbesondere im Hinblick auf die neigungsabhängige Dachbegrünung.

Aus Gründen des Orts- und Straßenbildes sowie zur Vermeidung von Blendwirkungen wird bestimmt, dass für geneigte Dachflächen (über 15° Dachneigung) ausschließlich kleinformatige, nicht spiegelnde Dachmaterialien (z.B. Tonziegel oder Betondachsteine) zu verwenden sind. Ebenfalls aus Gründen der Ortstypik ist die Dacheindeckung baulicher Anlagen ausschließlich in

ziegelroten bis dunkelbraunen oder grauen bis schwarzen Farbtönen zulässig. Neben den genannten Dachmaterialien und -farben sind aufgrund des ökologischen Nutzens selbstverständlich auch begrünte Dächer zulässig und je nach Dachneigung sogar verbindlich festgesetzt.

Dachaufbauten werden zugelassen, da diese ortsbildtypisch sind. Für Dachgauben erfolgen jedoch aus gestalterischen Gründen noch verschiedene Festsetzungen, die sich an den umliegenden Bestandsbebauungen orientieren. So dürfen Dachgauben einzeln nicht breiter als 5,0 m sein und in mehrfacher Anordnung in der Summe ihrer Breiten nicht mehr als die Hälfte der Traufwandlänge dieser Dachseite betragen. Je Gebäude ist nur ein einheitlicher Gaubentyp (z.B. Sattel-, Schlepp-, Spitzgaube) zulässig. Es wird im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit allerdings kein städtebauliches Erfordernis gesehen, die Form untergeordneter Dachflächen wie die von Gauben weitergehender zu reglementieren, weshalb damit grundsätzlich jede Gaubenform zulässig ist. Der Anschluss der Gauben an die Hauptdachfläche muss mindestens 0,5 m unter der Firsthöhe liegen und mindestens 1,5 m Abstand zum Ortgang aufweisen.

Um Blendwirkungen zu vermeiden, aber auch aus Gründen des Orts- und Straßenbildes, sind Fassaden mit nichtspiegelnden Werkstoffen herzustellen oder zu verkleiden (siehe in diesem Zusammenhang auch die Erläuterungen zur artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme V 05 zur Minderung des Vogelschlags an spiegelnden und transparenten Fronten in Kapitel I.1.11.1). Verspiegeltes Glas wird bei der Fassadengestaltung aus den gleichen Gründen ebenso nicht zugelassen, wie Farbgebungen hoher Leuchtkraft bzw. Signalwirkung, weshalb für die Fassaden ausschließlich gedeckte Farben zulässig sind.

I.2.5.2 Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse

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

I.2.5.3 Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Für die Einfriedung von Grundstücken erfolgen Festsetzungen, um einen möglichst offenen Gesamteindruck des Plangebietes zu gewährleisten. Deshalb sind als Einfriedungen zunächst nur Hecken und Zäune zulässig. Zäune sind wiederum ausschließlich aus Holz oder Metall zulässig, die aufgrund der natürlichen und ortsüblichen Materialien einen offenen Charakter erhalten. Hecken sind mit einer ausgewogenen Mischung standortgerechter und heimischer Gehölzarten ebenfalls zulässig, da diese einen ökologischen Nutzen aufweisen und die regionaltypische Begrünung des Plangebietes fördern. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen zur Grundstückseinfriedung ist hingegen nicht zulässig, da entsprechende Arten nicht ortstypisch bzw. heimisch sind und nur minimale Quartierseignung für im Gebiet lebende Tierarten haben.

Die Errichtung von Mauersockeln unter Zäunen sowie von Mauern als Einfriedungen ist sowohl aus gestalterischen Gründen als aus Gründen des Artenschutzes (Sicherung von Austauschfunktionen, siehe Kapitel I.1.11.6) nicht zulässig. Als Ausnahme können Naturstein-Trockenmauern sowie Naturschotter-Gabionen und entsprechende Gabionenelemente bis 0,80 m Höhe zugelassen werden, wenn im Abstand von maximal 10 m Bodenöffnungen mit einer Höhe von mindestens 10 cm und einer Breite von mindestens 20 cm vorgesehen werden, da diese insbesondere als Lebensraum von Eidechsen einen ökologischen Nutzen aufweisen und mit den vorgegebenen Durchlässen auch weiterhin einen Wechsel von Kleinsäugern (z.B. Igel) ermöglichen. Durch die Höhenbeschränkung wird zudem das Straßenbild geschützt und der offene Charakter gewahrt. In diesem Zusammenhang wird klargestellt, dass Natursteinmauern im Mörtelverbund nicht als Trockenmauern gelten und somit nicht zulässig sind. Als weitere Ausnahme können Stützmauern bis zu 1,00 m Höhe zugelassen werden, wenn diese zur Überwindung von Geländehöhen-Ver-sprün-gen (Abgrabungen und Auffüllungen) erforderlich sind. Diese Ausnahmeregelung ist der

Topografie des Geländes geschuldet und soll dennoch eine sinnvolle Grundstücksnutzung ermöglichen.

I.2.5.4 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

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

Damit die in Mode gekommenen, aber aus ökologischer Sicht unerwünschten Steingärten verhindert werden, ist die Herstellung von Pflaster-, Kies- und Schotterflächen (mit und ohne punktuelle Begrünung) ausschließlich für Terrassen, Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen zulässig. Die Anlage von Pflaster-, Kies- und Schotterflächen zur Gartengestaltung ist im Übrigen nicht zulässig. Dieser Ausschluss dient der Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft insbesondere unter dem Aspekt der ökologischen Wertigkeit und Flächeneignung als Habitat für wildlebende Arten, vor allem von Insekten. Diese Festsetzung entspricht somit auch der aktuellen Novelle des Hessischen Naturschutzgesetzes, wonach § 35 Abs. 9 HeNatG folgendes bestimmt: *„Es ist darauf hinzuwirken, dass Grundstücksfreiflächen im bebauten Innenbereich insektenfreundlich gestaltet und vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine zulässige Verwendung nach § 8 Abs. 1 Satz 1 der Hessischen Bauordnung.“*

I.3 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Baulandumlegung nach BauGB ist nicht zwingend erforderlich, da lediglich zwei private Grundstückseigentümerschaften von der Planung betroffen sind. Veränderungen an den Grenzen von Grundstücken können durch Teilungsvermessung und notarielle Verträge geregelt werden.

I.4 Kosten der Planung und der Planrealisierung

Die Kosten zur Bauleit- und Erschließungsplanung sowie zur Errichtung der privaten Stichstraße mit Verlegung erforderlicher Ver- und Entsorgungsleitungen werden von den beiden privaten und nutznießenden Grundstückseigentümerschaften getragen. Der Gemeinde Rimbach entstehen in diesem Zusammenhang keine Kosten.

Die mit dem Bebauungsplan ermöglichte Verbreiterung des Gehweges auf der Ostseite der Brunnengasse wäre jedoch zu gegebener Zeit von der Gemeinde Rimbach zu finanzieren. Diese Maßnahme liegt allerdings auch im öffentlichen Interesse.

II. Belange von Natur und Landschaft

Zur besseren Einschätzung der vorhandenen Nutzungs- und Biototypen innerhalb des Plangebietes wurde ein entsprechender Bestandsplan erstellt und ergänzend erläutert (siehe Anlage 1 zur Begründung). Die in diesem Zusammenhang erfolgten Begehungen hatten zum Ergebnis, dass die Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes und der direkten Umgebung ausschließlich anthropogen geprägt sind.

Aufgrund dieser Biotopausstattung und unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft hat der vorliegende Bebauungsplan keine wesentlichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Das Landschaftsbild wird aufgrund der beabsichtigten Nachverdichtung des bereits bebauten Innenbereiches nicht beeinträchtigt.

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 Bauleitplanverfahrens 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 des Bebauungsplanes zu berücksichtigen, was u.a. auch durch geeignete Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft erfolgt (siehe Kapitel I.2.4). Die Belange von Natur und Landschaft sind hierdurch angemessen berücksichtigt und gegenüber dem heutigen Zustand nicht wesentlich anders oder mehr beeinträchtigt.

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

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

Der Planbereich liegt zudem mit großem Abstand außerhalb von festgesetzten bzw. im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebieten. Beeinträchtigungen der umliegenden Trinkwasserschutzgebiete sind durch die Planung von Wohngebietsflächen nicht zu erwarten (siehe weitere Informationen in Kapitel I.1.3.6).

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

Es werden aufgrund der beabsichtigten Nachverdichtung des bereits bebauten Innenbereiches 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 13.09.2023 beschlossen, den Bebauungsplan „Brunnengasse 18-20“ in der Kerngemeinde Rimbach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 16.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bauleitplanung 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 noch unbepannter Bereich zur Nutzbarmachung innerörtlicher Nachverdichtungspotenziale sowie zur städtebaulich geordneten

Entwicklung von Wohngebietsflächen 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 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind. Die in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere die Aspekte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

Die für das Verfahren nach § 13a BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit 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 13.09.2023 beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch die Veröffentlichung der Entwurfsplanung im Internet in der Zeit vom 25.09.2023 bis einschließlich 27.10.2023, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 16.09.2023 hingewiesen wurde. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die Entwurfsunterlagen während dieses Zeitraumes auch im Rathaus der Gemeinde Rimbach zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt, um der Öffentlichkeit noch eine andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit zu den Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Die Öffentlichkeit kann sich im Rahmen dieser 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 elektronisch oder postalisch bei der Gemeindeverwaltung Rimbach abgegeben oder dort mündlich zur Niederschrift vorgetragen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden am 19.09.2023 von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt. Dabei wurde ihnen auch die Entwurfsplanung zum Bebauungsplan zur Verfügung gestellt. Ihnen wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 27.10.2023 gegeben.

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

Die Begründung wird im Zuge des Bauleitplanverfahrens fortgeschrieben.