

**Gemeinde Rimbach – OT Albersbach**

## **Bebauungsplan „Zum Hesselberg“**

---

**Begründung mit Umweltbericht zum Entwurf  
(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

**August 2023**

**Änderungen zum Stand Oktober 2022 in blau**

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)  
M. Sc. Sebastian Pufe  
M. Eng. Nathalie Sauer

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT  
Raabe, Schulz, Heidkamp – Partnerschaft mbB  
Architekten und Stadtplaner

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt  
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22  
mail@planungsgruppeDA.de  
[www.planungsgruppeDA.de](http://www.planungsgruppeDA.de)

**INHALT****TEIL A – BEGRÜNDUNG**

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Ziele und Zwecke sowie Erfordernis der Planaufstellung .....</b> | <b>1</b>  |
| <b>2.</b> | <b>Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich .....</b>   | <b>1</b>  |
| <b>3.</b> | <b>Rechtsgrundlagen.....</b>  | <b>2</b>  |
| <b>4.</b> | <b>Planungsrechtliche Situation .....</b>                           | <b>3</b>  |
| 4.1       | Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 .....  | 3         |
| 4.1.1     | Vorranggebiet für Natur und Landschaft.....                         | 4         |
| 4.1.2     | Vorranggebiet für Landwirtschaft.....                               | 5         |
| 4.1.3     | Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen .....                | 5         |
| 4.1.4     | Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft .....                           | 5         |
| 4.1.5     | Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz .....                    | 6         |
| 4.2       | Flächennutzungsplan der Gemeinde.....                               | 6         |
| 4.3       | Bebauungspläne .....  | 7         |
| 4.4       | Außenbereichssatzung.....   | 7         |
| <b>5.</b> | <b>Schutzgebietsausweisungen.....</b>                               | <b>8</b>  |
| 5.1       | Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete (VSG))..... | 8         |
| 5.2       | Schutzgebiete nach Naturschutzrecht .....                           | 8         |
| 5.3       | Schutzgebiete und -objekte Wasserschutz.....                        | 9         |
| 5.4       | Geschützte Biotope .....  | 9         |
| <b>6.</b> | <b>Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation.....</b>       | <b>9</b>  |
| <b>7.</b> | <b>Naturräumliche Grundlagen und Umweltauswirkungen .....</b>       | <b>13</b> |
| 7.1       | Lage und naturräumliche Einordnung des Plangebietes.....            | 13        |
| 7.2       | Relief, Geologie und Boden.....                                     | 13        |
| 7.3       | Erdbebenzone .....  | 13        |
| 7.4       | Hydrogeologie und Grundwasser .....                                 | 13        |
| 7.5       | Klima und Luft .....  | 14        |
| 7.6       | Ortsbild, Freizeit und Erholung .....                               | 14        |
| 7.7       | Bestand Biotoptypen .....   | 14        |
| <b>8.</b> | <b>Artenschutzrechtliche Prüfung .....</b>                          | <b>16</b> |
| 8.1       | Fauna.....  | 16        |
| 8.1.1     | Vögel.....  | 16        |
| 8.1.2     | Fledermäuse .....   | 16        |
| 8.1.3     | Reptilien .....   | 16        |
| 8.1.4     | Amphibien .....   | 17        |
| 8.2       | Bestimmung der prüfungsrelevanten Arten .....                       | 17        |
| 8.3       | Wirkungen des Vorhabens .....                                       | 17        |
| 8.4       | Vermeidungsmaßnahmen .....  | 18        |

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| 8.5        | CEF-Maßnahmen.....  | 19        |
| <b>9.</b>  | <b>Bodenschutz.....</b>   | <b>20</b> |
| 9.1        | Bodenschutzklausel .....  | 20        |
| 9.2        | Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen.....   | 20        |
| <b>10.</b> | <b>Bodenbewertung.....</b>  | <b>20</b> |
| 10.1       | Bodenfunktionale Gesamtbewertung.....   | 20        |
| 10.2       | Umweltfolgenabschätzung Boden .....   | 21        |
| 10.3       | Beeinträchtigungen des Bodens.....  | 21        |
| 10.4       | Bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen .....                                   | 22        |
| <b>11.</b> | <b>Altlasten.....</b>   | <b>22</b> |
| <b>12.</b> | <b>Wasserwirtschaftliche Belange.....</b>   | <b>22</b> |
| 12.1       | Wasserversorgung/ Löschwasser.....  | 22        |
| 12.2       | Wasserqualität .....  | 22        |
| 12.3       | Abwasserbeseitigung .....   | 22        |
| 12.4       | Versickerung von Niederschlagswasser .....  | 23        |
| 12.5       | Trinkwasserschutz.....  | 23        |
| 12.6       | Bodenversiegelung.....  | 23        |
| <b>13.</b> | <b>Allgemeiner Klimaschutz.....</b>   | <b>23</b> |
| <b>14.</b> | <b>Landschaftspflegerischer Begleitplan (Grünordnungsplan).....</b>                           | <b>23</b> |
| 14.1       | Inhalte Grünordnungsplan .....  | 23        |
| 14.2       | Bestandserhalt wertvoller Grünstrukturen.....   | 24        |
| 14.3       | Erhaltung und Entwicklung der Biodiversität.....  | 24        |
| 14.4       | Grün- und Freiflächenkonzept .....  | 24        |
| <b>15.</b> | <b>Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen.....</b>                               | <b>24</b> |
| 15.1       | Art der baulichen Nutzung .....   | 24        |
| 15.1.1     | Sondergebiet „Ferienpark“.....  | 24        |
| 15.1.2     | Sonstiges Sondergebiet „Ferienpark und Wohnen“ .....  | 25        |
| 15.2       | Maß der baulichen Nutzung .....   | 25        |
| 15.2.1     | Zulässige Grundfläche .....   | 25        |
| 15.2.2     | Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen .....                                   | 26        |
| 15.3       | Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen .....   | 26        |
| 15.4       | Private Grünflächen.....  | 26        |
| 15.5       | Öffentliche Verkehrsfläche .....  | 26        |
| 15.6       | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und<br>Landschaft ..... | 26        |
| 15.6.1     | Artenschutzmaßnahmen .....  | 26        |
| 15.6.2     | CEF- Maßnahmen.....   | 27        |
| 15.6.3     | Schutz vor Vögeln vor Vogelschlag .....   | 27        |
| 15.6.4     | Freiflächenbeleuchtung .....  | 27        |

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| 15.6.5     | Oberflächenbefestigung .....  | 27        |
| 15.6.6     | Versickerung von Niederschlagswasser .....  | 27        |
| 15.6.7     | Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur<br>und Landschaft.....                     | 28        |
| 15.7       | Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....   | 28        |
| 15.7.1     | Grundstücksbepflanzung.....   | 28        |
| 15.7.2     | Dachbegrünung.....  | 28        |
| 15.7.3     | Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen sowie<br>Unterhaltungspflege .....                       | 29        |
| 15.8       | Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....  | 29        |
| <b>16.</b> | <b>Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen .....</b>  | <b>29</b> |
| 16.1       | Dachgestaltung .....  | 29        |
| 16.2       | Einfriedungen .....   | 29        |
| <b>17.</b> | <b>Begründung der wasserrechtlichen Satzungen.....</b>  | <b>29</b> |
| <b>18.</b> | <b>Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung/ Eingriff in ein gesetzlich geschütztes Biotop<br/>30</b>                           |           |
| 18.1       | Verbal-argumentative Einordnung .....   | 30        |
| 18.2       | Numerische Bilanzierung.....  | 30        |
| 18.2.1     | Kompensationsbedarf ohne gesetzlich geschützte Streuobstwiese.....  | 31        |
| 18.2.2     | Kompensationsbedarf gesetzlich geschützte Streuobstwiese (Flst. 104).....   | 33        |
| 18.3       | Ausgleich .....   | 35        |
| 18.4       | Eingriff in ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG .....   | 37        |
| 18.4.1     | Auswirkungen der Planung auf das geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG.....  | 37        |
| 18.4.2     | Konzept für den funktionalen Ausgleich.....   | 38        |
| <b>19.</b> | <b>Planungsstatistik.....</b>   | <b>38</b> |
| <b>A)</b>  | <b>Einleitung (gem. Anlage 1 Nr. 1 BauGB).....</b>  | <b>41</b> |
| <b>20.</b> | <b>Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes (gem.<br/>Anlage 1 Nr. 1a BauGB) .....</b>     | <b>41</b> |
| 20.1       | Standort und Art des Vorhabens .....  | 41        |
| 20.2       | Wichtigste Ziele des Bebauungsplanes .....  | 42        |
| 20.3       | Wesentliche Festsetzungen .....   | 42        |
| 20.4       | Bedarf an Grund und Boden.....  | 43        |
| 20.5       | Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden .....  | 43        |
| 20.6       | Städtebauliche Werte .....  | 43        |
| <b>21.</b> | <b>Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und -planungen sowie deren<br/>Berücksichtigung (gem. Anlage 1 Nr. 1b BauGB).....</b> | <b>44</b> |
| 21.1       | Fachgesetze.....  | 44        |
| 21.2       | Fachpläne .....   | 44        |
| 21.2.1     | Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 .....  | 44        |
| 21.2.2     | Flächennutzungsplan .....   | 45        |

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| 21.2.3     | Bebauungsplan .....  | 45        |
| 21.2.4     | Außenbereichssatzung.....  | 45        |
| 21.2.5     | Schutzgebiete und geschützte Objekte .....   | 47        |
| 21.3       | Umweltschutzziele.....   | 47        |
| 21.3.1     | Schutzgut Mensch.....  | 47        |
| 21.3.2     | Schutzgut Fläche .....   | 48        |
| 21.3.3     | Schutzgut Boden.....   | 49        |
| 21.3.4     | Schutzgut Wasser .....   | 50        |
| 21.3.5     | Schutzgut Klima / Luft .....   | 50        |
| 21.3.6     | Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt.....   | 51        |
| 21.3.7     | Schutzgut Natur und Landschaft / Ortsbild .....  | 52        |
| 21.3.8     | Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....   | 53        |
| <b>B)</b>  | <b>Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen (gem. Anlage 1 Nr. 2 BauGB).....</b>  | <b>55</b> |
| <b>22.</b> | <b>Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) (Anlage 1 Nr. 2a BauGB - Gliederung nach den Belangen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) .....</b>                             | <b>55</b> |
| 22.1       | Schutzgut Tiere .....  | 55        |
| 22.2       | Schutzgut Pflanzen .....   | 56        |
| 22.3       | Schutzgut Fläche .....   | 56        |
| 22.4       | Schutzgut Boden.....   | 57        |
| 22.5       | Schutzgut Wasser .....   | 57        |
| 22.6       | Schutzgut Luft .....   | 58        |
| 22.7       | Schutzgut Klima .....  | 59        |
| 22.8       | Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.....   | 59        |
| 22.9       | Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....   | 59        |
| 22.10      | Schutzgut Mensch und Bevölkerung .....   | 60        |
| 22.11      | Wirkungsgefüge .....   | 60        |
| 22.12      | Schutzgut Biologische Vielfalt .....   | 61        |
| 22.13      | Schutzgut Natura 2000-Gebiete .....  | 63        |
| 22.14      | Vermeidung von Emissionen / sachgerechter Umgang mit Abfällen / Abwässern .....  | 63        |
| 22.15      | Nutzung erneuerbarer Energie .....   | 64        |
| 22.16      | Landschaftspläne und sonstige Pläne .....  | 64        |
| 22.17      | Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der EU festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden..... | 64        |
| 22.18      | Wechselwirkungen .....   | 64        |
| 22.19      | Anfälligkeiten für schwere Unfälle u. Katastrophen auf die Belange nach a-d und i.....   | 65        |
| <b>23.</b> | <b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Anlage 1 Nr. 2b BauGB - Gliederung nach den Belangen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....</b>                | <b>66</b> |

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| 23.1       | Schutzgut Tiere (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....  | 68        |
| 23.2       | Schutzgut Pflanzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....   | 69        |
| 23.3       | Schutzgut Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....   | 69        |
| 23.4       | Schutzgut Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....  | 70        |
| 23.5       | Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....   | 70        |
| 23.6       | Schutzgut Luft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....   | 71        |
| 23.7       | Schutzgut Klima (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....  | 71        |
| 23.8       | Landschafts- und Ortsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....  | 72        |
| 23.9       | Schutzgut Kultur- und Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB).....  | 72        |
| 23.10      | Schutzgut Mensch und Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB).....   | 72        |
| 23.11      | Sonstige Schutzgüter.....   | 73        |
| 23.11.1    | Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB).....  | 73        |
| 23.11.2    | Eingriffs- Ausgleichsbetrachtung (§ 1a Abs. 3 BauGB).....   | 73        |
| 23.12      | Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (gem. Anlage 1 Nr. 2b BauGB).....                           | 74        |
| <b>24.</b> | <b>Beschreibung der geplanten Maßnahmen (Anlage 1 Nr. 2c BauGB - Gliederung nach Belangen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....</b>                             | <b>75</b> |
| 24.1       | Schutzgut Tiere.....  | 75        |
| 24.2       | Schutzgut Pflanzen.....   | 76        |
| 24.3       | Schutzgut Fläche.....   | 76        |
| 24.4       | Schutzgut Boden.....  | 77        |
| 24.5       | Schutzgut Wasser.....   | 77        |
| 24.6       | Schutzgut Luft.....   | 77        |
| 24.7       | Schutzgut Klima.....  | 78        |
| 24.8       | Schutzgut Landschaft.....   | 78        |
| 24.9       | Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....  | 78        |
| 24.10      | Schutzgut Mensch und Bevölkerung.....   | 78        |
| <b>25.</b> | <b>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (gem. Anlage 1 Nr. 2d BauGB).....</b>  | <b>79</b> |
| <b>26.</b> | <b>Erhebliche nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für Unfälle und Katastrophen (gem. Anlage 1 Nr. 2e i.V.m § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB).....</b> | <b>79</b> |
| <b>C)</b>  | <b>Zusätzliche Angaben (gem. 3 Anlage 1 Nr. 3 BauGB).....</b>   | <b>79</b> |
| <b>27.</b> | <b>Beschreibung der Vorgehensweise / Schwierigkeiten bei der Ermittlung (gem. Anlage 1 Nr. 3a BauGB).....</b>   | <b>79</b> |
| <b>28.</b> | <b>Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) (gem. Anlage 1 Nr. 3 b BauGB).....</b>   | <b>80</b> |
| <b>29.</b> | <b>Allgemein verständliche Zusammenfassung (gem. Anlage 1 Nr. 3c BauGB).....</b>  | <b>80</b> |
| <b>30.</b> | <b>Quellen (gem. Anlage 1 Nr. 3d BauGB).....</b>  | <b>81</b> |
| <b>31.</b> | <b>Anlagen.....</b>   | <b>82</b> |

## Abbildungen

|  |    |
|--|----|
| Abb. 1: Lage des Plangebietes .....  | 1  |
| Abb. 2: Teilgeltungsbereich 1 des Bebauungsplans.....  | 2  |
| Abb. 3: Ausschnitt RPS/RegFNP 2010 (o.M) .....   | 4  |
| Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Rimbach.....   | 7  |
| Abb. 5: Ausschnitt der Außenbereichssatzung „Zum Hesselberg“ (o.M.) .....  | 8  |
| Abb. 6: Plangebiet 1.....  | 9  |
| Abb. 7: Plangebiet 2.....  | 10 |
| Abb. 8: Plangebiet 3.....  | 10 |
| Abb. 9: Plangebiet 4.....  | 11 |
| Abb. 10: Plangebiet 5.....   | 11 |
| Abb. 11: Plangebiet 6.....   | 12 |
| Abb. 12: Plangebiet 7 (Teilgeltungsbereich 2).....   | 12 |
| Abb. 13: Bestand der Biotoptypen 2022.....   | 15 |
| Abb. 14: Fundpunktkarte.....   | 17 |
| Abb. 15: Bodenfunktionale Gesamtbewertung .....  | 21 |
| Abb. 16: Biotoptypen entsprechend des Maßnahmenplans der Außenbereichssatzung „Zum Hesselberg“ (rechtlicher Bestand).....  | 31 |
| Abb. 17: Tatsächlicher Bestand - Biotoptypen Kartierung 2022.....  | 32 |
| Abb. 18: Biotoptypen entsprechend des Maßnahmenplans der Außenbereichssatzung „Zum Hesselberg“ – Anpassung der Streuobstwiese an den tatsächlichen Bestand (rechtlicher Bestand) ..... | 34 |
| Abb. 19: Kompensationsplanung .....  | 36 |
| Abb. 20: Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen.....  | 37 |
| Abb. 21: Luftbild des Plangebietes, Stand 2022.....  | 42 |
| Abb. 22: Ausschnitt RPS/RegFNP 2010 (o.M) .....  | 45 |
| Abb. 23: Ausschnitt der Außenbereichssatzung „Zum Hesselberg“ (o.M.) .....   | 46 |
| Abb. 24: Biotoptypenkartierung .....   | 62 |

## Tabellen

|   |    |
|---|----|
| Tab. 1: Vermeidungsmaßnahmen.....   | 19 |
| Tab. 2: Umweltfolgeabschätzung Boden.....                                   | 21 |
| Tab. 3: Kompensationsbedarf ohne gesetzlich geschützte Streuobstwiese ..... | 33 |
| Tab. 4: Kompensationsbedarf gesetzlich geschützte Streuobstwiese .....      | 34 |
| Tab. 5: Übersicht Kompensationsflächen.....                                 | 35 |

Teil A

# **Begründung**



## 1. Ziele und Zwecke sowie Erfordernis der Planaufstellung

Im westlich von Rimbach gelegenen Ortsteil Albersbach, befindet sich seit Jahren der „Ferienpark Hesselhof“. Das Plangebiet wird derzeit als naturnaher Ferienpark mit Ferienwohnungen und einem Ferienhaus genutzt.

Für das Plangebiet gilt seit dem 21.03.2008 die Außenbereichssatzung „Zum Hesselberg“. Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB können Außenbereichssatzungen aufgestellt werden, wenn diese vorwiegend einer Wohnnutzung im Außenbereich oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. **Die geplante Erweiterung des bestehenden Ferienparks dient der planungsrechtlichen Sicherung weiterer Ferienhäuser.** Eine Außenbereichssatzung darf jedoch keine flächenmäßige Erweiterung in den unberührten Außenbereich hinein zum Gegenstand haben. Da das Vorhaben über die Möglichkeiten des § 35 Abs. 6 hinausgeht ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll eine langfristige geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden. Ziel ist es in diesem reizvollen Landschaftsraum der Gemeinde Rimbach hochwertige Ferienwohnungen zu erhalten und zu schaffen und somit den Fremdenverkehrswert der Gemeinde zu fördern und zu stärken. Der Übergang zu den direkt anschließenden Wiesen- und Waldflächen des Plangebietes soll erhalten und sichtbar bleiben.

## 2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand der Ortslage von Albersbach der Gemeinde Rimbach und umfasst **zwei Teilgeltungsbereiche**.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. **1,72 ha**.

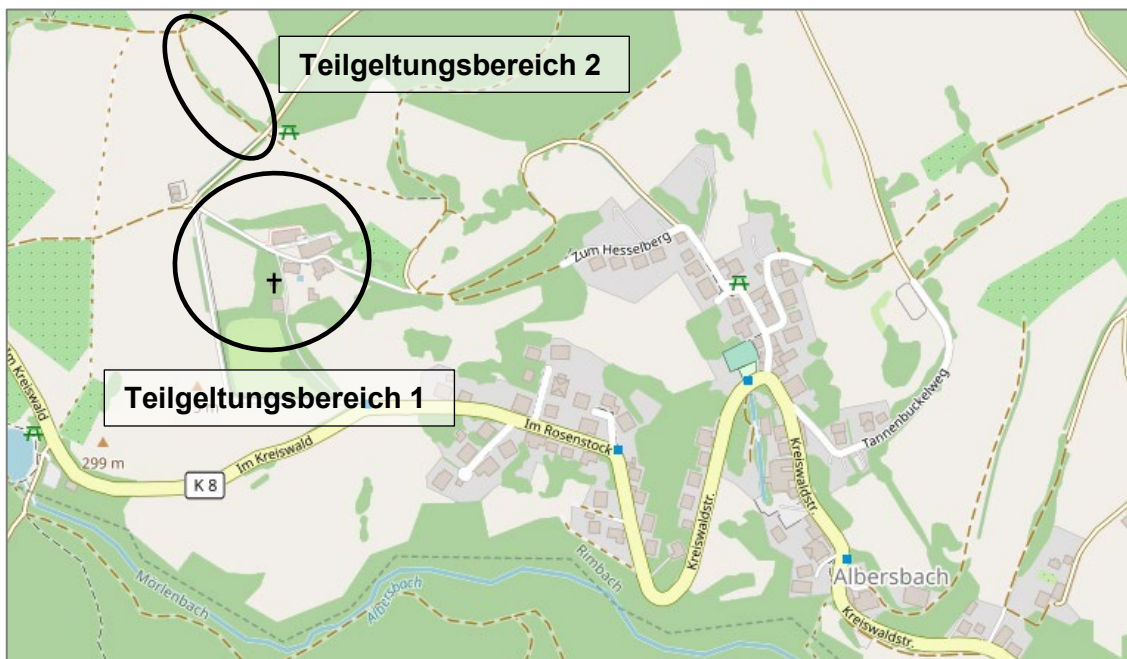


Abb. 1: Lage des Plangebietes

Quelle: openstreetmap

Der Teilgeltungsbereich 1 (s. Abb. 2) umfasst in der Gemarkung Albersbach in der Flur 2 die Flurstücksnummern 6/3, 104, 108/4 (teilweise), 105/1, 115/2 (teilweise), 116, 117, 118 und 119. Der Teilgeltungsbereich 2 umfasst in der Gemarkung Albersbach in der Flur 3 das Flurstück Nummer 65 (teilweise).

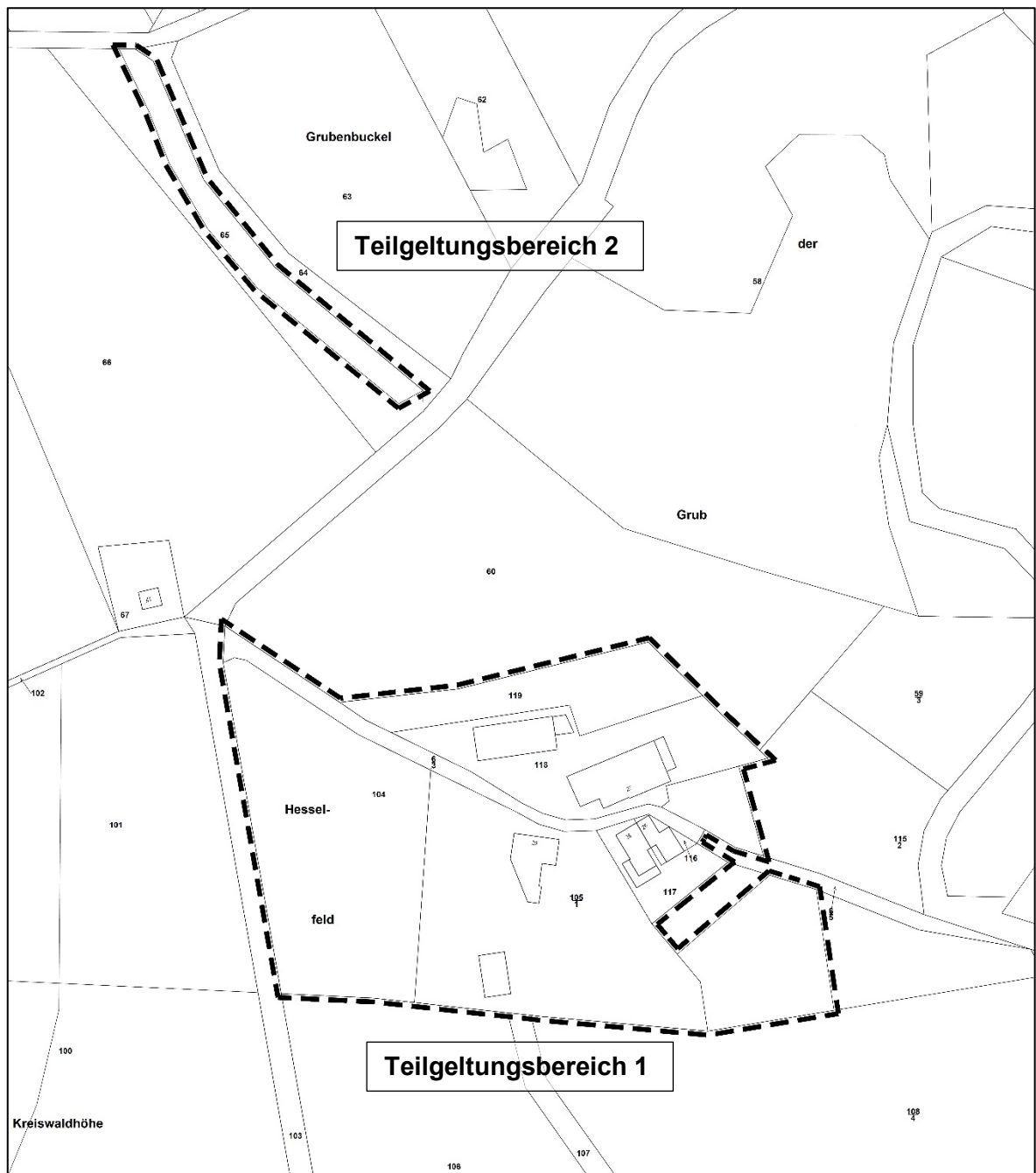


Abb. 2: Teilgeltungsbereich 1 des Bebauungsplans

Quelle: Planungsgruppe Darmstadt, 2022 (o.M)

### 3. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31.05.2023 (GVBl. S. 378)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

- **Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft** (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) v. 25.05.2023 (GVBl. I S. 379)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9.12.2022 (GVBl. S. 764)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten** (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 BGBl. I S. 502, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

#### 4. Planungsrechtliche Situation

##### 4.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird der Teilgeltungsbereich 1 wie folgt dargestellt:

- Vorranggebiet für Natur und Landschaft
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft
- Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz

und der Teilgeltungsbereich 2 wie folgt dargestellt:

- Vorranggebiet für Natur und Landschaft
- Vorranggebiet für Landwirtschaft
- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft

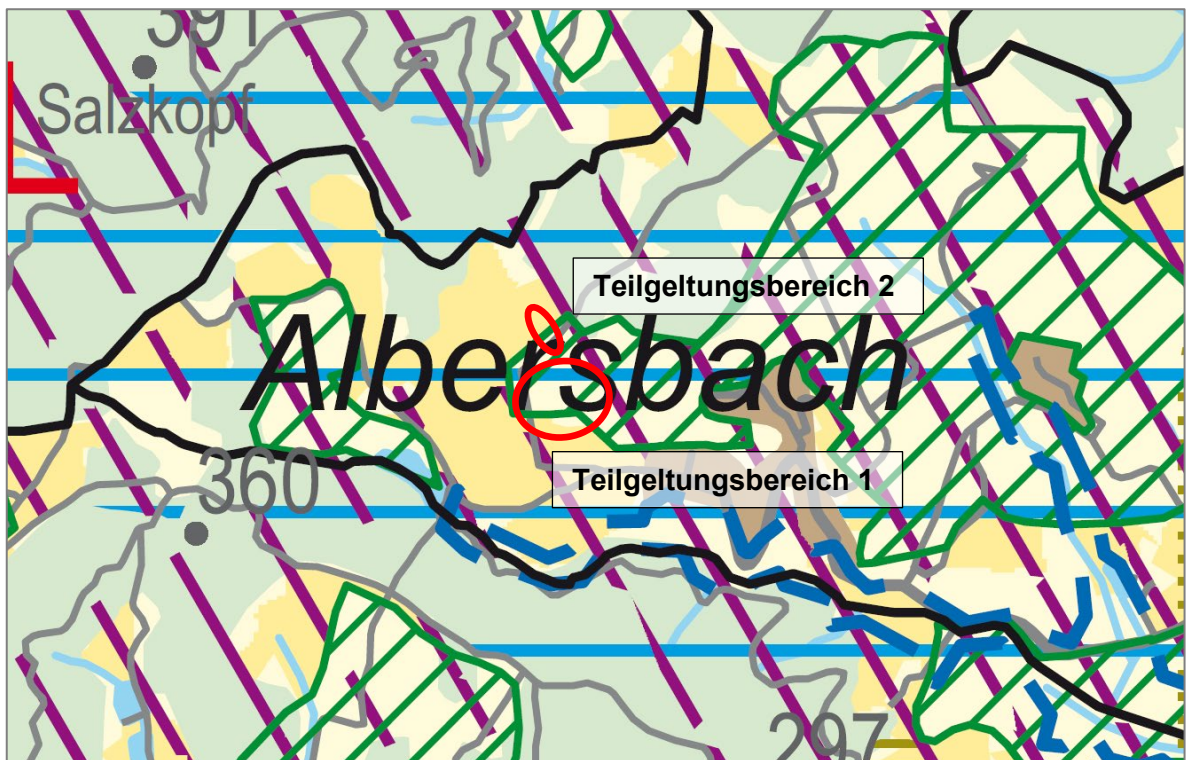


Abb. 3: Ausschnitt RPS/RegFNP 2010 (o.M)  
 Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt Geschäftsstelle der Regionalversammlung (Änderungen Planungsgruppe Darmstadt)

#### 4.1.1 Vorranggebiet für Natur und Landschaft

Im Textteil des RPS / RegFNP 2010 sind hierfür folgende Grundsätze formuliert:

„Die ökonomischen und sozialen Ansprüche an Natur und Landschaft sind in Einklang mit ihren ökologischen Funktionen zu bringen. Die Sicherung von Natur und Landschaft ist daher wesentlicher Bestandteil der nachhaltigen Raumentwicklung.“ (RPS / RegFNP 2010, G4.5-1).

„In den Vorranggebieten für Natur und Landschaft haben die Ziele des Naturschutzes und Maßnahmen, die dem Aufbau, der Entwicklung und Gestaltung eines regionalen Biotopverbundsystems dienen, Vorrang vor entgegenstehenden oder beeinträchtigenden Nutzungsansprüchen. Nutzungen die mit diesen Zielen in Einklang stehen, sind zulässig.“ (RPS / RegFNP 2010, Z4.5-3).

In der Begründung des wird erläutert, dass bei den „Vorranggebieten für Natur und Landschaft“ Erhaltung und Pflege schutzwürdiger Lebensräume und Lebensgemeinschaften von Tieren und Pflanzen im Vordergrund stehen. Die spezifischen Schutzziele ergeben sich aus für die Natura 2000-Gebiete sowie aus dem NSG- und LSG-Verordnungen.

Die regionalplanerische Vorrangzuweisung bedeutet nicht den Ausschluss von jeglichen anderen Ansprüchen (im Sinne eines generellen Nutzungsverbots) sondern lediglich derjenigen Nutzungen, Planungen und Maßnahmen, die mit dem jeweiligen Schutzziel nicht vereinbar sind.

Eingriffe in Natura 2000-Gebiete sind zu unterlassen.

##### Auswirkungen auf die Ziele des Regionalplanes

Die Planung sieht geringfügige Erweiterungen eines bereits bestehenden Ferienparks im Westen des Plangebiets vor. Da sich weder im Plangebiet noch in planungsrelevanter Umgebung Natura 2000-Gebiete befinden, werden keine Schutzziele, die sich für die Natura 2000-Gebiete ergeben, berührt. **Zudem steht die geplante Nutzungserweiterung als naturnaher Ferienpark im Einklang mit den mit den Schutzzielen des Vorranggebietes für Natur und Landschaft.**

#### 4.1.2 Vorranggebiet für Landwirtschaft

„Im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.“ (RPS / RegFNP 2010, Z10.1-10)

In der Begründung des Vorranggebiets wird erläutert, dass als „Vorranggebiete für Landwirtschaft“ Flächen ausgewiesen sind, die für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Wein-, Obst- und Gartenbau besonders geeignet sind und die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen.

Diese Gebiete sollen die langfristige Sicherung von für nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung besonders geeigneten Böden gewährleisten. Sie bilden die räumlichen Schwerpunkte der Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte. Sie dienen insbesondere einer regionalen verbrauchernahen landwirtschaftlichen Produktion und tragen erheblich zur Sicherung der Einkommen und zur Stabilisierung des ländlichen Raumes bei. Sie können zudem die Funktion des Anbaus nachwachsender Rohstoffe erfüllen. Die „Vorranggebiete für Landwirtschaft“ können auch zur Produktion von Biomasse für die Erzeugung erneuerbarer Energien herangezogen werden.

##### Begründung der Inanspruchnahme des Vorranggebietes für Landwirtschaft

Von der Planung wird eine Fläche von ca. 0,1 ha in Anspruch genommen, aufgrund der geringen Größe sind die Auswirkungen auf das „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ nicht erheblich.

Um die Planung der Ausgleichsfläche C verwirklichen zu können, wird zwar landwirtschaftliche Nutzfläche in Anspruch genommen, eine Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Betriebsstandorte findet jedoch nicht statt.

#### 4.1.3 Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

Im Textteil des RPS / RegFNP 2010 sind hierfür folgende Grundsätze formuliert:

„Die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftabflussschneisen sollen gesichert, offengehalten und soweit erforderlich, wiederhergestellt werden.“ (RPS / RegFNP 2010, G4.6-2).

„[...] Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen in diesen Gebieten vermieden werden.“ (RPS / RegFNP 2010, G4.6-3).

In der weitergehenden Erklärung des RPS / RegFNP 2010 wird erläutert, dass zur Minderung der heute schon absehbaren Folgen des Klimawandels vorausschauende Anpassungsmaßnahmen auf allen relevanten Handlungsfeldern ergriffen werden sollen. Hierzu gehören zum Beispiel Bauverbote in den „Vorranggebieten für vorbeugenden Hochwasserschutz“ und die Sicherung von klimatisch bedeutsamen Freiräumen sowie von Wald.

Die „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ sollen die bioklimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktionen für Räume mit erhöhter stofflicher und vor allem thermischer Belastung sichern.

##### Auswirkungen auf die Ziele des Regionalplanes

Ein großer Anteil der Erweiterung des bestehenden Ferienparks wird teilversiegelt oder begrünt. Größere Hochbauten sind nicht vorgesehen. Daher werden keine Strömungshindernisse entstehen und somit keine Nutzungen entstehen, welche eine Kalt- bzw. Frischluftabfluss bzw. Luftaustausch verringern oder mit erheblichen Emissionen von Luftschadstoffen oder Wärme verbunden sind.

#### 4.1.4 Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft

Im Textteil des RPS / RegFNP 2010 ist für das „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ folgender Grundsatz formuliert:

„In den "Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft" ist die Offenhaltung der Landschaft vorrangig durch Landbewirtschaftung sicherzustellen. In geringem Umfang sind Inanspruchnahmen dieser Flächen für die Freizeitnutzung und Kulturlandschaftspflege, für Siedlungs- und gewerbliche Zwecke - sofern keine solchen "Vorranggebiete Planung" in den Ortsteilen ausgewiesen sind - sowie für Aufforstung oder Sukzession bis zu 5 ha möglich. Im RegFNP für den Ballungsraum Frankfurt/ Rhein-Main findet diese Regelung keine Anwendung.“ (RPS / RegFNP 2010, G10.1-11)

In der Begründung des RPS/ RegFNP 2010 wird erläutert, dass in den „Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft“, im Anschluss an bebaute Ortslagen, z.B. auch bauliche Entwicklungen für gewerbliche Nutzungen oder Siedlungs- sowie Freizeitnutzungen auf lokaler Ebene stattfinden können, soweit keine anderen Belange entgegenstehen bzw. sofern keine solchen "Vorranggebiete Planung" in den Ortsteilen ausgewiesen sind.

#### Auswirkungen auf die Ziele des Regionalplanes

Der Geltungsbereich liegt im „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“. Da im Rimbacher Ortsteil Albersbach keine "Vorranggebiete Planung" ausgewiesen sind und das Plangebiet größtenteils bereits zum jetzigen Zeitpunkt nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird, sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

#### **4.1.5 Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz**

Im Textteil des RPS / RegFNP 2010 ist für das „Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz“ folgender Grundsatz formuliert:

„Zum Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht sind in besonders schützenswerten Bereichen der Planungsregion Südhessen „Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz“ ausgewiesen und in der Karte dargestellt. Der Schutz des Grundwassers hat hier einen besonders hohen Stellenwert bei der Abwägung gegenüber Planungen und Vorhaben, von denen Grundwasser gefährdende Wirkungen ausgehen können. Neben den bestehenden und geplanten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten (Zonen I - III/IIIA) sind dies Flächen mit geringer natürlicher Schutzwirkung gegenüber Grundwasserverschmutzung.“ (RPS / RegFNP 2010, G6.1.7)

In der Begründung des RPS/ RegFNP 2010 wird erläutert, dass Vorhaben und Maßnahmen, die geeignet sind, die Grundwassergüte bzw. die Nutzung von Grundwasser zu gefährden oder zu beeinträchtigen, vermieden werden müssen. Zum Beispiel die landwirtschaftliche Nutzung muss so betrieben werden, dass sie keine Verunreinigungen oder Nährstoffanreicherungen des Grund- und Oberflächenwassers über das zulässige Maß hinaus hervorruft.

#### Auswirkungen auf die Ziele des Regionalplanes

Vom geplanten Neubau einzelner Ferienhäuser gehen keine das Grundwasser gefährdenden Wirkungen aus. Zudem ist und wird ein Großteil des Ferienparks un- bzw. teilversiegelt hergestellt. Es werden darüber hinaus Festsetzungen zur Oberflächenbefestigung sowie zur Versickerung von Niederschlagswasser getroffen. Diese sollen zur Sicherung der Grundwasserneuentstehung beitragen. Es entstehen keine negativen Auswirkungen.

#### **4.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde**

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rimbach aus dem Jahr 2020 ist das Gebiet des Teilgeltungsbereichs 1 zum Großteil als „Fläche für Landwirtschaft“ mit dem Einschrieb „Bebauung im Außenbereich“ dargestellt. Im Westen und Osten des Teilgeltungsbereichs 1 befinden sich Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Der Teilgeltungsbereich 2 ist als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt.

Aufgrund der geplanten Nutzungserweiterung sowie der Festsetzung eines der Erholung dienenden Sondergebietes gemäß § 10 BauNVO wird eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.

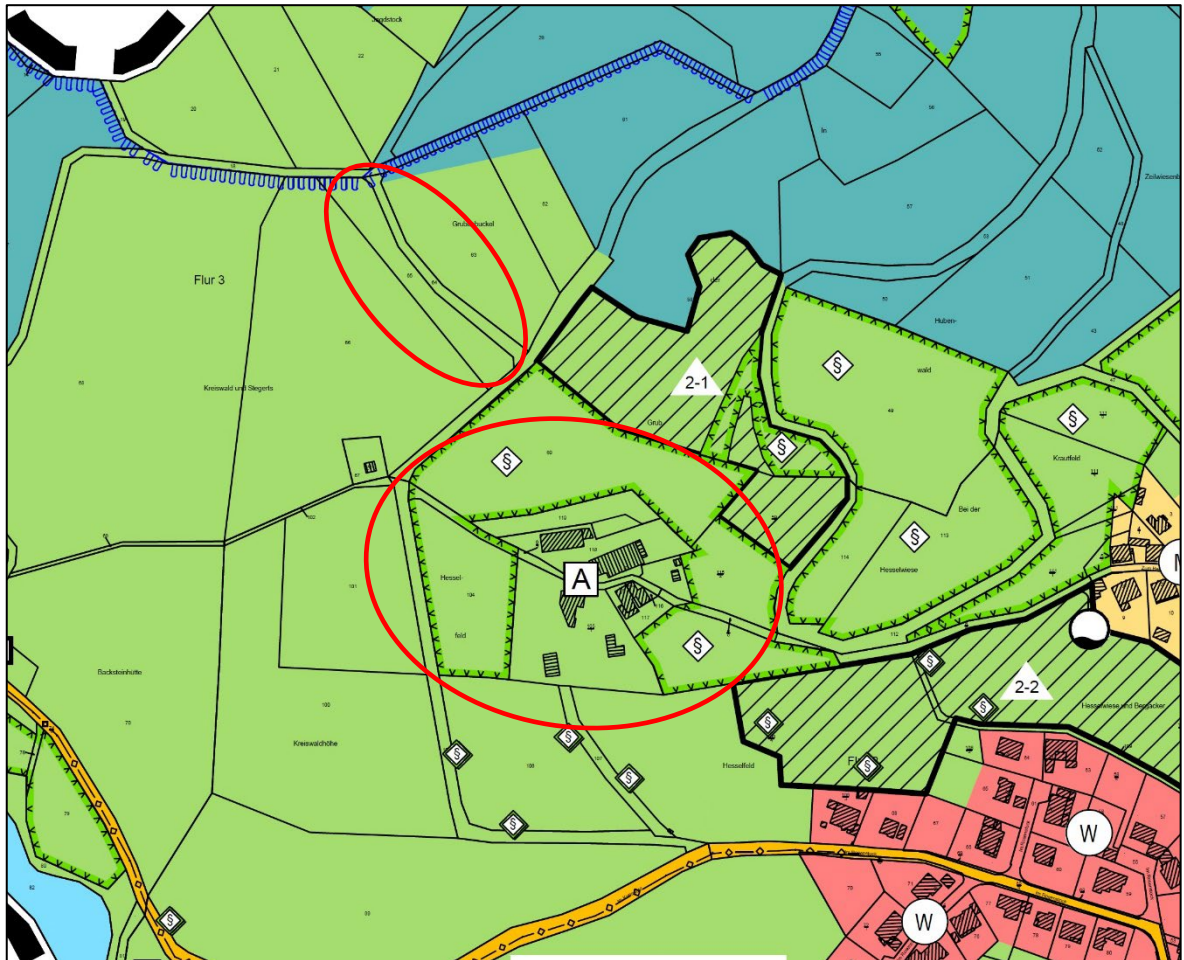


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Rimbach  
Quelle: Gemeinde Rimbach

### 4.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

### 4.4 Außenbereichssatzung

Für das Plangebiet gilt seit dem 21.03.2008 die Außenbereichssatzung „Zum Hesselberg“. Diese wurde aufgestellt, um eine Umfunktionierung der zuvor bestehenden, als gewerbliche Nutzung genehmigten Gebäude in die Funktion eines Sonstigen Sondergebietes der Erholung zu realisieren.

Die Außenbereichssatzung setzt insbesondere folgendes fest:

- Sondergebiete Erholung und Freizeit, Flächen für die Freizeitnutzung,
- überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Zahl der Vollgeschosse,
- Stellplatzbereiche, Fußwege und Erschließungsstraße,
- Dachform, First- und Traufhöhe,
- Geschützter Lebensraum nach § 31 HENatG.



Abb. 5: Ausschnitt der Außenbereichssatzung „Zum Hesselberg“ (o.M.)  
Quelle: Gemeinde Rimbach

## 5. Schutzgebietsausweisungen

### 5.1 Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete (VSG))

Es befinden sich weder im Plangebiet noch in planungsrelevanter Umgebung Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete).

Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet ist das Gebiet-Nr. 6318-450 „Felswände des vorderen Odenwaldes“ und befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,4 km Luftlinie in westlicher Richtung.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist das Gebiet mit der Nr. 6218-302 „Buchenwälder des vorderen Odenwaldes“ und befindet sich nordwestlich zum Plangebiet in einer Entfernung von ca. 3,8 km.

Aufgrund der Entfernung und Lage der Gebiete zum Plangebiet sind durch die vorliegende Planung keine Auswirkungen auf die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete zu erwarten.

### 5.2 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Es befinden sich keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht innerhalb des Geltungsbereichs.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Bergstraße-Odenwald.



### 5.3 Schutzgebiete und -objekte Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlagen „Brunnen 1-3 im Albersbacher Tal“ der Gemeinde Rimbach, festgesetzt mit Verordnung vom 22. August 1988, geändert mit Verordnung vom 3. Juni 1994. Die entsprechenden Verordnungen vom 22. August 1988 (StAnz. 39/1988 S. 2209) und 3. Juni 1994 (StAnz. 27/1994 S. 1699) sind zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote sind einzuhalten.

### 5.4 Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebiets befindet sich das nach § 30 Abs. 2 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotop mit der Nr. 2271 „Streuobstwiese westlich von Albersbach“.

## 6. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation

### Teilgeltungsbereich 1

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand der bebauten Ortslage von Albersbach der Gemeinde Rimbach und wird zurzeit als Ferienpark mit insgesamt 4 Ferienwohnungen und einem Ferienhaus genutzt. Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet ein Naturschwimnteich, eine Saunalandschaft und eine kleine Kapelle.

Der Ferienpark schließt in allen Richtungen an landwirtschaftliche Flächen an.

Im Westen des Plangebiets liegt eine Streuobstwiese mit einem Bestand unterschiedlich alter Bäume.

Erschlossen wird das Plangebiet über die vorhandene Straße „Im Rosenstock“.



Abb. 6: Plangebiet 1

Quelle: Eigene Aufnahme Planungsgruppe Darmstadt



*Abb. 7: Plangebiet 2  
Quelle: Eigene Aufnahme Planungsgruppe Darmstadt*



*Abb. 8: Plangebiet 3  
Quelle: Eigene Aufnahme Planungsgruppe Darmstadt*



*Abb. 9: Plangebiet 4  
Quelle: Eigene Aufnahme Planungsgruppe Darmstadt*



*Abb. 10: Plangebiet 5  
Quelle: Eigene Aufnahme Planungsgruppe Darmstadt*



Abb. 11: Plangebiet 6  
Quelle: Eigene Aufnahme Planungsgruppe Darmstadt

[Teilgeltungsbereich 2](#)

Der Teilgeltungsbereich 2 wird derzeit als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt.



Abb. 12: Plangebiet 7 (Teilgeltungsbereich 2)  
Quelle: BfL Heuer & Döring Landschaftsarchitektur und Bauleitplanung, Wiesbaden, 15.08.2023

## **7. Naturräumliche Grundlagen und Umweltauswirkungen**

### **7.1 Lage und naturräumliche Einordnung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im „Vorderen Odenwald“ im Bereich der Untereinheit 145.2 „Juchhöh Odenwald“ (Klausing 1974).

Der Vordere Odenwald ist ein ganz charakteristisches Buchenwaldgebiet, in dem Buchen- und Edellaubmischwälder (Fagetalia-Gesellschaften) und deren Ersatzformationen dominieren. Die hierzu erforderlichen mineralkräftig-nährstoffreichen Böden leiten ihre Entstehung entweder aus den das Gebirge bildenden kristallinen Gesteinen oder aus dem besonders am Westrand aufgewehten Löß her. Auf Lößhängen in Südlage sind daher thermophile Buchen- und Eichenwälder verbreitet. Das sehr fein verzweigte Gewässernetz des Vorderen Odenwaldes verläuft in einer durch ein außerordentlich charakteristisches Kleinrelief gekennzeichneten Mittelgebirgslandschaft von sehr großer Mannigfaltigkeit an Expositionen und Inklinationen. Das erklärt eine Vielzahl von Standorten für das Vorkommen azonaler verbreiteter Naturvegetationsformen, die von nahezu baumfreien Blockhalden, über Schluchtwaldstandorte bis zu Milzkraut-Quellfluren und von dort über schmale Erlenbrücher zum bachbegleitenden Erlenwald, mit Anklängen an Hartholzauewälder, führen. Aufgrund dieser ökotopologischen Feingliedrigkeit ergibt sich einerseits das Gesamtbild eines sehr dicht besiedelten und dennoch walddreichen Mittelgebirges, andererseits die Notwendigkeit einer kleinräumigen Differenzierung in sehr verschiedenartige Grundeinheiten der naturräumlichen Gliederung (Klausing, Heft Nr. 67, 1988).

### **7.2 Relief, Geologie und Boden**

Topographisch ist das Plangebiet nach Norden, Westen und Süden durch die umlaufenden Hangbereiche einer typischen Talraumendlage abgeschirmt, während es sich gen Osten öffnet. Das Plangebiet befindet sich etwa auf einer Höhe von 298 – 317 m ü. NN.

Für das Plangebiet sind keine Altstandorte oder Altablagerungen bekannt.

### **7.3 Erdbebenzone**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Erdbebenzone 0 in der geologischen Unterklasse R (Gebiete mit felsartigem Gesteinsuntergrund).

### **7.4 Hydrogeologie und Grundwasser**

Das Plangebiet liegt im hydrogeologischen Teilraum Kristallin des Odenwaldes (10.1.2) im hydrologischen Raum Schwarzwald, Vorspessart und Odenwald (10.1) innerhalb des hydrogeologischen Großraums Südwestdeutsches Grundgebirge (10).

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine oberirdischen Gewässer oder Entwässerungsgräben. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist keine Quellen oder quelligen Bereiche auf. Gesetzliche Gewässerrandstreifen werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

#### Grundwasser

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Brunnen Albersbacher Tal, Rimbach“ (431-042).

#### Oberflächengewässer

Fließ- oder Stillgewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Der Abfluss von Oberflächenwasser erfolgt direkt in den Vorfluter.

In Verbindung der geologischen mit der topographischen Situation ist von einer niedrigen Verschmutzungsempfindlichkeit für das Grundwasser auszugehen.

## 7.5 Klima und Luft

Das Klima der Planungsregion rechnet zum Klimaraum Südwest-Deutschland und wird hier zum Klimabezirk Westlicher Odenwald gestellt. Die Kennzeichen dieses Klimabezirkes sind milde Winter und warme Sommer, sowie stark schwankende Niederschlagssummen je nach Lage in Luv und Lee.

Im Bereich der Gemeinde Rimbach liegen die Niederschlagssummen im Mittel zwischen 850 und 900 mm im Jahr; sie sind relativ gleichmäßig über das Jahr verteilt; in den Monaten Februar bis April findet sich das Niederschlagsminimum, in Juni und Juli sowie im Dezember und Januar die Maxima.

Die mittlere wirkliche Lufttemperatur im Jahr liegt als Folge der Lage in einem thermisch begünstigten Klimabezirk zwischen 8 und 9° C. Die Vegetationsperiode beginnt sehr früh. Die Hauptwindrichtung im Gebiet ist Südwest. Grundsätzlich ist die auftretende durchschnittliche Windgeschwindigkeit vor allem auf den Kuppen hoch, in den Tallagen ist sie dagegen deutlich abgeschwächt.

Die im Plangebiet vorhandenen Streuobst- und Gehölzflächen sind als kalt- und frischluftproduzierende Flächen einzustufen. Diese Funktion wirkt ausgleichend und abkühlend auf die kleinklimatischen Verhältnisse der Umgebung, und hier insbesondere auf die Siedlungsareale von Albersbach, die an den nach Osten geöffneten Talraum angrenzen. Die autochthone Kalt- und Frischluftproduktion im Gebiet selbst ist allerdings aufgrund der geringen Flächengröße äußerst gering und für die Gesamtversorgung von Albersbach nicht erheblich (Außenbereichssatzung, BfU, 2008).

## 7.6 Ortsbild, Freizeit und Erholung

Der Planungsraum befindet sich im relativen Nahbereich zwischen dem Siedlungsrand von Albersbach und freier Landschaft. Er liegt im Bereich des Talendes eines parallel zum Albersbachtal verlaufenden, nach Osten geöffneten Seitentälchens. Der betroffene Landschaftsraum ist topographisch stark bewegt und von einem hohen Gehölz- und Grünlandreichtum gekennzeichnet (Außenbereichssatzung, BfU, 2008).

Der Planungsraum ist durch offene Wiesen- und Feldstrukturen sowie Wälder im Norden und Süden geprägt. Die Landschaft wird von gliedernden Gehölzstreifen durchzogen und ist mit mehreren Streuobstwiesen versehen. Im Westen liegt eine extensive Streuobstwiese die ein typisches Bild für die Landschaft bildet.

Der Abstand zum existenten Ortsrand von Albersbach beträgt im Süden/Südosten 150 m, und im Osten 240 m.

Die Landschaft im Plangebiet wird geprägt durch heterogene Bauwerke, Vegetation und andere anthropogene Geländestrukturen (Straßen, Fußwege, Plätze und Grünflächen)

## 7.7 Bestand Biotoptypen

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich mehrere Gebäude einer Ferienanlage sowie deren Erschließungswege und Grünanlagen mit einem Naturbadeteich. Begrünung im Plangebiet besteht außerdem durch eine Streuobstwiese, Feldgehölze aus Laub- und Nadelbäumen und eine Baumreihe am Zufahrtsweg. Die Streuobstwiese setzt sich im Süden aus älteren Bäumen, die zum Teil Baumhöhlen aufweisen und im Norden aus jüngeren Bäumen zusammen.

Sonderbiotope sind Holzstapel, Böschungen, Säume und Steinhaufen bzw. -wälle.

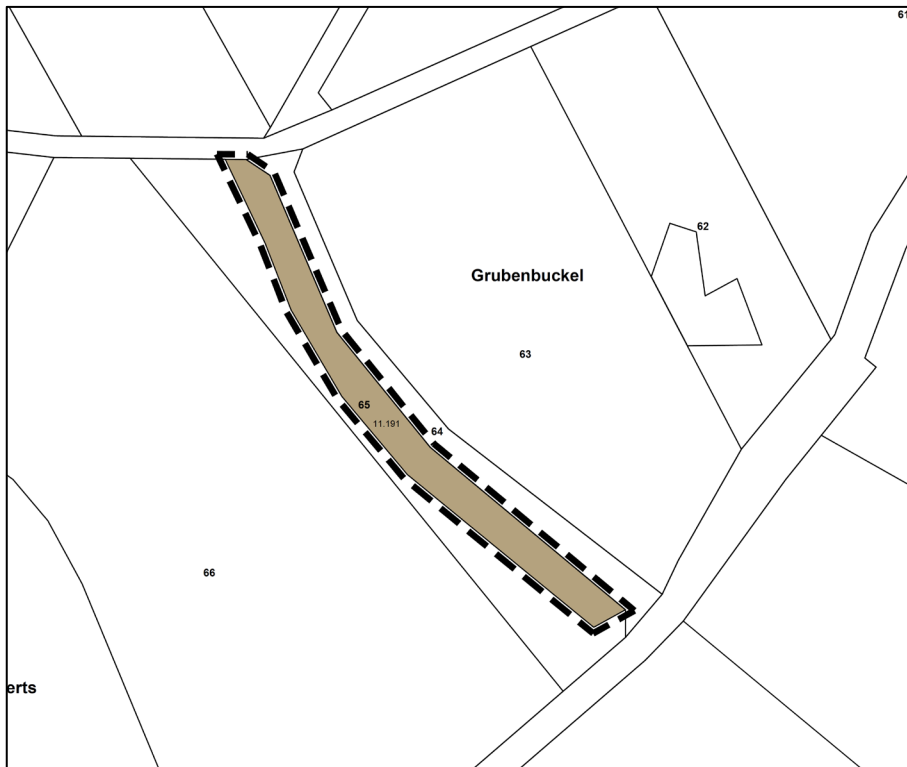
Das Umfeld ist durch Wald, Grünland und Streuobstwiesen geprägt.

[Eine maßstabsgerechte Darstellung der Biotoptypenkartierung von 2022 ist der Anlage 4 zu entnehmen.](#)

Teilgeltungsbereich 1

















Teilgeltungsbereich 2



Legende

Biotoptypen nach Kompensationsverordnung  
 – KV vom 26.10.2018

|   |  |          |   |   |          |   |   |          |
|---|--|----------|---|---|----------|---|---|----------|
|  | Gebüsche, Hecken, heimisch               | (02.200) |  | Schotter/ Wasserdurchlässige Flächenbefestigung (z.B. Holz)       | (10.520) |  | Strukturarme Hausgärten, Straßenbegleitgrün | (11.221) |
|  | Streuoibstand extensiv bewirtschaftet    | (03.130) |  | Dachflächen, nicht begrünt  | (10.710) |  | Strukturreiche Hausgärten                   | (11.222) |
|  | Baumgruppe/Baumreihe einheimisch         | (04.210) |  | Dachflächen, nicht begrünt mit zulässiger Regenwasserversickerung | (10.715) |  | Einzelbaum, einheimisch                     | (04.110) |
|  | Pferdeweide intensive Nutzungsintensität | (06.220) |  | Dachfläche, extensiv begrünt                                      | (10.720) |  | Einzelbaum, nicht heimisch                  | (04.120) |
|  | Asphalt/Beton                            | (10.510) |  | Acker   | (11.191) |   |   |          |

(04.110) Biotoptyp-Nummer nach Kompensationsverordnung (KV) (Wert als Beispiel)


 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abb. 13: Bestand der Biotoptypen 2022  
 Quelle: Planungsgruppe Darmstadt

## 8. Artenschutzrechtliche Prüfung

Zur Erfassung und Bewertung der planungsrechtlichen Fauna liegt folgender Fachbeitrag vor: Bebauungsplan „Zum Hesselhof“ in Rimbach, Artenschutzgutachten, BfL Heuer & Döring, Wiesbaden, [Juni 2023](#).

Mit der Umsetzung der Planung können Eingriffe in Lebensräume von geschützten Arten verbunden sein. Im Rahmen des Artenschutzgutachtens wird untersucht, wie artenschutzrelevante, besonders oder streng geschützte Arten von den geplanten Maßnahmen betroffen sein können und wie gegebenenfalls Störungen und Verluste diese Arten in Zukunft vermieden oder minimiert werden können. Das Artenschutzgutachten kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

### 8.1 Fauna

#### 8.1.1 Vögel

Als Grundlage für die Beurteilung der Wirkungen, die mit der Umsetzung der Bauleitplanung auf die artenschutzrechtlich relevante Fauna verbunden sein können, erfolgten eine Potenzialanalyse in Hinblick auf das Auftreten von Fledermäusen sowie Erfassungen von Vögeln und Reptilien.

Zur Erfassung von Vögeln wurden im Jahr 2022 fünf Begehungen zwischen 10.04.2022 und 13.06.2022 durchgeführt.

Insgesamt wurden im Geltungsbereich 13 Vogelarten mit Brutnachweis kartiert. Es handelt sich dabei überwiegend um verbreitete Brutvögel der Gärten und Parks, wie Mönchsgasmücke, Amsel, Buchfink, Hausrotschwanz und Meisen. Mit dem Girlitz tritt eine Art als Brutvogel auf, deren Erhaltungszustand in Hessen als ungünstig / unzureichend eingeschätzt wird.

Zu den Nahrungsgästen im Untersuchungsgebiet gehören Buntspecht, Eichelhäher, Elster, Grünspecht, Kleiber, Mäusebussard, Mehlschwalbe, Rotmilan, Star, Stieglitz, Turmfalke, Wacholderdrossel.

Alle heimischen Vogelarten sind nach der Vogelschutz-Richtlinie geschützt. Arten nach Anhang I der BundesartenschutzVO oder nach der EG-Artenschutzverordnung 338/97 sind streng geschützt. Ebenfalls streng geschützt sind die im Gebiet heimischen Greifvogel-Arten gemäß EU-Verordnung für Greifvögel - abgeleitet aus dem Washingtoner Artenschutzabkommen.

#### 8.1.2 Fledermäuse

Zur Erstellung des Gutachtens erfolgte eine Erfassung von möglichen Fledermausquartieren. Fledermäuse können innerhalb des Geltungsbereichs insbesondere in alten Obstbäumen auf der Streu-obstwiese Sommer- und Zwischenquartiere haben. Auch in Gebäuden sind Sommer- und Zwischenquartiere möglich.

Ob Fledermaus-Winterquartiere von Abriss- oder Umbaumaßnahmen betroffen sein können, muss ggf. durch Begehungen von Kellern und Dachböden geprüft werden.

Alle Fledermäuse sind nach der FFH-Richtlinie Anhang IV streng geschützt.

#### 8.1.3 Reptilien

Zur Erfassung von Reptilien erfolgten im Jahr 2022 zwischen 13.04.2022 bis 13.06.2022 vier Begehungen.

Bei den Begehungen wurde an drei Stellen jeweils ein Zauneidechsen-Weibchen beobachtet. Es ist davon auszugehen, dass es innerhalb des Geltungsbereichs in sonnigen, wenig gestörten Bereichen eine kleine Zauneidechsenpopulation gibt.

Die Zauneidechse ist nach der FFH-Richtlinie Anhang IV streng geschützt.



### 8.1.4 Amphibien

Im Bereich des Teiches ist ein Auftreten von Erdkröte (*Bufo bufo*), Grünfrosch (*Rana esculenta*) und Ringelnatter (*Natrix natrix*) nicht ausgeschlossen. Diese Arten sind nicht nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie geschützt. Sie unterliegen dem Schutz der Bundesartenschutzverordnung. Eine mögliche Beeinträchtigung ist im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 14 ff BNatSchG zu betrachten.



Abb. 14: Fundpunktkarte  
Quelle: BfL Juli 2022

### 8.2 Bestimmung der prüfungsrelevanten Arten

Anhand der Ortsbegehungen im Jahr 2022 und sonstiger vorliegender Informationen kann das Vorkommen von nach europäischem oder nationalem Recht streng geschützten Arten aus den Artengruppen Flora, Fische, Amphibien, Insekten (einschließlich Libellen), Säugetiere mit Ausnahme der Fledermäuse, Spinnen und Weichtiere mit großer Sicherheit ausgeschlossen werden.

Streng geschützte Arten aus diesen Gruppen sind aufgrund ihrer Verbreitung und / oder ihrer Lebensraumansprüche nicht im Gebiet zu erwarten. Das in der artenschutzrechtlichen Prüfung zu betrachtende Artenspektrum umfasst daher die Arten(gruppen) bzw. Gilden Fledermäuse, Gehölzbrüter, Höhlen- und Nischenbrüter und Zauneidechse.

### 8.3 Wirkungen des Vorhabens

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbunden ist eine Überbauung der nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Streuobstwiese im nördlichen Teilbereich in dem sich keine oder jüngere Obstbäume befinden.

Außerdem kann es innerhalb des Gebäudekomplexes durch Um- oder Neubauten zu Beeinträchtigungen im Bereich von Gebäuden, der Grünanlage, Gehölzbiotopen oder Zauneidechsenhabitaten kommen.

Mit der Planung verbundene mögliche Wirkfaktoren im Hinblick auf die artenschutzrechtlich relevante Fauna sind:

- Verlust von Brutbiotopen von Gehölzbrütern in Bäumen und Büschen und von Höhlen- und Nischenbrütern in Bäumen und in / an Gebäuden
- Verlust von Fledermaus-Sommer- und Zwischenquartieren in Bäumen und in Gebäuden.

Ob Fledermaus-Winterquartiere betroffen sein können ist vor Umbaumaßnahmen an Gebäuden im Bereich von Kellern und Dachböden zu prüfen.

- Beeinträchtigungen innerhalb eines Lebensraumes der Zauneidechse
- **Zunahme von Störungen durch Erholungssuchende insbesondere im Bereich der Streuobstwiese – Zunahme von Störungen durch Lärm, Bewegungen und Licht.**

#### 8.4 Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung müssen durchgeführt werden, um Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen.

| Nr. | Art der Maßnahme   | Artbezug             |
|-----|--|----------------------|
| V 1 | Die Streuobstwiese wird, soweit nicht im nördlichen Teil überbaut, als zu erhalten festgesetzt.  | Vögel<br>Fledermäuse |
| V 2 | In den Gehölzbestand im Bereich der Zuwegung wird nicht eingegriffen.  | Vögel<br>Fledermäuse |
| V 3 | Gehölzrodungen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar zulässig.  | Vögel<br>Fledermäuse |
| V 4 | Vor Abriss- und Umbaumaßnahmen erfolgt eine Begehung von Dachböden und Kellerräumen, um eventuelle Fledermaus-Winterquartiere feststellen zu können.<br><br>Erfolgt ein Nachweis, wird eine Abstimmung über das weitere Vorgehen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde durchgeführt.  | Fledermäuse          |
| V 5 | Abrissarbeiten werden in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar begonnen, mit Umbauarbeiten an Dachstühlen wird in diesem Zeitraum begonnen.   | Vögel<br>Fledermäuse |
| V 6 | <b>Bereiche, in denen Baumaßnahmen oder bauvorbereitende Maßnahmen durchgeführt werden sollen (z.B. Rodung, Baustelleneinrichtung, Baustellenzufahrt etc.) sind vor Beginn mit gutachterlicher Begleitung nach Zauneidechsen abzusuchen.</b><br><br><b>Eidechsen werden aus dem Baufeld entfernt und in Bereichen innerhalb des Geltungsbereichs ausgesetzt, die nicht von der Baumaßnahme betroffen sind.</b><br><br><b>Die Umsiedlung erfolgt in Verbindung mit einer qualifizierten ökologischen Bau-begleitung vor der Eiablage (April/Mai) oder nach dem Schlüpfen der Jungtiere zwischen Anfang August und Mitte Oktober.</b><br><br><b>Das Baufeld wird von einem Reptilienzaun umgeben.</b><br><br><b>Sollte eine größere Anzahl an Zauneidechsen umgesiedelt werden müssen, wird die Herstellung einer Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion erforderlich</b> | Zauneidechse         |

|     |  |                                   |
|-----|--|-----------------------------------|
| V 7 | <p>Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Beleuchtung (unnötige Tötung von Insekten, Irritation von Vögeln und Fledermäusen), § 41a BNatSchG)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Beleuchtung darf nicht über den Bestimmungsbereich hinaus strahlen.</li> <li>- Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten (0 % Upward Light Ratio) mit vollständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse (Schutzklasse IP 65) und einem für die meisten Arten wirkungsarmen Farbspektrum (ohne UV-Anteil, geringer Blaulichtanteil, warmweißes Licht mit Farbtemperaturen von 1600 – 2400 K, max. 3000 K), deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60 °C aufheizt.</li> <li>- Die Lichtpunkthöhen sind möglichst niedrig zu halten.</li> <li>- Die höchstzulässige Beleuchtungsstärke beträgt 5 Lux für die Weg- und Zugangsbeleuchtung von Grundstücken sowie 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung.</li> <li>- In Wohn- und Mischgebieten gilt für kleinflächige Anstrahlungen oder selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m<sup>2</sup> eine maximale Leuchtdichte von 50 cd/m<sup>2</sup>. Für Anstrahlungen oder selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m<sup>2</sup> gilt eine maximale Leuchtdichte von 2 cd/m<sup>2</sup>.</li> </ul> | Vögel<br>Fledermäuse              |
| V 8 | In Bezug auf Beeinträchtigung durch Lärm gelten sowohl die gesetzlichen Regelungen zur Nachtruhe (ab 22.00 Uhr) sowie die AGBs des Ferienhofes. Dort ist unter § 4 Abs (1) eine Nachtruhe von 22.00 Uhr - 07.00 Uhr vorgesehen.  | Vögel<br>Fledermäuse              |
| V 9 | <p>Die ausführenden Baufirmen sind vor Abriss- und Umbaumaßnahmen und vor der Vorbereitung des Baufeldes über das Vorkommen von streng geschützten Tierarten zu informieren.</p> <p>Es ist darauf hinzuwirken, dass Funde von streng geschützten Tierarten unverzüglich der unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden.</p>  | Vögel<br>Fledermäuse<br>Reptilien |

Tab. 1: Vermeidungsmaßnahmen

Bei Eingriffen im Bereich des Teiches ist die mögliche Betroffenheit von Amphibien, die nach der Bundesartenschutzverordnung geschützt sind, im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 14 ff BNatSchG bzw. im Umweltbericht zum Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Bei Eingriffen in den Teich wird ein vorheriges Abkäschern von Amphibien erforderlich. Die Tiere sind in geeignete Feuchtlebensräume im näheren Umfeld des Eingriffes umzusiedeln. Diese Maßnahme ist vor dem Ablachen im zeitigen Frühjahr (Februar/März) durchzuführen.

## 8.5 CEF-Maßnahmen

Eine Durchführung vorgezogener Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) wird nicht erforderlich, es sei denn es wird die Umsiedlung einer größeren Anzahl an Zauneidechsen durchzuführen sein.

Für diesen Fall sollte ein Steinriegel vorbereitet werden, der den Zauneidechsen eine Möglichkeit der Überwinterung und Eiablage bietet. Die Anlage der CEF-Maßnahme kann innerhalb des Geltungsbereichs erfolgen, und zwar innerhalb der Bereiche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern mit den Nummern 1 oder 4. Die Anlage der Maßnahme sollte während der Aktivitätszeit der Eidechsen erfolgen, damit es nicht zu Beeinträchtigungen von Individuen während der Winterruhe kommt.

Die Details der Maßnahme (Lage und Ausführung) sind bis zum Satzungsbeschluss in einer CEF-Konzeption darzulegen, die mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wird.

## 9. Bodenschutz

### 9.1 Bodenschutzklausel

Gemäß Bodenschutzklausel in § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Außenbereich sind insbesondere die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Landwirtschaftliche oder als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur in notwendigem Umfang genutzt werden.

Bei der vorliegenden Planung handelt sich um eine Erweiterung des bestehenden Ferienparks. Es erfolgt eine geringe Flächeninanspruchnahme des Außenbereichs und dadurch von landwirtschaftlichen Flächen.

Das Plangebiet ist für eine weitere Erschließung von Flächen für eine bauliche Erweiterung des Ferienparks sehr gut geeignet, da hier bereits bauliche Anlagen im Außenbereich des Ferienparks ausgewiesen sind und ein Konflikt mit anderen Nutzungen nicht zu erwarten ist.

### 9.2 Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen

Durch die vorliegende Planung kommt es zu einer Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Umnutzung von landwirtschaftlichen Flächen soll auf das notwendige Maß begrenzt werden, um Beeinträchtigungen der Landwirtschaft so weit wie möglich zu vermeiden.

Um die Planung verwirklichen zu können, wird zwar landwirtschaftliche Nutzfläche in Anspruch genommen, eine Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Betriebsstandorte findet jedoch nicht statt.

## 10. Bodenbewertung

### 10.1 Bodenfunktionale Gesamtbewertung

In der Darstellung der „Bodenfunktionalen Gesamtbewertung“ im Bodenviewer Hessen wird der Teilgeltungsbereich 1 im Westen mit dem „Funktionserfüllungsgrad 2 – gering“ dargestellt. Diese Bewertung ergibt sich aus den Einzelbewertungen der Parameter Standorttypisierung (3 mittel), Ertragspotenzial (4 hoch), Feldkapazität (2 gering) und Nitratrückhaltevermögen (2 gering). Der östliche Teil des Teilgeltungsbereichs 1 wird mit dem „Funktionserfüllungsgrad 3 – mittel“ dargestellt. Diese Bewertung ergibt sich aus den Einzelbewertungen der Parameter Standorttypisierung (3 mittel), Ertragspotenzial (3 mittel), Feldkapazität (2 gering) und Nitratrückhaltevermögen (2 gering). Die Acker- und Grundlangzahl wird im Südwesten mit  $> 30$  bis  $\leq 35$  und im Nordwesten und Osten mit  $> 40$  bis  $\leq 45$  angegeben. Der restliche Teil des Teilgeltungsbereichs 1 wird im Norden und Südosten mit dem „Funktionserfüllungsgrad 0 – nicht bewertet“ dargestellt.

Der Teilgeltungsbereich 2 wird mit dem „Funktionserfüllungsgrad 1 – sehr gering“ dargestellt. Diese Bewertung ergibt sich aus den Einzelbewertungen der Parameter Standorttypisierung (3 mittel), Ertragspotenzial (2 gering), Feldkapazität (2 gering) und Nitratrückhaltevermögen (2 gering). Die Acker- und Grundlangzahl wird mit  $> 20$  bis  $\leq 25$  angegeben.

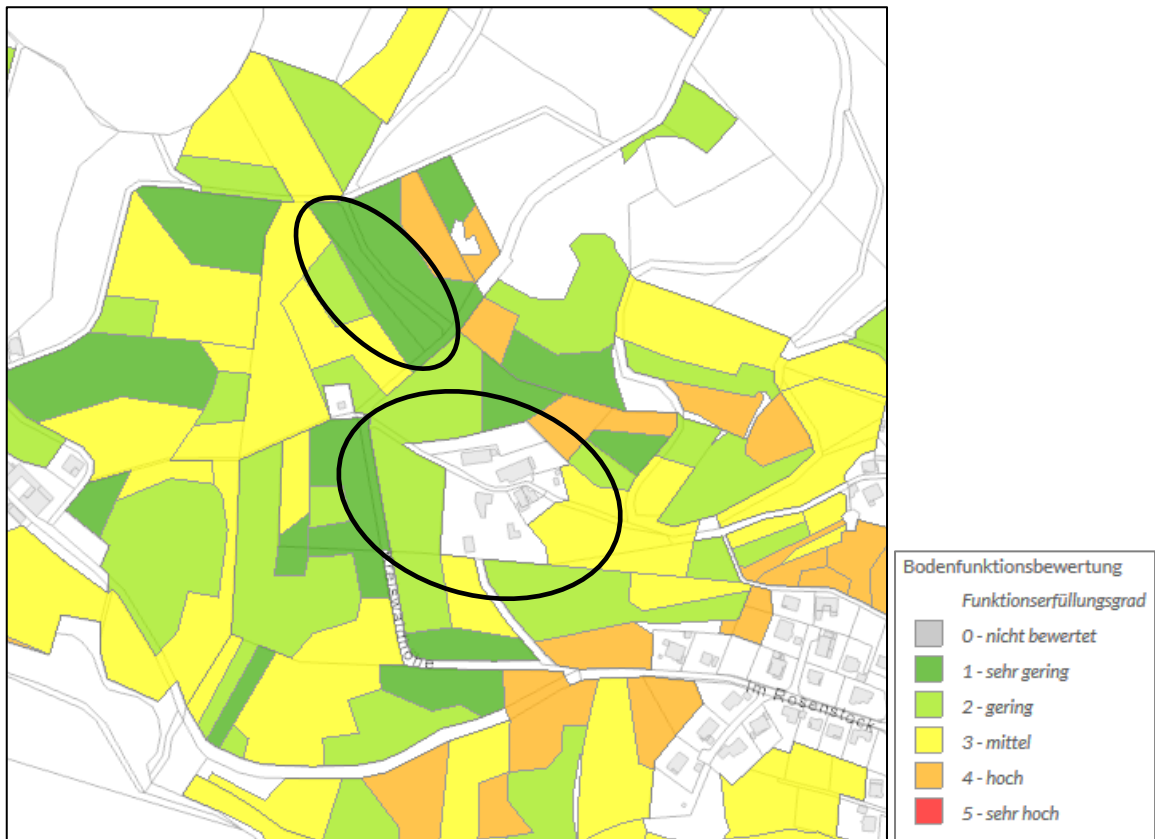


Abb. 15: Bodenfunktionale Gesamtbewertung  
Quelle: HLUNG - BodenViewer Hessen

### 10.2 Umweltfolgenabschätzung Boden

| Wirkfaktor  | Boden(Teil)funktion     |                         |                      |                                |  |  |                                      |  |
|---|-------------------------|-------------------------|----------------------|--------------------------------|--|--|--------------------------------------|--|
|   | Lebensraumfunktion      |                         |                      |                                | Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes |  | Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium | Archiv der Natur- und Kulturgeschichte |
| Betroffenheit der Bodenteilfunktion<br>+ Regelmäßig betroffen<br>X Je nach Intensität betroffen<br>* Evtl. betroffen, jedoch nicht untersuchungsfähig bzw. -würdig<br>- i.d.R. nicht beeinträchtigt | Lebensraum für Menschen | Lebensraum für Pflanzen | Lebensraum für Tiere | Lebensraum für Bodenorganismen | Funktion des Bodens im Wasserhaushalt        | Funktion des Bodens im Nährstoffhaushalt |                                      |  |
| Bodenabtrag   | X                       | +                       | *                    | *                              | X  | *  | X                                    | +                                      |
| Bodenversiegelung   | X                       | +                       | *                    | *                              | +  | *  | X                                    | +                                      |
| Auftrag/Überdeckung   | +                       | +                       | *                    | *                              | +  | X  | X                                    | +                                      |
| Verdichtung   | -                       | +                       | *                    | X                              | +  | X  | X                                    | *                                      |
| Stoffeintrag  | +                       | +                       | *                    | X                              | X  | X  | +                                    | *                                      |
| Grundwasserstandsänderung   | X                       | X                       | *                    | *                              | +  | X  | X                                    | +                                      |

Tab. 2: Umweltfolgeabschätzung Boden

### 10.3 Beeinträchtigungen des Bodens

Gemäß § 1 Satz 3 des Bundesbodenschutzgesetzes, sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

## 10.4 Bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Aufgrund der Zielsetzung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, zur Verwendung des Niederschlagswassers und zur Begrünung festgesetzt.

Weitere bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorgaben zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB), Vorgaben zur Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und DIN 19731). Zudem wird auf die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes hingewiesen.

### Hinweis zum Bodenschutz:

Sofern externes Material eingebaut wird, sind die Regelungen der BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999) sowie der LAGA M20 (LAGA-Regelwerk "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln" Mitteilung 20 vom 06.11.1997 mit den überarbeiteten Zuordnungswerten siehe Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien Stand 01. Sep. 2018.) 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 vom 09.Juli 2021) einzuhalten.

## 11. Altlasten

Hinweise auf Bodenänderungen, Altablagerungen oder altlastenrelevante Aufschüttungen liegen nicht vor.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenänderung begründen, sind diese umgehen der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenänderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 BBodSchG sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

## 12. Wasserwirtschaftliche Belange

### 12.1 Wasserversorgung/ Löschwasser

Die Wasserversorgung ist durch die bestehenden Versorgungsleitungen gesichert.

Die Löschwasserversorgung wird gemäß den Anforderungen des DVGW Arbeitsblattes Nr. 405 durch die neue Trinkwasserleitung gewährleistet (96 m<sup>3</sup>/h für 2h; Fließüberdruck min. 1,5 bar).

### 12.2 Wasserqualität

Die Wasserqualität des zur Verfügung zu stellenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TWVO).

### 12.3 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die vorhandenen kommunalen Abwasseranlagen des Abwasserverbandes Oberes Weschnitztal (KA Mörlentbach).

## 12.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG soll Niederschlagswasser orts-nah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Bei nicht versickerungsfähigem Boden kann aufgrund der bestehenden Entwässerungsinfrastruktur für das Baugebiet das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser dennoch in die örtliche Kanalisation eingeleitet werden.

Zudem wird eine Regenwassernutzung gem. des § 37 Abs. 4 HWG berücksichtigt (vgl. Kapitel 17).

## 12.5 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets „Brunnen Albersbacher Tal, Rimbach“ (431-042).

Die geltende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

## 12.6 Bodenversiegelung

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke als teilversiegelte Flächen anzulegen sind, damit das hier anfallende Niederschlagswasser versickern kann. Erreicht werden kann dies durch die Verwendung von Materialien wie z.B. einer wassergebundenen Decke, Kies, Rasengittersteinen oder einem Ökopflaster.

## 13. Allgemeiner Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Im vorliegenden Bebauungsplan wird der allgemeine Klimaschutz u.a. durch folgende Aspekte beachtet:

Durch die Festsetzungen zur Grundstücksbegrünung, Dachbegrünung von Nebenanlagen sowie der Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung bei befestigten, nicht überdachten Flächen der Baugrundstücke werden die klimatischen Belange berücksichtigt.

Die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sind grundsätzlich möglich. Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die diesen Zielen entgegenstehen.

Im Übrigen werden die Belange des Klimaschutzes bei der Erstellung von Neubauten durch die Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes vom Juli 2020 berücksichtigt. Die Vorgaben dieses Gesetzes sind am 01.11.2020 in Kraft getreten.

## 14. Landschaftspflegerischer Begleitplan (Grünordnungsplan)

### 14.1 Inhalte Grünordnungsplan

Der grünordnerische / landschaftspflegerische Fachbeitrag beschreibt und bewertet die Bestandssituation und die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf Natur und Landschaft und gibt Empfehlungen zu grünordnerischen Maßnahmen. Wesentliche Aussagen zur grünordnerischen Bestandsaufnahme sind in Kapitel 7.7 „Bestand Biotoptypen“ im Rahmen der naturräumlichen Grundlagen enthalten.

Das Plangebiet soll durch zusätzliche Ferienhäuser als Ferienpark erweitert werden. Die nicht überbauten und als Stellplätze genutzten Flächen werden teilversiegelt oder als Grünflächen angelegt.

## 14.2 Bestandserhalt wertvoller Grünstrukturen

Das Plangebiet weist im gesamten Geltungsbereich Grün- und Waldstrukturen auf.

Prägend ist darüber hinaus ein zentral gelegener großflächiger Gartenbereich mit einem Naturbadeteich.

Im Westen des Plangebiets befindet sich eine extensiv bewirtschaftete Streuobstwiese. Der Obstbaumbestand umfasst sowohl ältere, teilweise schon mit Höhlenbildung, als auch jüngere Obstbäume.

## 14.3 Erhaltung und Entwicklung der Biodiversität

Biodiversität – die Vielfalt an Tier- und Pflanzenarten sowie ihre genetische Variabilität – ist die essenzielle Voraussetzung einer intakten Natur, die wiederum Lebensgrundlage für den Menschen ist. Nur ein intakter Naturhaushalt sichert sauberes Trinkwasser, saubere Luft zum Atmen, fruchtbare Böden als gesunde Ernährungsgrundlage und Rohstoffe zur Herstellung von Gebrauchsgütern sowie die erfolgreiche Anpassung an Veränderungen, wie sie z.B. der Klimawandel erfordert. Die Ökosystemdienstleistung der Natur ist von ökonomischer, sozialer und kultureller Bedeutung. Erhaltung und Schutz der Biodiversität ist deshalb eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, nicht zuletzt auch in Verantwortung für künftige Generationen sowohl im besiedelten als auch unbesiedelten Bereich (§ 1 Abs. 1 BNatSchG). Dies ist auch in der Hess. Biodiversitätsstrategie (Broschüre, Hrsg.: Hess Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, März 2015) und deren Weiterentwicklung (Broschüre, Hrsg. wie vor, Februar 2016) dokumentiert.

## 14.4 Grün- und Freiflächenkonzept

Das Grün- und Freiflächenkonzept sieht eine Durchgrünung des Plangebiets vor. Da es sich um eine Erweiterung des bestehenden Ferienparks handelt, werden die vorhandenen Grünflächen im Wesentlichen erhalten bleiben. **Lediglich im Westen des Plangebiets wird ein Teil (ca. 0,04 ha) der vorhandenen Streuobstwiese für die Errichtung von Ferienhäusern in Anspruch genommen.**

Die Inanspruchnahme der Streuobstwiese für o.g. Nutzungen beschränkt sich auf ein Mindestmaß, sodass der Eingriff in das nach § 30 BNatSchG so gering wie möglich gehalten wird. Die in Anspruch genommenen Flächen werden teilversiegelt oder begrünt hergestellt. **Die Inanspruchnahme der Streuobstwiese wird durch die Neuanlage von Streuobstwiesen innerhalb des Plangebietes kompensiert (vgl. Kapitel 18).**

**Darüber hinaus kann die vorgesehene Entwicklung sowie der Erhaltung von Grünflächen der Anlage 5 entnommen werden.**

## 15. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

### 15.1 Art der baulichen Nutzung

#### 15.1.1 Sondergebiet „Ferienpark“

Entsprechend dem Bestand und der geplanten Ergänzung von Ferienhäusern, sollen innerhalb der festgesetzten Sondergebiete SO 1 bis SO 3 „Ferienpark“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Unterbringung von Ferienwohnungen und Ferienhäusern sowie den ihnen dienenden Einrichtungen und baulichen Anlagen geschaffen werden. **Im Folgenden wird die Art der baulichen Nutzung für die Sondergebiete SO 1 bis SO 3 konkretisiert.**

**Im SO 1 sind darüber hinaus eine Wohnung für Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und Räume für das betriebserforderliche Personal sowie Räume für die Verwaltung und Vermietung von Ferienhäusern und -wohnungen zulässig. Durch die**



Begrenzung auf eine Wohnung für Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und Räume für das betriebserforderliche Personal wird ein angemessenes Verhältnis zwischen der eigentlichen Sondergebietsnutzung und der daran angebundene Wohnnutzung gewährleistet. Im SO 2 ist zusätzlich ein Schwimmbad und Naturbadeteich sowie Saunen und Wellnesseinrichtungen zulässig. Im SO 3 sind ausschließlich Ferienwohnungen und Ferienhäuser sowie dieser Nutzung zugeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig.

Durch die bauplanungsrechtliche Sicherung der bestehenden und geplanten Ferienhäuser sowie den ihnen dienenden Einrichtungen und baulichen Anlagen, soll der „Hesselhof“ als Erholungs- und Fremdenverkehrsstandort weiter gestärkt werden. Gleichzeitig erfolgt eine langfristige, städtebauliche Sicherung der baulichen Nutzungen.

### 15.1.2 Sonstiges Sondergebiet „Ferienpark und Wohnen“

Entsprechend dem Bestand und der geplanten städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes wird das SO 4 „Ferienpark und Wohnen“ gemäß des § 11 Abs 2. Satz 2 BauNVO als Gebiet für den Fremdenverkehr, mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits festgesetzt. Um sowohl die ortsbildprägende Nutzungsstruktur von bestehenden Dauerwohnen zu sichern als auch eine zukünftige Entwicklung als Gebiet für den Fremdenverkehr zu gewährleisten, werden Wohnungen und Wohnhäuser, Ferienwohnungen und Ferienhäuser sowie den diesen Nutzungen zugeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO als allgemein zulässig festgesetzt.

## 15.2 Maß der baulichen Nutzung

### 15.2.1 Zulässige Grundfläche

Um die konzeptionell angestrebte Erweiterung des Ferienparks zu sichern werden maximale Grundflächen innerhalb der Teilgebiete des Plangebietes festgesetzt. Diese orientieren sich zum einem am Bestand und zum anderen an den vorgesehenen Erweiterungen und sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Für die Teilgebiete gelten folgende maximale Grundflächen:

#### Sondergebiet SO 1 „Ferienpark“

Für das SO 1 wird eine die maximal zulässige Grundfläche entsprechend der durch die Baugrenzen begrenzten überbaubaren Grundstücksfläche festgelegt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von notwendigen Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist bis zu 50 vom Hundert möglich.

#### Sondergebiet SO 2 „Ferienpark“

Für das SO 2 wird eine maximal zulässige Grundfläche von 400 m<sup>2</sup> festgelegt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche von notwendigen Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist bis zu einer Grundfläche von 600 m<sup>2</sup> möglich.

#### Sondergebiet SO 3 „Ferienpark“

Für das SO 3 wird eine maximal zulässige Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> festgelegt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche von notwendigen Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist bis zu einer Grundfläche von 300 m<sup>2</sup> möglich.

#### Sondergebiet SO 4 „Ferienpark und Wohnen“

Für das SO 4 wird eine die maximal zulässige Grundfläche entsprechend der durch die Baugrenzen begrenzten überbaubaren Grundstücksfläche festgelegt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von notwendigen Stellplätzen mit ihren

Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist bis zu 50 vom Hundert möglich.

### **15.2.2 Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen**

Da allein die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der Gebäude nicht abschließend regelt, werden im Bebauungsplan maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Dies sichert eine harmonische Höhenentwicklung im Plangebiet.

Die Höhenentwicklung innerhalb des Plangebiets orientiert sich an den bereits bestehenden Strukturen und Gebäudekubaturen.

Aufgrund der bewegten Topografie wird als Höhenbezugspunkt das mittlere natürliche Gelände innerhalb des Umfangs der zu errichtenden baulichen Anlage festgesetzt. Die tatsächliche Geländeoberfläche ist vor Ort zu ermitteln und mit den Bauvorlagen durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) oder das Amt für Bodenmanagement vorzulegen.

Die Höhenfestsetzung lässt neben den festgesetzten Vollgeschossen ein zusätzliches Staffelgeschoss zu. Gemäß § 2 Abs. 5 HBO sind Vollgeschosse oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.

Ausnahmsweise darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GHmax) durch technische Aufbauten und Anlagen zur Solargewinnung überschritten werden.

### **15.3 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen**

Die Festsetzung, dass die Errichtung von Stellplätzen, Garagen, Carports und Nebenanlagen sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig ist, dient der Klarstellung gemäß § 23 Abs. 5 BauGB.

### **15.4 Private Grünflächen**

Die festgesetzte private Grünfläche ist naturnah zu entwickeln und zu bepflanzen. Die Festsetzungen sollen die ökologischen Funktionen des jeweiligen Bereichs unterstützen und einen Beitrag zur Kompensation der verursachten nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft leisten.

### **15.5 Öffentliche Verkehrsfläche**

Da die Straße „Zum Hesselberg“ der Erschließung dient, wird diese als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

### **15.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### **15.6.1 Artenschutzmaßnahmen**

Zur Vermeidung der Auslösung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG (Störungs-, Tötungs- und Schädigungsverbot) von Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.

Es wird auf Kapitel 8 verwiesen.

### 15.6.2 CEF- Maßnahmen

Zur Erfassung und Bewertung der planungsrelevanten Fauna wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (BfL, Juni 2023) erstellt. Die Festsetzungen resultieren aus den Ergebnissen der faunistischen Untersuchungen. Zu den Ergebnissen wird auf Kapitel 8 verwiesen.

### 15.6.3 Schutz vor Vögeln vor Vogelschlag

Die Festsetzung zur Verwendung geeigneter Materialien zum Schutz von Vögeln vor Vogelschlag trägt zu einem vogelfreundlichen Bauen mit Glas bei. Bei der Verwendung von spiegelnden Oberflächen und Glaselementen von mehr als 5 m<sup>2</sup> Flächengröße, bei Eckverglasung auch weniger als 5 m<sup>2</sup>, sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen. Zum Beispiel eine kleinteilige Untergliederung der Flächen, Einarbeiten oder Aufbringen von Punktrastern, Streifen oder sonstigen Mustern mit einer Bedeckung von mindestens 25% oder die Verwendung von halbtransparentem oder geripptem Glas.

### 15.6.4 Freiflächenbeleuchtung

Die Festsetzung einer insektenfreundlichen Beleuchtung im Plangebiet leistet einen Beitrag zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen für Insekten sowie der Irritation von Vögeln und Fledermäusen. Die Wahl des Leuchtmittels bestimmt das emittierte Lichtspektrum und damit die Anziehungskraft der Lichtquelle auf Insekten. Es sollen z.B. Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 2.200 Kelvin eingesetzt werden, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist oder abgeschirmte Außenbeleuchtungen verwendet werden, um das Tötungsrisiko von Insekten, die sich in den Lampen verirren zu minimieren. Als insektenfreundlich gelten Leuchtmittel, die möglichst wenig Strahlung im kurzwelligen und UV-Bereich des Farbspektrum abstrahlen. Eine Temperatur von 60°C sollte nicht überschritten werden. Es können z.B. Natrium-Niederdrucklampen in sensiblen Naturräumen oder Natrium-Hochdrucklampen sowie warmweiße LEDs eingesetzt werden. Es werden weitere Festsetzungen zur Farbtemperatur, der Beleuchtungszeiten sowie der Intensität getroffen.

Zur Minimierung der Beleuchtungszeiten ist zudem eine adaptive (dynamische) Beleuchtungssteuerung anzuwenden. Das heißt, die Beleuchtung ist durch Licht- und Bewegungssensoren so zu steuern, dass die Lampen nur in den Dunkelzeiten und nur während der Anwesenheit von Menschen angeschaltet sind.

Diese Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verhinderung sind erforderlich, um Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden.

### 15.6.5 Oberflächenbefestigung

Aus der ökologischen Zielsetzung heraus, den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, werden Vorgaben zur Oberflächenbefestigung gemacht. Vollständige Versiegelung führt zum Aufheizen von Flächen im Sommer, Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung, erhöhtem Staubanfall und schnellem Abfluss des Niederschlagswassers.

Daher sind befestigte, nicht überdachte Flächen des Baugrundstücks, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Rasensteinpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen).

### 15.6.6 Versickerung von Niederschlagswasser

Zielsetzung bei der Festsetzung zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist die Rückführung des Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf.

Die Versickerung von Niederschlagswasser dient der Anreicherung des Grundwassers und der Vermeidung eines beschleunigten Oberflächenabflusses mit damit verbundenen Abflussspitzen in den Vorflutern nach Niederschlägen von befestigten und überbauten

Flächen. Der mit der Bebauung und der Versiegelung einhergehende Eingriff in den Wasserhaushalt wird so zumindest teilweise wieder ausgeglichen

### **15.6.7 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### Maßnahmenfläche – Streuobstwiese

Im Westen des Plangebiets befindet sich eine extensiv genutzte Streuobstwiese. Aufgrund der hohen ökologischen Bedeutung und der gestalterischen Prägung wird ein Großteil der Streuobstwiese als Maßnahmenfläche festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche ist die vorhandene extensiv genutzte Streuobstwiese mit dem vorhandenen Obstbaumbestand zu erhalten. Die bestehende Wiesenvegetation ist durch extensive Pflege im Bestand zu erhalten. Hierzu ist eine zweischürige Mahd im Jahr vorzunehmen.

Um die Streuobstwiese sowie deren Funktionen und Erscheinungsbild dauerhaft zu sichern, sind abgängige Bäume zu ersetzen. Hiervon ausgenommen sind abgängige Höhlenbäume, welche aus artenschutzrechtlichen Gründen auf der Fläche zu belassen sind. Für Nachpflanzungen sind ausschließlich gleichartige Hochstamm-Obstbäume zu verwenden.

Anfallendes Mähgut ist von der Fläche abzuräumen. Abgrabungen oder Aufschüttungen, Befestigungen und bauliche Maßnahmen sowie der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden sind unzulässig.

#### Ausgleichsflächen A - C

Entsprechend des in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan errechneten Biotopwertdefizits, wird ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft in drei Teilflächen umgesetzt.

Ausgleichfläche A befindet sich innerhalb des Teilgeltungsbereichs 1 und umfasst ca. 1.500 m<sup>2</sup> (Gemarkung Albersbach, Flur 2, Flurstück 108/4 teilw.) Innerhalb der Maßnahmenfläche ist eine Streuobstwiese anzulegen und zu pflegen. Die Fläche ist als standortgerechte Extensivwiese zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.

Ausgleichfläche B befindet sich innerhalb des Teilgeltungsbereichs 1 und umfasst ca. 300 m<sup>2</sup> (Gemarkung Albersbach, Flur 2, Flurstück 119 teilw.) Innerhalb der Maßnahmenfläche ist eine Streuobstwiese anzulegen und zu pflegen. Die Fläche ist als standortgerechte Extensivwiese zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.

Ausgleichfläche C befindet sich innerhalb des Teilgeltungsbereichs 2 und umfasst ca. 1.100 m<sup>2</sup> (Gemarkung Albersbach, Flur 3, Flurstück 65 teilw.) Innerhalb der Maßnahmenfläche ist ein Saum anzulegen und zu pflegen. Die Fläche ist mit standortgerechtem Saatgut zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.

### **15.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

#### **15.7.1 Grundstücksbepflanzung**

Die Festsetzung zur Grundstücksbepflanzung gewährleistet ein Minimum an Durchgrünung des Grundstücks und leistet damit einen Beitrag zur Kompensation der verursachten nachhaltigen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Durch die Begrünung werden positive Wirkungen für das Boden-, Wasser-, Klima- und das biotische Potenzial sowie für das Ortsbild erzielt.

#### **15.7.2 Dachbegrünung**

Die Festsetzung dient dem Klimaschutz und soll die Begrünung des Plangebiets ergänzen. Durch extensive Dachbegrünung werden klimawirksame Oberflächen geschaffen, die das örtliche Klima durch Verdunstung und geringere sommerliche Wärmespeicherung positiv beeinflussen. Darüber hinaus wird Regenwasser zurückgehalten, was sich positiv auf

den Wasserhaushalt auswirkt. Außerdem bieten begrünte Dachflächen Lebensraumfunktionen für Tiere und Pflanzen. Soweit Anlagen zur Nutzung der Solarenergie zum Einsatz kommen, sind diese in Kombination mit einer Dachbegrünung zu errichten.

### **15.7.3 Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen sowie Unterhaltungspflege**

Die Definition von Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen stellt sicher, dass die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in zeitlicher Nähe zum Zeitpunkt der Eingriffe erfolgt.

Die Festsetzung von heimischen, standortgerechten Pflanzen ist Voraussetzung dafür, dass die festgesetzten Anpflanzungen ihre positiven Wirkungen für das Boden- und biotische Potenzial entfalten (Förderung der Bodenlebewesen, Lebensraum- und Nahrungsangebot für heimische Pflanzen- und Tierwelt) und somit der Kompensation von Eingriffen dienen können.

### **15.8 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich erhaltenswerte Bäume und Gehölze. Aufgrund der hohen ökologischen Bedeutung und der gestalterischen Prägung werden diese Bereiche als zum Erhalten festgesetzt. Die Flächen sollen in die Gestaltung der geplanten Freiflächen einbezogen werden. Bestehende Gehölze sind zu erhalten oder bei Abgang durch heimische, standortgerechte Arten zu ersetzen.

Der arten- und strukturreiche Gehölzbestand dient als Nist-, Brut-, Nahrungs- und Rückzugsraum für Vögel und Kleinsäuger. Ebenfalls dient der Gehölzbestand zur Gliederung, Belebung und Pflege des Landschaftsbildes innerhalb des Plangebietes.

Um die Nutzung der Grünflächen in ihrer derzeitigen Form weiterhin zu gewährleisten, werden für die Flächen mit den Indizes 2 und 4 entsprechend des Bestandes festgesetzt, dass bauliche Anlagen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und der Zweckbestimmung der Grünfläche dienend, zulässig sind.

## **16. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen**

### **16.1 Dachgestaltung**

Entsprechend der bestehenden Bebauung sind für Hauptgebäude ausschließlich Sattel- und Pultdächer zulässig. Für Nebengebäude sind auch flach geneigte Dächer zulässig.

### **16.2 Einfriedungen**

Um dem Plangebiet einen durchgrünten Charakter zu geben, werden ausschließlich transparent wirkende Einfriedungen sowie Bepflanzungen mit Hecken zugelassen.

Zwischen dem Sondergebiet „Ferienpark“ SO 3 und der „Maßnahmenfläche – Streuobstwiese“ sind Einfriedungen, zur Begrenzung der Ferienparknutzung zu errichten. Somit werden Beeinträchtigungen der „Maßnahmenfläche – Streuobstwiese“ minimiert.

Um eine Durchlässigkeit für Kleintiere (z.B. Igel) zur gewährleisten, sind Einfriedungen mit einem Bodenabstand herzustellen.

## **17. Begründung der wasserrechtlichen Satzungen**

Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) ist das von den baulichen Anlagen abfließende, nicht versickerte Niederschlagswasser der abflusswirksamen Dachflächen aufzufangen und zu sammeln.

Das in der Regenwasserrückhalteanlage gesammelte Niederschlagswasser sollte mit einer Brauchwassernutzungsanlage, z.B. für Gartenbewässerung, WC-Spülung etc. kombiniert werden.

## 18. **Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung/ Eingriff in ein gesetzlich geschütztes Biotop**

Der Bebauungsplan unterliegt der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG bzw. § 7 HAGBNatSchG. Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben ist zu überprüfen, ob es durch die geplanten Maßnahmen zu einem Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild kommt und, sofern dies der Fall sein sollte, wie dieser vermieden, minimiert und kompensiert werden kann. Daher wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans verbal-argumentativ der Eingriffsumfang aufgezeigt und überprüft, ob ein Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich ist.

### 18.1 **Verbal-argumentative Einordnung**

Der Bebauungsplan unterliegt der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG bzw. § 7 HAGBNatSchG.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans kommt es zu negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt

#### **Eingriffe**

Im Folgenden werden in zusammengefasster Form die aus der Aufstellung des Bebauungsplans resultierenden Eingriffe in den Naturhaushalt beschrieben und landespflegerische Maßnahmen aufgeführt, die zur Verringerung und zum Ausgleich der Eingriffe dienen.

- Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna in Form von landwirtschaftlichen Flächen,
- Dauerhafter Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung bisher unversiegelter Bodenbereiche,
- Verlust und Abnahme von natürlichen Versickerungsflächen durch Versiegelung,
- Veränderung des Kleinklimas durch Versiegelung von Flächen.

#### **Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe**

Die Minimierung und der Ausgleich negativer Eingriffsfolgen werden im Plangebiet u.a. durch folgende Maßnahmen angestrebt:

- Beschränkung der überbaubaren bzw. versiegelten Flächen,
- Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen,
- Begrünung des Plangebiets,
- Dachbegrünung,
- Erhalt von Grünflächen und Bäumen,
- Versickerung von Niederschlagswasser der Dachflächen und der befestigten Flächen,
- Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge.

Trotz der geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen können die durch die Aufstellung des Bebauungsplans hervorgerufenen Eingriffe im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen werden. Somit ist eine Kompensation notwendig, die nachfolgend numerisch ermittelt wird.

### 18.2 **Numerische Bilanzierung**

Um den nach Naturschutzrecht geforderten Ausgleich des geplanten Eingriffs zu bemessen, wird eine numerische Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung anhand der Kompensationsverordnung – KV vom 26.10.2018 durchgeführt. Der Inhalt dieser Bilanzierung ist eine Gegenüberstellung des Zustandes von Natur und Landschaft vor und nach der Durchführung der Bauvorhaben, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden.

Grundlage für die Berechnung des Bestandes ist der letzte rechtliche Zustand. Im vorliegenden Fall wird dieser durch die Außenbereichssatzung „Zum Hesselberg“ von 2008 vorgegeben. Als Bestand für die vorliegende Bilanzierung wird somit der Sollzustand des Maßnahmenplans der Außenbereichssatzung von 2008 angenommen. Da der tatsächliche Bestand (Kartierung 2022) der Biotoptypen jedoch von denen im Maßnahmenplan von 2008 vorgesehenen Biotoptypen abweicht, werden beim Zustand nach der Durchführung

der Bauvorhaben, die tatsächlichen Biotoptypen dargestellt (siehe auch Abb. 16 und Abb. 17). Somit ergibt sich mitunter ein Defizit an Biotopwertpunkten für Flächen die zum Erhalt festgesetzt sind.

Für die nach § 30 Abs. 2 BNatSchG geschützte Streuobstwiese auf Flurstück 104 wird zudem als Zustand vor der Planung der tatsächliche Bestand der Streuobstwiese zum Zeitpunkt der Kartierung angenommen.

Aus diesem Grund wird die Numerische Bilanzierung für zwei Teilbereiche dargestellt:

- Kompensationsbedarf ohne gesetzlich geschützte Streuobstwiese
- Kompensationsbedarf gesetzlich geschützte Streuobstwiese (Flst. 104)

### 18.2.1 Kompensationsbedarf ohne gesetzlich geschützte Streuobstwiese

In Abb. 16 ist der letzte rechtliche Zustand der Biotoptypen durch die Außenbereichssatzung „Zum Hesselberg“ von 2008 dargestellt. In die Bilanzierung fließt lediglich der rot umrandete Bereich (ohne Flst. 104) ein.

Für die Berechnung des Erhalts in der nördlichen und südlichen „Privaten Grünfläche“ wird der tatsächliche Bestand zum Zeitpunkt der Kartierung angesetzt (vgl. Abb. 17).

Maßstabgerechte Darstellungen des Bestandes gemäß der Außenbereichssatzung „Zum Hesselberg“ von 2008 und der Biotoptypenkartierung von 2022 sind den Anlagen 3 und 4 zu entnehmen.



Abb. 16: Biotoptypen entsprechend des Maßnahmenplans der Außenbereichssatzung „Zum Hesselberg“ (rechtlicher Bestand)

Quelle: Planungsgruppe Darmstadt

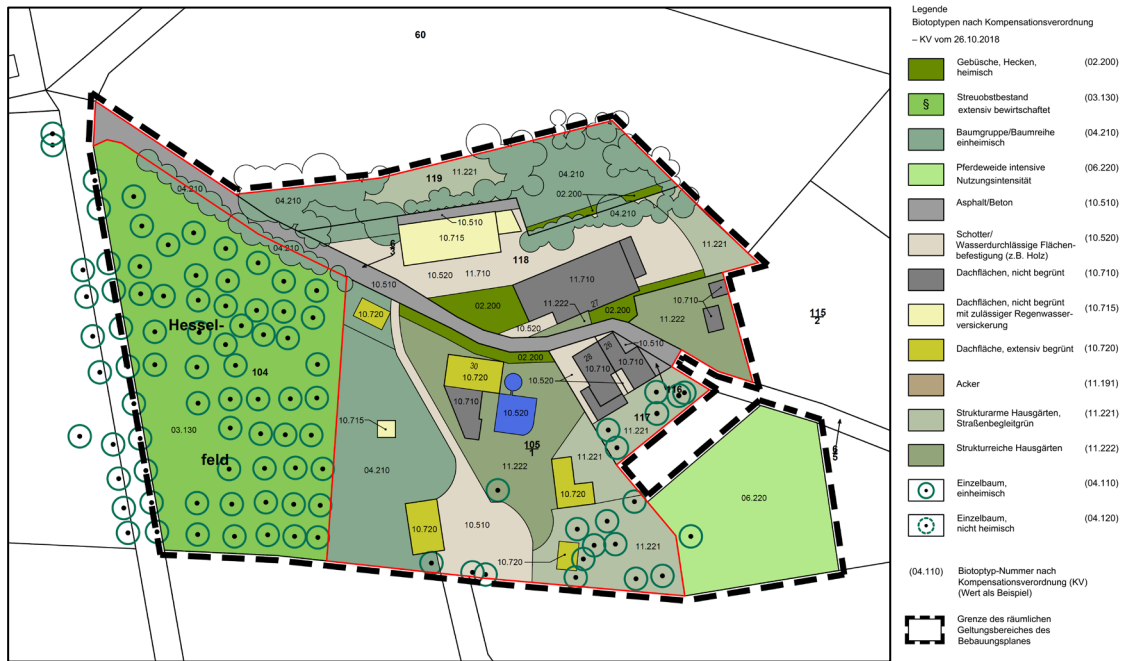


Abb. 17: Tatsächlicher Bestand - Biotypen Kartierung 2022

Quelle: Planungsgruppe Darmstadt

Nachfolgende Tabelle stellt die numerische Bewertung von Bestand und Planung Biotopwertpunkten dar.



Kompensationsbedarf ohne gesetzlich geschützte Streuobstwiese  
B-Plan "Zum Hesselberg" Gemeinde Rimbach/ OT Albersbach

Entwurf, 21.07.2023

|  |         | Nutzungstyp nach Anlage 3 KV  |          |             |               | WP/<br>m²   | Fläche je<br>Nutzungstyp in m² |               | Biotopwert (WP) |                |
|--|---------|---|----------|-------------|---------------|---|--------------------------------|---------------|-----------------|----------------|
|  |         | ggf. ankreuzen, ob gesetzl. Schutz, LRT oder Zusatzbewertung  |          |             |               |   | vorher                         | nachher       | vorher          | nachher        |
| Teilfläche<br>Nr.  | Typ-Nr. | Bezeichnung   | Kurzform | § 30<br>LRT | Zus.-<br>Bew. | Erläuterung   |                                |               | Sp.4xSp.5       | Sp.4xSp.6      |
| 1  | 2a      | 2b  | 2c       | 2d          | 3             | 4   | 5                              | 6             | 7               | 8              |
| <b>1. Bestand vor Eingriff</b>                           |         |   |          |             |               |   |                                |               |                 |                |
| <b>Bereich der Außenbereichssatzung "Zum Hesselberg"</b> |         |   |          |             |               |   |                                |               |                 |                |
|  | 01.135  | Sonstige Eichenwälder   |          | nein        | -             |   | 46                             | 308           |                 | 14.168         |
|  | 01.135  | Sonstige Eichenwälder   |          | nein        | -8            | hoher Nadelholzanteil, daher abgewertet um 8 BWP  | 38                             | 1.306         |                 | 49.628         |
|  | 01.136  | Eichenaufforstung vor Kronenschluss   |          | nein        | -             |   | 33                             | 1.520         |                 | 50.160         |
|  | 02.400  | Neuanpflanzung von Hecken/Gebüsch (heimisch, standortgerecht, nur Außenbereich), Neuanlage von Feldgehölzen |          | nein        | -             |   | 27                             | 124           |                 | 3.348          |
|  | 04.210  | Baumgruppe / Baumreihe einheimisch,   |          | nein        | -             |   | 34                             | 123           |                 | 4.182          |
|  | 10.510  | Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen  |          | nein        | -             |   | 3                              | 683           |                 | 2.049          |
|  | 10.520  | Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster  |          | nein        | -             |   | 3                              | 798           |                 | 2.394          |
|  | 10.530  | Schotter-, Kies- u. Sandflächen,  |          | nein        | -             |   | 6                              | 517           |                 | 3.102          |
|  | 10.540  | Befestigte und begrünte Flächen   |          | nein        | -             | Rasenspflaster, Stellplätze an Blockhäusern und am Weg im Süden                         | 7                              | 220           |                 | 1.540          |
|  | 10.710  | Dachfläche nicht begrünt  |          | nein        | -             |   | 3                              | 1.253         |                 | 3.759          |
|  | 10.720  | Dachfläche extensiv begrünt   |          | nein        | -             |   | 19                             | 86            |                 | 1.634          |
|  | 11.221  | Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, arten- und strukturarme Hausgärten                    |          | nein        | -             |   | 14                             | 1.590         |                 | 22.260         |
|  | 11.222  | Arten- und strukturreiche Hausgärten  |          | nein        | -             |   | 25                             | 1.595         |                 | 39.875         |
|  | 04.110  | Einzelbaum, heimisch, standortgerecht   |          | nein        | -             | 3 Stück, Erhalt   | 34                             | 57            |                 | 1.935          |
|  |         | Flächenausgleich Bäume  |          |             |               |   |                                | -57           |                 |                |
| <b>2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz</b>                |         |   |          |             |               |   |                                |               |                 |                |
|  | 02.200  | Gebüsch, Hecken, heimisch   |          | nein        | -             | Erhalt Bestandsfläche 1, 2 und 3 (tatsächlicher Bestand)                                | 39                             |               | 425             | 16.575         |
|  | 04.210  | Baumgruppe / Baumreihe, einheimisch   |          | nein        | -             | Erhalt Bestandsfläche 1, 2 und 5 (tatsächlicher Bestand)                                | 34                             |               | 2.597           | 88.298         |
|  | 10.510  | Sehr stark oder völlig versiegelte  |          | nein        | -             | Straße  | 3                              |               | 745             | 2.235          |
|  | 10.530  | Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung sowie     |          | nein        | -             | Überschreitung GRmax in SO 1,2,4 und Erhalt in Bestandsfläche 2 (tatsächlicher Bestand) | 6                              |               | 717             | 4.302          |
|  | 10.715  | Dachfläche nicht begrünt, mit zulässiger Regenwasserversickerung  |          | nein        | -             | Erhalt in Bestandsfläche 2, 4 und 5, GRmax aus SO 1,2,4                                 | 6                              |               | 1.157           | 6.942          |
|  | 10.720  | Dachfläche extensiv begrünt   |          | nein        | -             | Erhalt in SO 2  | 19                             |               | 377             | 7.163          |
|  | 11.221  | strukturarme Grünanlage   |          | nein        | -             | Erhalt Bestandsfläche 1, 2 und 4 (tatsächlicher Bestand) und zu begrünende SO 1,2,4     | 14                             |               | 3.533           | 49.463         |
|  | 11.222  | Arten- und strukturreiche Hausgärten  |          | nein        | -             | Erhalt Bestandsfläche 2 und 4 (tatsächlicher Bestand)                                   | 25                             |               | 572             | 14.300         |
|  |         |   |          |             |               |   | <b>10.123</b>                  | <b>10.123</b> | <b>200.034</b>  | <b>189.277</b> |

Defizit: -10.756  
-5%

\* Der Abzug der Baumflächen ergibt sich aus der doppelten Berechnung der Fläche, welche von der Baumkrone überstanden wird. Den Einzelbau berechnet man mit Punkten pro m² Kronentraufe. Zusätzlich wird die Fläche aufgewertet mit den Punkten des darunter liegenden Biototyps. Somit ist die Fläche doppelt in der Berechnung und muss einmal abgezogen werden, um wieder auf die richtige Fläche des Geltungsbereiches zu kommen.

### Tab. 3: Kompensationsbedarf ohne gesetzlich geschützte Streuobstwiese

Für den Teilbereich (ohne Flst. 104) des Bebauungsplans ergeben sich aufgrund des Bestandes insgesamt 200.034 Biotopwertpunkte. Auf Grundlage der Festsetzungen ergeben sich 189.277 Biotopwertpunkte. Dies entspricht einem Defizit von 10.756 Biotopwertpunkten bzw. von 5%.

## 18.2.2 Kompensationsbedarf gesetzlich geschützte Streuobstwiese (Flst. 104)

In Abb. 18 ist der rechtliche Bestand der Biototypen entsprechend der Außenbereichssatzung dargestellt. Die Streuobstwiese wurde an den tatsächlichen Bestand angepasst. In die Bilanzierung fließt lediglich der rot umrandete Bereich.

Aufgrund der durch die Erholungsnutzung ausgehenden Störwirkungen auf die gesetzlich geschützte Streuobstwiese erfolgt eine Abwertung dieser innerhalb der Bilanzierung nach Durchführung des Bauvorhabens. Auf die Streuobstwiese wirken insbesondere Lärm- und Lichtbeeinträchtigungen der geplanten Ferienhäuser sowie der mit ihnen verbundenen Erholungsnutzung ein. Da es sich jedoch um einen geringfügigen Eingriff handelt, welcher

sich nur auf einen Teilbereich der Streuobstwiese auswirkt, erfolgt eine geringe Abwertung von 1 WP je m<sup>2</sup>, innerhalb einer 20 m breiten Pufferzone um das Sondergebiet SO 3.



Abb. 18: Biotoptypen entsprechend des Maßnahmenplans der Außenbereichssatzung „Zum Hesselberg“ – Anpassung der Streuobstwiese an den tatsächlichen Bestand (rechtlicher Bestand)  
Quelle: Planungsgruppe Darmstadt

Nachfolgende Tabelle stellt die numerische Bewertung von Bestand und Planung Biotopwertpunkten dar.

Kompensationsbedarf gesetzlich geschützte Streuobstwiese (Flst. Nr. 104)  
B-Plan "Zum Hesselberg" Gemeinde Rimbach/ OT Albersbach

Entwurf, 21.06.2023

| Nutzungstyp nach Anlage 3 KV                                 |         |  |          |           |  | WP/ m <sup>2</sup> | Fläche je Nutzungstyp in m <sup>2</sup> |                | Biotopwert (WP) |  |
|--|---------|--|----------|-----------|--|--------------------|---|----------------|-----------------|--|
| ggf. ankreuzen, ob gesetzl. Schutz, LRT oder Zusatzbewertung |         |  |          |           |  |                    | vorher                                  |                | nachher         |  |
| Teilfläche Nr.   | Typ-Nr. | Bezeichnung Kurzform                     | § 30 LRT | Zus.-Bew. | Erläuterung  |                    |   | Sp.4xSp.5      | Sp.4xSp.6       |  |
| 1  | 2a      | 2b                                       | 2c       | 2d        | 3  | 4                  | 5                                       | 6              | 7               |  |
| <b>1. Bestand vor Eingriff</b>                               |         |  |          |           |  |                    |   |                |                 |  |
| <b>Bereich der Außenbereichssatzung</b>                      |         |  |          |           |  |                    |   |                |                 |  |
| 03.130   |         | Streuobstbestand extensiv                | ja       | -         |  | 50                 | 4.277                                   |                | 213.850         |  |
| 04.210   |         | Baumgruppe/Baumreihe                     | nein     | -         |  | 34                 | 81                                      |                | 2.754           |  |
| 11.222   |         | Arten- und strukturreiche Hausgärten     | nein     | -         |  | 25                 | 92                                      |                | 2.300           |  |
| <b>2. Zustand nach Ausgleich /</b>                           |         |  |          |           |  |                    |   |                |                 |  |
| 03.130   |         | Streuobstbestand extensiv bewirtschaftet | ja       | -         | Erhalt teilweise   | 50                 |   | 2.406          | 120.300         |  |
| 03.130   |         | Streuobstbestand extensiv bewirtschaftet | ja       | -1        | Abwertung aufgrund geringer Störwirkungen durch Erholungsnutzung | 49                 |   | 1.566          | 76.734          |  |
| 10.530   |         | Schotter-, Kies- u. Sandflächen          | nein     | -         | Überschreitung GRmax in SO 3                                     | 6                  |   | 100            | 600             |  |
| 10.715   |         | Dachfläche nicht begrünt                 | nein     | -         | GRmax aus SO 3   | 6                  |   | 200            | 1.200           |  |
| 11.221   |         | strukturarme Grünanlage                  | nein     | -         | zu begrünende SO 3   | 14                 |   | 178            | 2.492           |  |
|  |         |  |          |           |  | <b>4.450</b>       | <b>4.450</b>                            | <b>216.604</b> | <b>201.326</b>  |  |

Defizit: -15.278  
-7%

\* Der Abzug der Baumflächen ergibt sich aus der doppelten Berechnung der Fläche, welche von der Baumkrone überstanden wird. Den Einzelbau berechnet man mit Punkten pro m<sup>2</sup> Kronentraufe. Zusätzlich wird die Fläche aufgewertet mit den Punkten des darunter liegenden Biotoptyps. Somit ist die Fläche doppelt in der Berechnung und muss einmal abgezogen werden, um wieder auf die richtige Fläche des Geltungsbereiches zu kommen.

Tab. 4: Kompensationsbedarf gesetzlich geschützte Streuobstwiese

Für den Teilbereich (Flst. 104) des Bebauungsplans ergeben sich aufgrund des Bestandes insgesamt 216.604 Biotopwertpunkte. Auf Grundlage der Festsetzungen ergeben sich 201.326 Biotopwertpunkte. Dies entspricht einem Defizit von 15.278 Biotopwertpunkten bzw. von 7 %.

### 18.3 Ausgleich

Für den Ausgleich wurde eine Kompensationsplanung durch BfL Heuer & Döring Landschaftsarchitektur und Bauleitplanung, Wiesbaden, 15.08.2023 durchgeführt. Die Kompensationsplanung ist der Anlage 2 zu entnehmen und wird im Folgenden zusammengefasst dargestellt:

Die Biotopwertdifferenz aufgrund der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ohne die gesetzlich geschützte Streuobstwiese beträgt insgesamt 10.756 Biotopwertpunkte.

Die Biotopwertdifferenz aufgrund der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung der gesetzlich geschützte Streuobstwiese beträgt insgesamt 15.278 Biotopwertpunkte.

Insgesamt ergibt dies ein Biotopwertdefizit von 26.034 Biotopwertpunkten. Diese Biotopwertpunkte sind extern auszugleichen.

Die Kompensation erfolgt auf insgesamt drei Teil- bzw. Ausgleichsflächen, welche sich allesamt im Eigentum des Besitzers des Ferienhofes befinden. In Tab. 5 sind diese als Übersicht aufgeführt und in Abb. 19 ist deren räumliche Verortung dargestellt.

| <b>Ausgleichsfläche</b> | <b>Lage</b>  | <b>Bestand</b>        | <b>Entwicklung</b> | <b>Größe</b>         |
|-------------------------|--|-----------------------|--------------------|----------------------|
| A                       | Gemarkung Albersbach, Flur 2, Flurstück 108/4 (tlw.) | Pferdeweide, artenarm | Streuobstwiese     | 1.515 m <sup>2</sup> |
| B                       | Gemarkung Albersbach, Flur 2, Flurstück 119 (tlw.)   | Ruderalflur, artenarm | Streuobstwiese     | 297 m <sup>2</sup>   |
| C                       | Gemarkung Albersbach, Flur 3, Flurstück 65 (tlw.)    | Acker                 | Saum               | 1.082 m <sup>2</sup> |

Tab. 5: Übersicht Kompensationsflächen

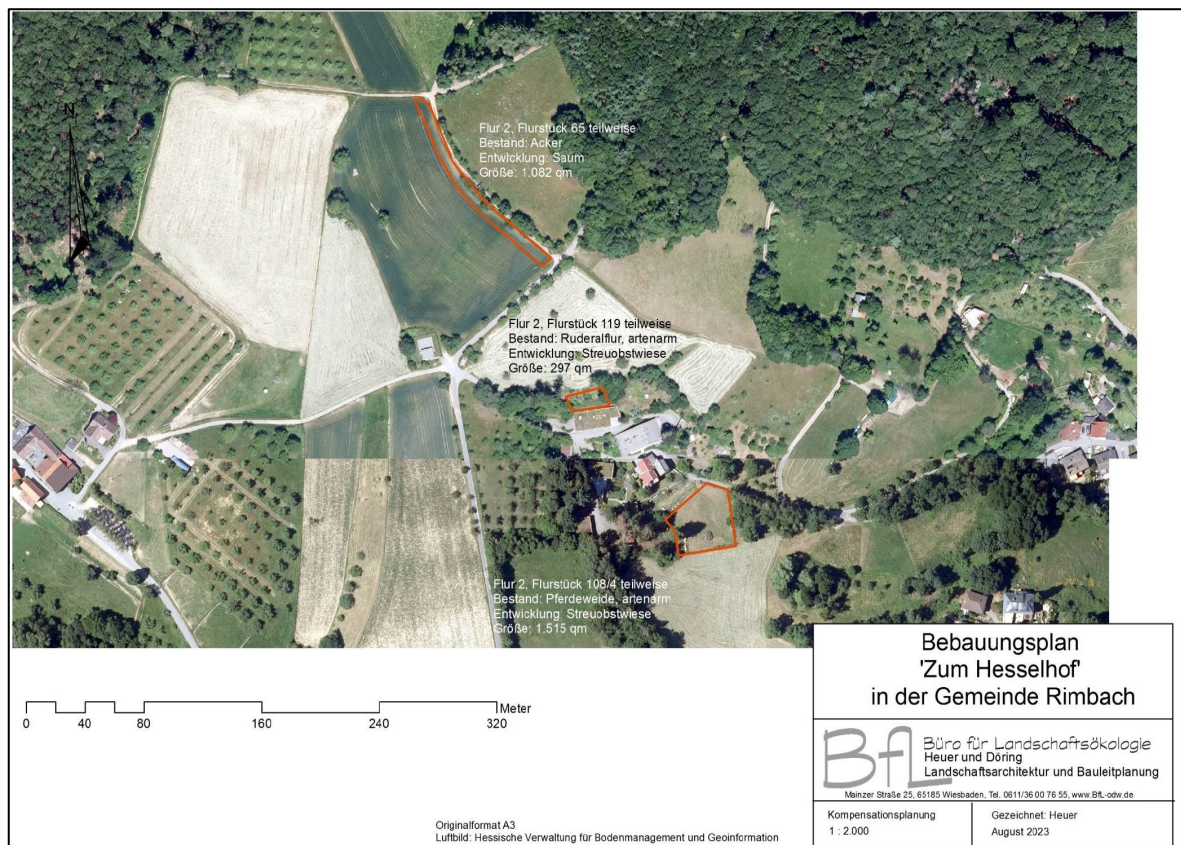


Abb. 19: Kompensationsplanung

Quelle: BfL Heuer & Döring Landschaftsarchitektur und Bauleitplanung, Wiesbaden, 15.08.2023

Die Kompensationsplanung sieht für die Teilflächen folgendes vor:

- Auf Ausgleichsfläche A soll eine Streuobstwiese entwickelt werden. Ein Teilbereich des Flurstückes mit Bäumen wurde nicht in die Kompensationsfläche einbezogen. Eine Fichte, die randlich der Fläche wächst, droht umzufallen und wird entfernt.
- Auf Ausgleichsfläche B soll eine Streuobstwiese entwickelt werden. Auf der Fläche wurden Gehölze entfernt und es entstand auf einem Teil des Flurstückes Nr. 119 eine artenarme Ruderalflur u.a. mit Disteln und Brennnessel. Bereiche des Flurstückes mit Altgrasbeständen und Gehölzen wurden nicht in die Kompensationsfläche einbezogen.
- Auf Ausgleichsfläche C soll entlang eines Feldweges auf einem Teil des Flurstückes Nr. 65 ein Saum mit einer Breite von 8 m entwickelt werden. Die Fläche wird derzeit als Acker genutzt.

In Abb. 20 wird die Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen dargestellt. Durch die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen wird der naturschutzrechtliche Ausgleich in Gänze erbracht, es entsteht ein Überschuss von 636 Biotopwertpunkten.

| Blatt Nr. 1/1 Ausgleichsberechnung nach § 15ff BNatSchG, § 7 HAGBNatSchG und KV |          |  |  |            |             |                             |         |   |      |   |                 |         |                |    |                |        |  |
|---|----------|--|--|------------|-------------|-----------------------------|---------|---|------|---|-----------------|---------|----------------|----|----------------|--------|--|
| B-Plan 'Zum Hesselhof' Rimbach - Kompensationsplanung                           |          |  |  |            |             |                             |         |   |      |   |                 |         |                |    |                |        |  |
| Nutzungstyp nach Anlage 3 KV  |          |  |  |            | WP<br>/qm   | Fläche je Nutzungstyp in qm |         |   |      |   | Biotopwert [WP] |         | Differenz [WP] |    |                |        |  |
| ggfs. ankreuzen, ob gesetzl. Schutz, LRT oder Zusatzbewertung                   |          |  |  |            |             | vorher                      | nachher |   |      |   | vorher          | nachher | Sp. 8 - Sp. 10 |    |                |        |  |
| Teilfläche<br>e Nr.   | Typ-Nr   | Bezeichnung<br>Kurzform                          |  | §30<br>LRT | Zus-<br>Bew |                             |         |   |      |   | Sp. 3 x Sp. 4   |         | Sp. 3 x Sp. 6  |    | Sp. 8 - Sp. 10 |        |  |
| 1   | 2a       | 2b   |  | 2c         | 2d          | 3                           | 4       | 5 | 6    | 7 | 8               | 9       | 10             | 11 | 12             | 13     |  |
| geliefert in 1. Bestand u. 2. n. Ausgleich                                      |          |  |  |            |             | ermitteltes Defizit         |         |   |      |   |                 | 0       |                | 0  |                | 26034  |  |
| <b>Flächenbilanz</b>  |          |  |  |            |             |                             |         |   |      |   |                 |         |                |    |                |        |  |
| <b>1. Bestand</b>   |          |  |  |            |             |                             |         |   |      |   |                 |         |                |    |                |        |  |
|   | 06.220 B | Pferdeweide int., Flur 2, Flurst. 108/4 teilw.   |  |            |             | 21                          | 1515    |   | 0    |   | 31815           |         | 0              |    |                | 31815  |  |
|   | 09.123 B | Ruderalflur artenarm, Flur 2, Flurst. 119 teilw. |  |            |             | 25                          | 297     |   | 0    |   | 7425            |         | 0              |    |                | 7425   |  |
|   | 11.191   | Acker, Flur 2, Flurst. 65 teilw.                 |  |            |             | 16                          | 1082    |   | 0    |   | 17312           |         | 0              |    |                | 17312  |  |
| <b>2. Zustand nach Umsetzung der Planung</b>                                    |          |  |  |            |             |                             |         |   |      |   |                 |         |                |    |                |        |  |
|   | 03.121   | Anlage einer Streuobstwiese                      |  |            |             | 31                          | 0       |   | 1515 |   | 0               |         | 46965          |    |                | -46965 |  |
|   | 03.121   | Anlage einer Streuobstwiese                      |  |            |             | 31                          | 0       |   | 297  |   | 0               |         | 9207           |    |                | -9207  |  |
|   | 09.153   | Anlage Saum                                      |  |            |             | 25                          | 0       |   | 1082 |   | 0               |         | 27050          |    |                | -27050 |  |
| Summe/ Übertrag nach Blatt Nr.  |          |  |  |            |             |                             | 2894    | 0 | 2894 | 0 | 56552           | 0       | 83222          | 0  | -636           | 0      |  |
| Zusatzbewertung (Siehe Blätter Nr.: )   |          |  |  |            |             |                             |         |   |      |   |                 |         |                |    |                |        |  |
| Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blätter Nr. )                                |          |  |  |            |             |                             |         |   |      |   |                 |         |                |    |                |        |  |
| Summe   |          |  |  |            |             |                             |         |   |      |   |                 |         |                |    |                |        |  |
| -636  |          |  |  |            |             |                             |         |   |      |   |                 |         |                |    |                |        |  |
| Auf dem letzten Blatt:<br>Umrechnung in EURO<br>Summe EURO                      |          |  |  |            |             |                             |         |   |      |   |                 |         |                |    |                |        |  |
| Kostenindex KI 0,40 EUR<br>+reg. Bodenwertant.<br>=KI+Bwa                       |          |  |  |            |             |                             |         |   |      |   |                 |         |                |    |                |        |  |
| Wiesbaden, den 15. August 2023, gez. A. Heuer<br>Ort, Datum Unterschrift        |          |  |  |            |             |                             |         |   |      |   |                 |         |                |    |                |        |  |
| EURO Bilanzüberschuss   |          |  |  |            |             |                             |         |   |      |   |                 |         |                |    |                |        |  |

Abb. 20: Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen  
Quelle: BfL Heuer & Döring Landschaftsarchitektur und Bauleitplanung, Wiesbaden, 15.08.2023

### 18.4 Eingriff in ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG

Im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich die nach §30 BNatSchG geschützte Streuobstwiese „Streuobstweide westlich von Albersbach“. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Zum Hesselhof“ wird ein Teil der Streuobstwiese, durch die Ausweisung als Sondergebiet „Ferienpark“ überplant.

Bei der betroffenen Streuobstfläche handelt es sich um ein besonders geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG die einem besonderen Schutz nach unterliegen und nicht zerstört oder beeinträchtigt werden dürfen. Dieser Sachverhalt unterliegt nicht der bauleitplanerischen Abwägung. Von diesem Verbot kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können (§ 30 Abs. 3 BNatSchG).

#### 18.4.1 Auswirkungen der Planung auf das geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG

Der durch den Bebauungsplan hervorgerufene Eingriff betrifft den nordöstlichen Teil der Streuobstwiese. In diesem Bereich der Streuobstwiese liegen insbesondere jüngere Streuobstbestände. Die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rimbach südlich der Straße „Zum Hesselberg“ ausgewiesene Streuobstwiese hat insgesamt eine Fläche von ca. 4.100 m<sup>2</sup>. Der im Nordosten dieser Ausweisung liegende Eingriffsbereich des Bebauungsplanes hat eine Fläche von ca. 480 m<sup>2</sup>. Von der Überplanung als Sondergebiet „Ferienpark“ sind 5 Einzelbäume der Streuobstwie-se betroffen.

Streuobstwiesen stellen in erster Linie Lebensräume für zahlreiche spezifische Tier- und Pflanzenarten dar (Insekten, Vögel, Fledermäuse, etc.). Weiterhin können Streuobstwiesen als regionales und lokales Kulturgut angesehen werden, da diese Bestände verschiedenster regional- oder lokaltypischer Obstsorten abbilden.

Die Funktion der Streuobstwiese wird im Bestand, wie auch zukünftig durch die verbleibenden und die neu angelegte Streuobstwiesenflächen übernommen. Da es sich bei den von der Planung betroffenen 5 Einzelbäume um relativ junge Obstbäume handelt sind hier keine im Hinblick auf den Artenschutz wertvollen Strukturen betroffen.

### 18.4.2 Konzept für den funktionalen Ausgleich

Das Konzept sieht für den funktionalen Ausgleich des Eingriffes in das geschützte Biotop vor, innerhalb des Teilgeltungsbereiches 1, östlich und nördlich des geplanten und bestehenden Ferienparks, Streuobstwiesen neu herzustellen. Im Bestand wird die Fläche östlich des Ferienparks als artenarme Pferdeweide genutzt. Auf der nördlichen Fläche besteht eine artenarme Ruderalflur.

Gemäß Kompensationsplanung, BfL Heuer & Döring Landschaftsarchitektur und Bauleitplanung, Wiesbaden, 15.08.2023 sind die Streuobstwiesen werden die Streuobstwiesen wie folgt angelegt:

Auf den geplanten Streuobstwiesen werden im Abstand von 12 x 12 m Obsthochstämme gepflanzt. Dabei kann es sich um Äpfel, Birnen, Walnüsse und Kirschen handeln. Die Bäume werden dauerhaft gepflegt. Bei Bedarf erfolgen Ersatzpflanzungen gleicher Qualität. Die Krautschicht unter den Bäumen wird mit einer standortgerechten, gebietsheimischen Grünlandmischung angesät. Das Grünland wird einmal jährlich im September gemäht. Das Mahdgut wird abgefahren. Eine Ausbringung von Düngern und Pestiziden erfolgt nicht.

Die Gesamtfläche an neu anzulegenden Streuobstwiesen beträgt ca. 1.800 m<sup>2</sup>.

Die Gemeinde Rimbach trifft mit der Familie Raab, welche Eigentümerin der Parzellen ist eine vertragliche Regelung über die Ausführung der vorbereitenden Arbeiten, der Pflanzungen und der folgenden Unterhaltungsarbeiten.

Vor dem Eingriff der Teilfläche des geschützten Biotops ist eine Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

## 19. Planungsstatistik

|   |                             |                 |
|---|-----------------------------|-----------------|
| <b>Geltungsbereich Bebauungsplan (gesamt)</b> | <b>17.167 m<sup>2</sup></b> | <b>100,00 %</b> |
| <b>Teilgeltungsbereich 1</b>                  | <b>16.085 m<sup>2</sup></b> | <b>100,00 %</b> |
| Sondergebiet SO 1                             | 1.668 m <sup>2</sup>        |                 |
| Sondergebiet SO 2                             | 1.923 m <sup>2</sup>        |                 |
| Sondergebiet SO 3                             | 479 m <sup>2</sup>          |                 |
| Sondergebiet SO 4                             | 367 m <sup>2</sup>          |                 |
| <b>Gesamt</b>                                 | <b>4.437 m<sup>2</sup></b>  | <b>27,59 %</b>  |
| Fläche zum Erhalt 1                           | 1.222 m <sup>2</sup>        |                 |
| Fläche zum Erhalt 2                           | 1.027 m <sup>2</sup>        |                 |
| Fläche zum Erhalt 3                           | 115 m <sup>2</sup>          |                 |
| Fläche zum Erhalt 4                           | 1.438 m <sup>2</sup>        |                 |
| Fläche zum Erhalt 5                           | 1.317 m <sup>2</sup>        |                 |
| Maßnahmenfläche - Streuobstwiese              | 3.972 m <sup>2</sup>        |                 |
| Maßnahmenfläche A                             | 1.515 m <sup>2</sup>        |                 |
| Maßnahmenfläche B                             | 297 m <sup>2</sup>          |                 |
| <b>Gesamt</b>                                 | <b>10.903 m<sup>2</sup></b> | <b>67,78 %</b>  |
| Straßenverkehrsfläche                         | 745 m <sup>2</sup>          |                 |
| <b>Gesamt</b>                                 | <b>745 m<sup>2</sup></b>    | <b>4,63 %</b>   |

---

|                              |                            |                 |
|------------------------------|----------------------------|-----------------|
| <b>Teilgeltungsbereich 2</b> | <b>1.082 m<sup>2</sup></b> | <b>100,00 %</b> |
| <b>Maßnahmenfläche C</b>     | <b>1.082 m<sup>2</sup></b> | <b>100,00 %</b> |

---

# Teil B

# **Umweltbericht**



## A) Einleitung (gem. Anlage 1 Nr. 1 BauGB)

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Bestandteil der Begründung dar.

Die Inhalte des Umweltberichtes ergeben sich aus der Anlage zu § 2 Abs.4 und § 2a BauGB.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan „Zum Hesselberg“ handelt es sich um ein Grundstück, das zum Teil bereits großflächig mit mehreren einzelnen Gebäudestrukturen bebaut ist sowie um eine Streuobstwiese.

## 20. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes (gem. Anlage 1 Nr. 1a BauGB)

### 20.1 Standort und Art des Vorhabens

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand von Albersbach der Gemeinde Rimbach außerhalb der bebauten Ortslage. Die Erschließung erfolgt über die Straße „Im Rosenstock“. [Das Plangebiet ist in zwei Teilgeltungsbereiche gegliedert.](#)

#### [Teilgeltungsbereich 1](#)

Der Ferienpark verfügt über eine lockere und heterogene Bebauung. Geprägt wird das Gebiet von drei Gebäudekomplexen im Norden und Osten, die zum Wohnen und als Ferienhaus/Ferienwohnungskomplexe dienen. Weiterhin finden sich noch Nebengebäude mit Wellnessangeboten (Sauna, Massage, etc.), eine kleine Kapelle, eine ehemalige Garage und ein ehemaliger Ziegenstall.

Im Westen des Plangebiets liegt eine Streuobstwiese mit einem Bestand unterschiedlich alter Bäume. Auch die angrenzende Straße, außerhalb des Plangebiets, ist von einer Obstbaumallee gesäumt. Wobei es hier bereits deutliche Ausfälle gibt.

Umgeben ist das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Baumbeständen.

#### [Teilgeltungsbereich 2](#)

[Die Ausgleichsfläche C liegt ca. 170 m nördlich des Ferienparks „Hesselhof“ und wird gegenwärtig als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt.](#)

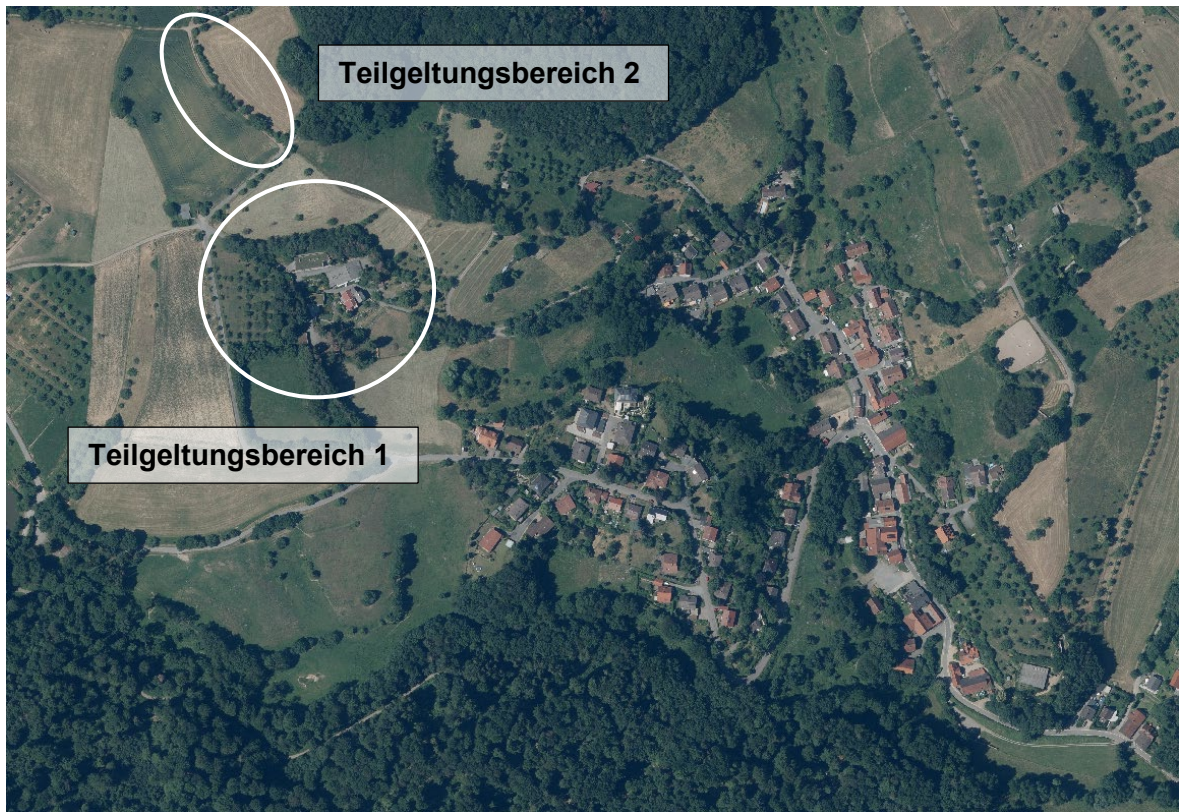


Abb. 21: Luftbild des Plangebietes, Stand 2022

Quelle: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

## 20.2 Wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck der Planung ist die Erweiterung des Ferienparks durch zusätzliche Ferienhäuser. Weiterhin soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans eine langfristige geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangeltungsbereichs sichergestellt werden. Der Übergang zu den direkt anschließenden Wiesen- und Waldflächen des Plangebietes soll erhalten und sichtbar bleiben.

Um die Auswirkungen der Planungen auf die angrenzende Umwelt zu berücksichtigen, werden auch benachbarte Bereiche des Plangebiets in die Betrachtung des Umweltberichts einbezogen.

## 20.3 Wesentliche Festsetzungen

Im Teilgeltungsbereich 1 des Plangebietes werden aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsansprüche drei Sondergebiete „Ferienpark“ festgesetzt. Diese dienen der Unterbringung von Ferienwohnungen und Ferienhäuser sowie den ihnen dienenden Einrichtungen und baulichen Anlagen. Zudem wird ein Sondergebiet „Ferienpark und Wohnen“ festgesetzt, dieses dient insbesondere der Sicherung der bestehenden Nutzungen.

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden unterschiedliche Grundflächen per Planzeichnung ausgewiesen. Darüber hinaus wird die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Um den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten und den Wasserabfluss zu gewährleisten, werden Vorgaben zur Oberflächenbefestigung und zur Versickerung von Niederschlagswasser gemacht.

Darüber hinaus werden Vorgaben zur Grundstücks- und Dachbegrünung und zur Erhaltung von Grünflächen getroffen und Maßnahmen zum Artenschutz festgelegt.

Weiterhin werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft für die bestehende Streuobstwiese sowie die notwendigen Ausgleichsflächen festgesetzt.

#### 20.4 Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,72 ha.

#### 20.5 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

|   |                             |                 |
|---|-----------------------------|-----------------|
| <b>Geltungsbereich Bebauungsplan (gesamt)</b> | <b>17.167 m<sup>2</sup></b> | <b>100,00 %</b> |
| <b>Teilgeltungsbereich 1</b>                  | <b>16.085 m<sup>2</sup></b> | <b>100,00 %</b> |
| Sondergebiet SO 1                             | 1.668 m <sup>2</sup>        |                 |
| Sondergebiet SO 2                             | 1.923 m <sup>2</sup>        |                 |
| Sondergebiet SO 3                             | 479 m <sup>2</sup>          |                 |
| Sondergebiet SO 4                             | 367 m <sup>2</sup>          |                 |
| <b>Gesamt</b>                                 | <b>4.437 m<sup>2</sup></b>  | <b>27,59 %</b>  |
| Fläche zum Erhalt 1                           | 1.222 m <sup>2</sup>        |                 |
| Fläche zum Erhalt 2                           | 1.027 m <sup>2</sup>        |                 |
| Fläche zum Erhalt 3                           | 115 m <sup>2</sup>          |                 |
| Fläche zum Erhalt 4                           | 1.438 m <sup>2</sup>        |                 |
| Fläche zum Erhalt 5                           | 1.317 m <sup>2</sup>        |                 |
| Maßnahmenfläche - Streuobstwiese              | 3.972 m <sup>2</sup>        |                 |
| Maßnahmenfläche A                             | 1.515 m <sup>2</sup>        |                 |
| Maßnahmenfläche B                             | 297 m <sup>2</sup>          |                 |
| <b>Gesamt</b>                                 | <b>10.903 m<sup>2</sup></b> | <b>67,78 %</b>  |
| Straßenverkehrsfläche                         | 745 m <sup>2</sup>          |                 |
| <b>Gesamt</b>                                 | <b>745 m<sup>2</sup></b>    | <b>4,63 %</b>   |
| <b>Teilgeltungsbereich 2</b>                  | <b>1.082 m<sup>2</sup></b>  | <b>100,00 %</b> |
| Maßnahmenfläche C                             | 1.082 m <sup>2</sup>        | 100,00 %        |

#### 20.6 Städtebauliche Werte

|  |                       |         |
|--|-----------------------|---------|
| Geltungsbereich Bebauungsplan (gesamt)             | 17.167 m <sup>2</sup> | = 100 % |
| Maximale Grundflächen der Sonstigen Sondergebiete: |                       |         |
| Sondergebiet SO 1                                  | 707 m <sup>2</sup>    |         |
| Sondergebiet SO 2                                  | 400 m <sup>2</sup>    |         |
| Sondergebiet SO 3                                  | 200 m <sup>2</sup>    |         |
| Sondergebiet SO 4                                  | 245 m <sup>2</sup>    |         |

Maximale Überbauung mit Gebäuden, Stellplätzen und ihren Zufahrten und Nebenanlagen: 2.428 m<sup>2</sup>

## 21. Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und -planungen sowie deren Berücksichtigung (gem. Anlage 1 Nr. 1b BauGB)

### 21.1 Fachgesetze

Insbesondere folgende Fachgesetze und aufgrund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen, sind beachtlich:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft** (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) v. 25.05.2023 (GVBl. I S. 379)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9.12.2022 (GVBl. S. 764)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten** (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 BGBl. I S. 502, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

### 21.2 Fachpläne

#### 21.2.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird der Teilgeltungsbereich 1 wie folgt dargestellt:

- Vorranggebiet für Natur und Landschaft
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft
- Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz

und der Teilgeltungsbereich 2 wie folgt dargestellt:

- Vorranggebiet für Natur und Landschaft
- Vorranggebiet für Landwirtschaft
- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft

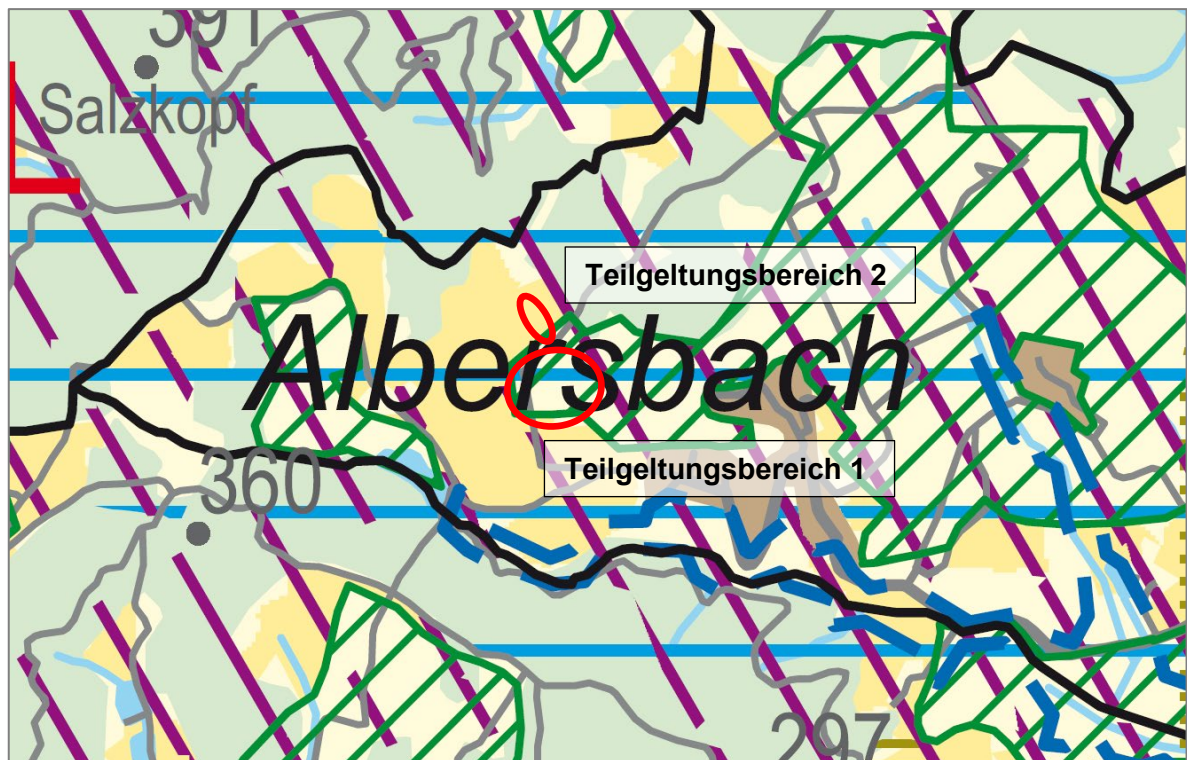


Abb. 22: Ausschnitt RPS/RegFNP 2010 (o.M)

Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt Geschäftsstelle der Regionalversammlung (Änderungen Planungsgruppe Darmstadt)

### 21.2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rimbach aus dem Jahr 2020 ist das Gebiet des Teilgeltungsbereichs 1 zum Großteil als „Fläche für Landwirtschaft“ mit dem Einschrieb „Bebauung im Außenbereich“ dargestellt. Im Westen und Osten des Teilgeltungsbereichs 1 befinden sich Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Der Teilgeltungsbereich 2 ist als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt.

Aufgrund der geplanten Nutzungserweiterung sowie der Festsetzung eines der Erholung dienenden Sondergebietes gemäß § 10 BauNVO wird eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.

### 21.2.3 Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

### 21.2.4 Außenbereichssatzung

Für das Plangebiet gilt seit dem 21.03.2008 die Außenbereichssatzung „Zum Hesselberg“. Diese wurde aufgestellt, um eine Umfunktionierung der zuvor bestehenden, als gewerbliche Nutzung genehmigten Gebäude in die Funktion eines Sonstigen Sondergebietes der Erholung zu realisieren.

Die Außenbereichssatzung setzt insbesondere folgendes fest:

- Sondergebiete Erholung und Freizeit, Flächen für die Freizeitnutzung,
- überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Zahl der Vollgeschosse,
- Stellplatzbereiche, Fußwege und Erschließungsstraße,
- Dachform, First- und Traufhöhe,
- Geschützter Lebensraum nach § 31 HENatG.



Abb. 23: Ausschnitt der Außenbereichssatzung „Zum Hesselberg“ (o.M.)  
 Quelle: Gemeinde Rimbach

### 21.2.5 Schutzgebiete und geschützte Objekte

#### Schutzgebiete und -objekte Naturschutz

Es befinden sich keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht innerhalb des Geltungsbe-  
reichs.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Bergstraße-Odenwald.

#### Natura 2000-Gebiete

Es befinden sich weder im Plangebiet noch in planungsrelevanter Umgebung Natura 2000-  
Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete).

Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet ist das Gebiet-Nr. 6318-450 „Felswände des vor-  
deren Odenwaldes“ und befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,4 km Luftlinie in westli-  
cher Richtung.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist das Gebiet mit der Nr. 6218-302 „Buchenwälder des  
vorderen Odenwaldes“ und befindet sich nordwestlich zum Plangebiet in einer Entfernung  
von ca. 3,8 km.

Durch die Entfernung und Lage der Gebiete zum Plangebiet sind durch die vorliegende  
Planung keine Auswirkungen auf die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete zu erwarten.

#### Gesetzlich geschützte Biotopie

Innerhalb des Plangebiets befindet sich das nach § 30 Abs. 2 BNatSchG gesetzlich ge-  
schützte Biotop mit der Nr. 2271 „Streuobstweide westlich von Albersbach“.

#### Schutzgebiete und -objekte Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Gebiete oder Objekte.

#### Bodendenkmäler

Es liegen keine Schutzgebietsausweisungen im Sinne des Denkmalschutzes vor.

#### Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes  
„Brunnen Albersbacher Tal, Rimbach“ (431-042).

#### Überschwemmungsgebiete/Überschwemmungsgefährdetes Gebiet

Das Plangebiet liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwem-  
mungsgefährdeten Gebiet.

### 21.3 Umweltschutzziele

Die folgenden Tabellen stellen die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festge-  
legten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind dar, und die  
Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplanes berück-  
sichtigt wurden (gem. Anlage 1 Nr. 1 b BauGB).

#### 21.3.1 Schutzgut Mensch

| Quelle               | Zielaussage  | Art der Berücksichtigung  |
|----------------------|--|---|
| <b>Baugesetzbuch</b> | Berücksichtigung der Belange<br>des Umweltschutzes bei der<br>Aufstellung der Bauleitpläne,<br>hier insbesondere die Vermei-<br>dung der Emissionen (§ 1<br>Abs. 6 Nr. 7). | Erhalt der vorhandenen Grün-<br>strukturen soweit möglich.<br>Beschränkung der zulässigen<br>Nutzungen. |

|  |  |  |
|--|--|--|
| <b>Bundes-Immissionsschutzgesetz</b>                 | Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, des Klimas und der Atmosphäre sowie der Kultur – und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen) (§1 Abs. 1). |  |
| <b>Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung</b> | Zweck des Gesetzes ist, sicherzustellen, dass bei bestimmten privaten und öffentlichen Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden und die Ergebnisse so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen berücksichtigt werden.  |  |
| <b>TA Lärm</b>                                       | Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.  |  |
| <b>DIN 18005<br/>Schallschutz im Städtebau</b>       | Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, jedoch auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und Lärminderung bewirkt werden soll.   |  |

### 21.3.2 Schutzgut Fläche

| <b>Quelle</b>             | <b>Zielaussage</b>   | <b>Art der Berücksichtigung</b>   |
|---------------------------|--|---|
| <b>Raumordnungsgesetz</b> | Die Flächeninanspruchnahme im Freiraum ist zu begrenzen (§ 2 Abs. 2 Nr. 2).  | Neuer Flächenverbrauch im Außenbereich.   |
| <b>Baugesetzbuch</b>      | Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten (Innenentwicklung) (§ 1 Abs. 5). | Durch die Festsetzung der maximalen Grundfläche wird insbesondere dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen. |



|  |  |   |
|--|--|---|
|  | <p>Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2).</p> | <p>Mit der Zielsetzung eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Beschränkung der überbaubaren Flächen, zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und zur Begrünung festgesetzt.</p> |
|--|--|---|

### 21.3.3 Schutzgut Boden

| Quelle   | Zielaussage  | Art der Berücksichtigung  |
|--|--|---|
| <b>Baugesetzbuch</b>                                 | <p>Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden (Bodenschutzklausel) (§ 1 Abs. 5 BauGB).</p> <p>Darüber hinaus soll eine sozialgerechte Bodennutzung gewährt werden (§ 1a Abs. 2).</p>   | <p>Es gibt keine Hinweise auf schädlichen Bodenveränderungen mit Sanierungsbedarf im Plangebiet.</p> <p>Durch die Festsetzung der maximalen Grundfläche wird insbesondere dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen.</p> <p>Es werden Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung und Dachbegrünung getroffen.</p> <p>Festsetzungen zur Bodenversiegelung.</p> <p>Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.</p> <p>Der Boden ist teilweise bereits stark anthropogen überformt.</p> |
| <b>Bundesbodenschutzgesetz</b>                       | <p>Ziele des BBodSchG sind der langfristige Schutz oder die Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen, als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen und als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.</p> <p>Weiterhin gilt die Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachter Gewässerunreinigungen.</p> |   |
| <b>Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung</b> | <p>Zweck des Gesetzes ist, sicherzustellen, dass bei bestimmten privaten und öffentlichen Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend</p>  |   |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  | ermittelt, beschrieben und bewertet werden und die Ergebnisse so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen berücksichtigt werden. |  |
|--|--|--|

#### 21.3.4 Schutzgut Wasser

| Quelle   | Zielaussage   | Art der Berücksichtigung   |
|--|---|--|
| <b>Baugesetzbuch</b>                                 | Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, hier insbesondere Auswirkungen auf Wasser (§1 Abs. 6 Nr. 7).  | Das Vorhaben liegt in einem Wasserschutzgebiet.<br>Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. |
| <b>Wasserhaushaltsgesetz</b>                         | Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.   | Es werden Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung und Dachbegrünung getroffen.  |
| <b>Hessisches Wassergesetz</b>                       | Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.   |  |
| <b>Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung</b> | Zweck des Gesetzes ist, sicherzustellen, dass bei bestimmten privaten und öffentlichen Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden und die Ergebnisse so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen berücksichtigt werden. |  |
| <b>Landeswassergesetz</b>                            | Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.   |  |

#### 21.3.5 Schutzgut Klima / Luft

| Quelle               | Zielaussage  | Art der Berücksichtigung  |
|----------------------|--|---|
| <b>Baugesetzbuch</b> | Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der | Beschränkung des Versiegelungsgrades.<br>Erhalt von Bestandsbäumen und –grün. |

|  |   |  |
|--|---|--|
|  | Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (§ 1a Abs. 5).  | Festsetzung von unversiegelten Flächen mit Bodenschluss.   |
| <b>Bundes-Immissionsschutzgesetz</b>                 | Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen.   | Festsetzung von Dachbegrünung haben positive Auswirkungen auf das Klima.<br>Die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die sparsame und effiziente Nutzung von Energien ist möglich. |
| <b>Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung</b> | Zweck des Gesetzes ist, sicherzustellen, dass bei bestimmten privaten und öffentlichen Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden und die Ergebnisse so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen berücksichtigt werden. |  |
| <b>TA Luft</b>                                       | Schutz der Allgemeinheit vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.   |  |

### 21.3.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt

| Quelle                         | Zielaussage  | Art der Berücksichtigung  |
|--------------------------------|--|---|
| <b>Baugesetzbuch</b>           | Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Schutzgüter und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes die biologische Vielfalt zu berücksichtigen. | Für das Plangebiet wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Da durch die Planung möglicherweise Tatbestände (Störungs-, Tötungs- und Schädigungsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG) berührt werden, werden Maßnahmen zum Artenschutz festgesetzt. Dies betrifft insbesondere streng geschützte Fledermäuse und Vogelarten sowie die Zauneidechse.<br>Erhalt von Grünflächen und Bäumen. |
| <b>Bundesnaturschutzgesetz</b> | Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Leistungsfähigkeit   | <a href="#">Erhalt eines Großteils der vorhandenen Streuobstwiese.</a><br><a href="#">Extensive Dachbegrünung auf Nebengebäuden.</a><br>Insektenfreundliche Beleuchtung.  |

|  |   |   |
|--|---|---|
|  | des Naturhaushalts, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.  | Schutz gegen Vogelschlag.<br><a href="#">Entwicklung von extensiven Streuobstwiesen in Teilgelungsbereich 1.</a><br><a href="#">Entwicklung eines standortgerechten Saumes in Teilgelungsbereich 2.</a> |
| <b>Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung</b> | Zweck des Gesetzes ist, sicherzustellen, dass bei bestimmten privaten und öffentlichen Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden und die Ergebnisse so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen berücksichtigt werden. |   |
| <b>FFH- und Vogelschutzrichtlinie</b>                | Schutz und Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen von gemeinschaftlicher Bedeutung zur Sicherstellung einer biologischen Vielfalt und insbesondere die Erhaltung wildlebender Vogelarten.  |   |

### 21.3.7 Schutzgut Natur und Landschaft / Ortsbild

| Quelle                         | Zielaussage   | Art der Berücksichtigung   |
|--------------------------------|---|--|
| <b>Baugesetzbuch</b>           | Es sind die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und die Belange des Umweltschutzgutes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Schutzgüter und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6)<br>Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. (§ 1a Abs. 3) | Es werden Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung getroffen.<br>Erhalt von Grün- und Gehölzstrukturen.<br>Die Erfassung von Natur und Landschaft ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgt.<br>Die versiegelbaren Grundstücksfreiflächen werden zugunsten begrünter Grundstücksfreiflächen beschränkt.<br>Durch den Erhalt von Grundstücksbegrünung, der Verwendung einheimischer Pflanzenarten und Dachbegrünung bei Neubauten wird diesen Zielen Rechnung getragen. |
| <b>Bundesnaturschutzgesetz</b> | Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes  |  |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  | <p>und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass</p> <p>Die biologische Vielfalt,<br/>Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie<br/>Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz) (§ 1 Abs. 1)</p> | <p>Entwicklung von extensiven Streuobstwiesen in Teilgelungsbereich 1.</p> <p>Entwicklung eines standortgerechten Saumes in Teilgelungsbereich 2.</p> |
| <b>Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung</b> | <p>Zweck des Gesetzes ist, sicherzustellen, dass bei bestimmten privaten und öffentlichen Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden und die Ergebnisse so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen berücksichtigt werden.</p>   |   |

### 21.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

| Quelle                         | Zielaussage  | Art der Berücksichtigung                                      |
|--------------------------------|--|---|
| <b>Baugesetzbuch</b>           | Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und -entwicklung.   | Es sind keine Kultur- oder Sachgüter im Plangebiet vorhanden. |
| <b>Bundesnaturschutzgesetz</b> | Erhaltung historischer Kulturlandschaften von besonders charakteristischer Eigenart, sowie der Umgebung geschützter oder schützenswerter Kultur, Bau- und Bodendenkmälern. |   |
| <b>Raumordnungsgesetz</b>      | Kulturlandschaften sind zu erhalten und zu entwickeln. Historisch geprägte und gewachsene Kulturlandschaften sind  |   |

|  |   |  |
|--|---|--|
|  | in ihren prägenden Merkmalen und mit ihren Kultur- und Naturdenkmälern zu erhalten (§ 2 Abs. 2 Nr. 5).  |  |
| <b>Hessisches Denkmalschutzgesetz</b>                | Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege ist es, die Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung (...) zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und Landschaftspflege einbezogen werden (§ 1)   |  |
| <b>Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung</b> | Zweck des Gesetzes ist, sicherzustellen, dass bei bestimmten privaten und öffentlichen Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden und die Ergebnisse so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen berücksichtigt werden. |  |

### **Vorsorgender Bodenschutz**

Der in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführte Grundsatz, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, wird durch die Bodenschutzklausel in § 1a BauGB als Vorschrift zum Umweltschutz ergänzt. Im § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB wird vorgegeben, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

### **Bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

Aufgrund der Zielsetzung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, zur Verwendung des Niederschlagswassers und zur Begrünung festgesetzt. Bodenbezogene Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind detailliert unter den Kapiteln 22.4 Boden und 23.4 Boden des vorliegenden Umweltberichtes aufgeführt.

Weitere bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorgaben zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB), Vorgaben zur Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und DIN 19731). Zudem wird auf die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes hingewiesen.

### **Eingriffsregelung nach BauGB und BNatSchG**

Die Eingriffsregelung wird in Kapitel 17 der Begründung behandelt.

## B) Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen (gem. Anlage 1 Nr. 2 BauGB)

In den nachfolgenden Tabellen werden für die einzelnen Schutzgüter in zusammengefasster Form der bestehende Umweltzustand, die Umweltauswirkungen der Planung sowie die Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der negativen Umweltauswirkungen der Planung dargestellt. Zudem wird die Erheblichkeit des Eingriffs beurteilt.

## 22. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) (Anlage 1 Nr. 2a BauGB - Gliederung nach den Belangen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

### Naturräumliche Lage

Das Plangebiet liegt im „Vorderen Odenwald“ im Bereich der Untereinheit 145.2 „Juchhöh Odenwald“ (Klausing 1974).

Der Vordere Odenwald ist ein ganz charakteristisches Buchenwaldgebiet, in dem Buchen- und Edellaubmischwälder (Fagetalia-Gesellschaften) und deren Ersatzformationen dominieren. Die hierzu erforderlichen mineralkräftig-nährstoffreichen Böden leiten ihre Entstehung entweder aus den das Gebirge bildenden kristallinen Gesteinen oder aus dem besonders am Westrand aufgewehten Löß her. Auf Lößhängen in Südlage sind daher thermophile Buchen- und Eichenwälder verbreitet. Das sehr fein verzweigte Gewässernetz des Vorderen Odenwaldes verläuft in einer durch ein außerordentlich charakteristisches Kleinrelief gekennzeichneten Mittelgebirgslandschaft von sehr großer Mannigfaltigkeit an Expositionen und Inklinationen. Das erklärt eine Vielzahl von Standorten für das Vorkommen azonal verbreiteter Naturvegetationsformen, die von nahezu baumfreien Blockhalden, über Schluchtwaldstandorte bis zu Milzkraut-Quellfluren und von dort über schmale Erlenbrücher zum bachbegleitenden Erlenwald, mit Anklängen an Hartholzauewälder, führen. Aufgrund dieser ökotopologischen Feingliedrigkeit ergibt sich einerseits das Gesamtbild eines sehr dicht besiedelten und dennoch walddreichen Mittelgebirges, andererseits die Notwendigkeit einer kleinräumigen Differenzierung in sehr verschiedenartige Grundeinheiten der naturräumlichen Gliederung (Klausing, Heft Nr. 67, 1988).

### 22.1 Schutzgut Tiere

Zur Erfassung und Bewertung der planungsrelevanten Fauna wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt:

- Artenschutzgutachten, Bebauungsplan „Zum Hesselhof“ in Rimbach, BfL Heuer & Döring, Wiesbaden, Juli 2022.

Das Gutachten ist in Kapitel 8 der Begründung dargestellt und fließt zusammenfassend in folgende Bewertungstabelle ein.

#### **Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete**

##### Inhalte aus dem Gutachten BfL Heuer & Döring

- Streng geschützte Arten sind im Plangebiet nicht zu erwarten.
- Relevante Gruppen: Vögel, Fledermäuse, Reptilien (Zauneidechse).

##### Avifauna

- Es erfolgten 5 Begehungen zwischen April und Juni.
- Insgesamt wurden im Geltungsbereich 13 Vogelarten mit Brutnachweis kartiert.
- Es wurden 12 Nahrungsgäste kartiert (Buntspecht, Eichelhäher, Elster, Grünspecht, Kleiber, Mäusebussard, Mehlschwalbe, Rotmilan, Star, Stieglitz, Turmfalke, Wacholderdrossel).

##### Fledermäuse

- Fledermäuse können innerhalb des Geltungsbereichs insbesondere in alten Obstbäumen auf der Streuobstwiese Sommer- und Zwischenquartiere haben.
- Auch in Gebäuden sind Sommer- und Zwischenquartiere möglich.
- Ob Fledermaus-Winterquartiere von Abriss- und Umbaumaßnahmen betroffen sein können, muss ggf. durch Begehungen von Kellern und Dachböden geprüft werden.

**Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete**Reptilien

- Es erfolgten 4 Begehungen zwischen April und Juni.
- Bei den Begehungen wurde an drei Stellen jeweils ein Zauneidechsen-Weibchen beobachtet.
- Es ist davon auszugehen, dass es innerhalb des Geltungsbereichs in sonnigen, wenig gestörten Bereichen eine kleine Zauneidechsenpopulation gibt.

Amphibien

- Im Bereich des Teiches ist ein Auftreten von Erdkröte, Grünfrosch und Ringelnatter nicht ausgeschlossen. Diese Arten sind nicht nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie geschützt.

**Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:**

Der Bebauungsplan wird im Bereich einer bestehenden Satzung aufgestellt. Auch ohne den Bebauungsplan können daher ergänzende Bauungen, z.B. im Norden der Streuobstwiese, durchgeführt werden und eine geringfügige Verschlechterung und Verminderung der Lebensräume für Tiere stattfinden.

Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

## 22.2 Schutzgut Pflanzen

**Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete**

- Der Planungsraum ist durch offene Wiesen- und Feldstrukturen sowie Wälder im Norden und Süden geprägt
- Die Landschaft wird von gliedernden Gehölzstreifen durchzogen und ist mit mehreren Streuobstwiesen versehen
- Das Plangebiet selbst ist geprägt durch unterschiedlich strukturierte Flächen
- Im Norden sind noch vereinzelt Bäume von einer vormals geschlossenen Gehölzfläche übrig
- Im Westen liegt eine extensive Streuobstwiese
- Die vorhandenen Gebäude werden von teilversiegelten und versiegelten Flächen umgeben
- Die Grünflächen in den bebauten Bereichen sind gärtnerisch angelegt und weisen teilweise Großbaumbestände auf
- Die Gehölzflora wird eindeutig von hier nicht standortgerechten Nadelgehölzarten und vielen – nicht heimischen und standortfremden – Ziergehölzarten überprägt.
- Teilweise sind die Dächer bereits mit einer extensiven Begrünung versehen.
- Die Ausgleichsfläche A (Teilgeltungsbereich 1) stellt derzeit eine artenarme Pferdeweide dar.
- Die Ausgleichsfläche C (Teilgeltungsbereich 2) wird derzeit als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt.

**Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:**

Der Bebauungsplan wird im Bereich einer bestehenden Satzung aufgestellt. Auch ohne den Bebauungsplan können daher ergänzende Bauungen, z.B. im Norden der Streuobstwiese, durchgeführt werden und eine geringfügige Verschlechterung und Verminderung der Lebensräume für Pflanzen stattfinden.

Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

## 22.3 Schutzgut Fläche

**Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete**

- Die Fläche liegt im Bereich einer rechtsgültigen Außenbereichssatzung
- Das Plangebiet grenzt zu allen Richtungen an unbebaute Bereiche an

**Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:**

Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens keine weitere Fläche in Anspruch genommen. Der Bebauungsplan wird im Bereich einer bestehenden Satzung aufgestellt. Auch ohne den Bebauungsplan können daher ergänzende Bauungen durchgeführt werden.



**Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete**

Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

**22.4 Schutzgut Boden****Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete**Relief

- Topographisch ist das Plangebiet nach Norden, Westen und Süden durch die umlaufenden Hangbereiche einer typischen Talraumendlage abgeschirmt, während es sich gen Osten öffnet
- Das Plangebiet befindet sich etwa auf einer Höhe von 298 – 317 m ü. NN

Geologie und Boden

- Das Planungsgebiet weist – durch die bestehende Bebauung – in weiten Bereichen schon anthropogen überformte, bzw. überschütete und nicht mehr natürlich anstehende Böden auf
- Geologischer Strukturraum 1.3.1: Bergsträßer Odenwald
- Die plutonischen Gesteine des Odenwalds und Spessarts entstanden im Unterkarbon und setzen sich vor allem aus Granodiorit zusammen (GUEK300)

## BFD5L

- Acker-/Grünlandzahl: >30 bis <=45
- Feldkapazität gering
- Ertragspotenzial mittel
- Bodenein-/auftrag potenziell möglich

## BFD50

- Bodenhauptgruppe: 6.3.4 Böden aus lösslehmhaltigen Soliflukationsdecken mit sauren Gesteinsanteilen
- Bodeneinheit: Braunerden aus 3 bis 6 dm Fließerde (Hauptlage) über Fließschutt (Basislage) mit granitischem Plutonit (Paläozoikum)
- Ertragspotenzial mittel

–

- Ländlich geprägte Region

## BÜK500

- Ursprünglich herrschten Granodiorit, Quarzporphyr, Glimmer- und Quarzitschiefer, Gneis vor
- Die Bodeneinheiten bestanden aus Braunerden, Braunerde-Pseudogleye, örtl. Podsol-Braunerden
- Ertragspotenzial, Nitratrückhalte- und Filtervermögen werden als mittel eingestuft

Erdbeben

- Das Plangebiet liegt innerhalb der Erdbebenzone 0 in der geologischen Unterklasse R (Gebiete mit felsartigem Gesteinsuntergrund)

Altlasten

- Für das Plangebiet sind keine Altstandorte oder Altablagerungen bekannt

**Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:**

Der Bebauungsplan wird im Bereich einer bestehenden Satzung aufgestellt. Auch ohne den Bebauungsplan können daher ergänzende Bauungen durchgeführt werden.

Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt. Somit kann das Bodengefüge durch ergänzende Bebauung des Grundstücks verändert und dauerhaft zerstört werden.

**22.5 Schutzgut Wasser****Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete**Grundwasser

**Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete**

- Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Brunnen Albersbacher Tal, Rimbach“ (431-042)
- Geringe Grundwasserergiebigkeit
- Grundwasserbeschaffenheit mittelhart (10,6 ° Homepage Gemeinde)
- Schlecht durchlässige Grundwasserleiter mit geringer Verschmutzungsempfindlichkeit
- Im Plangebiet sind keine Grundwasserverunreinigungen bekannt
- Aufgrund der Geländemorphologie bzw. die Kleinräumigkeit des Einzugsgebietes sind im Plangebiet keine nennenswerten und/oder nutzbaren Grundwasservorkommen ausgebildet

Oberflächengewässer

- Fließ- oder Stillgewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden
- Der Abfluss von Oberflächenwasser erfolgt direkt in einen periodisch wasserführenden Vorfluter; Dieses Gewässer mündet dann – nach Querung der Ortslage – in den Oberlauf des Albersbaches

hydrogeologische Situation

- Hydrogeologischer Teilraum „Kristallin des Odenwaldes“
- Hydrogeologische Einheit: Granite des Kristallinen Vorspessarts und Odenwaldes (ungegliedert), Granit, Granodiorit, Diorit, Gabbro, z.T. auch Gneise und metamorphe Schiefer des Kristallins
- Gesteinsart Magmatit
- Silikatisches Festgestein
- Kluffgrundwasserleiter
- Geringe bis äußerst geringe Durchlässigkeit

**Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:**

Der Bebauungsplan wird im Bereich einer bestehenden Satzung aufgestellt. Auch ohne den Bebauungsplan können daher ergänzende Bauungen durchgeführt werden. Somit kann auch bei Nichtdurchführung der Planung das Gebiet zusätzlich bebaut und der Wasserhaushalt durch zusätzliche Bebauung des Grundstücks beeinträchtigt werden.

Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

**22.6 Schutzgut Luft****Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete**

- Die mittlere wirkliche Lufttemperatur im Jahr liegt als Folge der Lage in einem thermisch begünstigten Klimabezirk zwischen 8 und 9° C. Die Vegetationsperiode beginnt sehr früh. Die Hauptwindrichtung im Gebiet ist Südwest. Grundsätzlich ist die auftretende durchschnittliche Windgeschwindigkeit vor allem auf den Kuppen hoch, in den Tallagen ist sie dagegen deutlich abgeschwächt.
- Die im Plangebiet vorhandenen Streuobst- und Gehölzflächen sind als kalt- und frischluftproduzierende Flächen einzustufen. Diese Funktion wirkt ausgleichend und abkühlend auf die kleinklimatischen Verhältnisse der Umgebung, und hier insbesondere auf die Siedlungsareale von Albersbach, die an den nach Osten geöffneten Talraum angrenzen. Die autochthone Kalt- und Frischluftproduktion im Gebiet selbst ist allerdings aufgrund der geringen Flächengröße äußerst gering und für die Gesamtversorgung von Albersbach nicht erheblich (Außenbereichssatzung, BfU, 2008).

**Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:**

Der Bebauungsplan wird im Bereich einer bestehenden Satzung aufgestellt. Somit kann auch bei Nichtdurchführung der Planung das Gebiet zusätzlich bebaut und die Luftqualität durch zusätzliche Bebauung des Grundstücks beeinträchtigt werden.

Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

## 22.7 Schutzgut Klima

### Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

- Das Klima der Planungsregion rechnet zum Klimaraum Südwest-Deutschland und wird hier zum Klimabezirk Westlicher Odenwald gestellt
- Die Kennzeichen dieses Klimabezirkes sind milde Winter und warme Sommer, sowie stark schwankende Niederschlagssummen je nach Lage in Luv und Lee
- Im Bereich der Gemeinde Rimbach liegen die Niederschlagssummen im Mittel zwischen 850 und 900 mm im Jahr; sie sind relativ gleichmäßig über das Jahr verteilt; in den Monaten Februar bis April findet sich das Niederschlagsminimum, in Juni und Juli sowie im Dezember und Januar die Maxima (Außenbereichssatzung, BfU 2008)

### Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Der Bebauungsplan wird im Bereich einer bestehenden Satzung aufgestellt. Somit kann auch bei Nichtdurchführung der Planung das Gebiet zusätzlich bebaut und das Kleinklima durch zusätzliche Bebauung des Grundstücks beeinträchtigt werden.

Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

## 22.8 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

### Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

- Der Planungsraum befindet sich im relativen Nahbereich zwischen dem Siedlungsrand von Albersbach und freier Landschaft.
- Er liegt im Bereich des Talendes eines parallel zum Albersbachtal verlaufenden, nach Osten geöffneten Seitentälchens.
- Der betroffene Landschaftsraum ist topographisch stark bewegt und von einem hohen Gehölz- und Grünlandreichtum gekennzeichnet.
- Der Planungsraum ist durch offene Wiesen- und Feldstrukturen sowie Wälder im Norden und Süden geprägt
- Die Landschaft wird von gliedernden Gehölzstreifen durchzogen und ist mit mehreren Streuobstwiesen versehen
- Im Westen liegt eine extensive Streuobstwiese die ein typisches Bild für die Landschaft bildet
- Der Abstand zum existenten Ortsrand von Albersbach beträgt im Süden/Südosten 150 m, und im Osten 240 m
- Die Landschaft im Plangebiet wird geprägt durch heterogene Bauwerke, Vegetation und andere anthropogene Geländestructuren (Straßen, Fußwege, Plätze und Grünflächen)

### Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Der Bebauungsplan wird im Bereich einer bestehenden Satzung aufgestellt. Somit kann auch bei Nichtdurchführung der Planung das Gebiet zusätzlich bebaut und das Landschaftsbild verändert werden.

Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

## 22.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

### Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

- Es liegen keine Hinweise auf Kultur- oder Sachgüter im Plangebiet und dem näheren Umfeld vor

### Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Der Bebauungsplan wird im Bereich einer bestehenden Satzung aufgestellt. Auch ohne den Bebauungsplan können daher ergänzende Bauungen durchgeführt werden.

Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

## 22.10 Schutzgut Mensch und Bevölkerung

### Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

#### Erholung

- Aufgrund der Nutzung als Ferienpark bietet das Plangebiet bereits einen hohen Erholungswert

#### Immissionen

- Das Plangebiet ist nicht vorbelastet

#### Emission

- keine

### Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung ändert sich nach jetzigem Stand des Wissens nichts an der derzeitigen Situation für Mensch und Bevölkerung. Der Bebauungsplan wird im Bereich einer bestehenden Satzung aufgestellt. Auch ohne den Bebauungsplan können daher ergänzende Bauungen in Form von zusätzlichem Ferienangebot durchgeführt werden und mehr Erholungsraum schaffen.

Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

## 22.11 Wirkungsgefüge

Das Wirkungsgefüge der Einzelnen Schutzgüter, im Besonderen Boden, Wasser, Klima, Fauna und Flora, ist in Teilen bereits durch die starke anthropogene Veränderung beeinträchtigt. Es befinden sich versiegelte und teilversiegelte Flächen im Plangebiet, die sich negativ auf das Wirkungsgefüge auswirken. Aber auch großflächig unversiegelte Bereiche wie die Streuobstwiese im Westen sind Teil des Plangebiets. Durch die extensive Nutzung der Streuobstwiese hat sie eine große Bedeutung für das Wirkungsgefüge. Durch die Planung wird der derzeitige Zustand nur minimal verschlechtert. Festsetzungen zum Versiegelungsgrad und zu Anpflanzungen sowie zur Begrünung von Dachflächen wirken sich positiv auf das Wirkungsgefüge aus. Es ist somit mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen auf das Wirkungsgefüge zu erwarten.

### Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

- Zwischen den Schutzgütern bestehen enge Funktionszusammenhänge und Wechselwirkungen  
Die Schutzgüter Biotop und Fauna sind eng miteinander verknüpft, zwischen Schutzgütern Boden und Wasser sowie Mensch und Klima / Luft bestehen enge Zusammenhänge
- Versiegelung des Bodens beeinflusst die Verfügbarkeit von Boden und damit von Pflanzenstandorten bzw. Lebensräumen
- Versiegelung beeinflusst Aufheizung von Luft, Kaltluftentstehung und Luftaustauschbewegungen, also das Kleinklima
- Oberflächenabfluss und Grundwasserneubildung werden beeinflusst, also der Wasserhaushalt im Plangebiet
- Verringerter Lebensraum für Pflanzen hat Folgen für das Vorhandensein von Tieren
- Versiegelung des Bodens beeinflusst die Verfügbarkeit von Boden und damit von Pflanzenstandorten bzw. Lebensräumen. Ebenso beeinflusst Versiegelung die Aufheizung von Luft, Kaltluftentstehung und Luftaustauschbewegungen, also das Kleinklima.
- Der Oberflächenabfluss und somit die Grundwasserneubildung werden beeinflusst, also der Wasserhaushalt im Plangebiet
- Ein verringerter Lebensraum für Pflanzen bedingt einen Rückgang der Tiere
- Eine möglichst geringe Überbauung und Versiegelung sowie die Anpflanzung von Gehölzen kann die Beeinträchtigung des Wirkungsgefüges minimieren

### Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das derzeitige Wirkungsgefüge vorerst bestehen. Der Bebauungsplan wird im Bereich einer bestehenden Satzung aufgestellt. [Die bestehende Außen-](#)

**Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete**

bereichssatzung ermöglicht einen Neubau von zwei Ferienhäusern im nordöstlichen Teil des Flurstückes 104. Auch ohne den Bebauungsplan können daher ergänzende Bebauungen, z.B. auf einem kleineren Teilbereich im Nordosten der Streuobstwiese, durchgeführt werden und eine geringfügige Verschlechterung des Wirkungsgefüges stattfinden.

Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

**22.12 Schutzgut Biologische Vielfalt**

Biodiversität – die Vielfalt an Tier- und Pflanzenarten sowie ihre genetische Variabilität – ist die essenzielle Voraussetzung einer intakten Natur, die wiederum Lebensgrundlage für den Menschen ist. Nur ein intakter Naturhaushalt sichert sauberes Trinkwasser, saubere Luft zum Atmen, fruchtbare Böden als gesunde Ernährungsgrundlage und Rohstoffe zur Herstellung von Gebrauchsgütern sowie die erfolgreiche Anpassung an Veränderungen, wie sie z.B. der Klimawandel erfordert. Die Ökosystemdienstleistung der Natur ist von ökonomischer, sozialer und kultureller Bedeutung. Erhaltung und Schutz der Biodiversität ist deshalb eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, nicht zuletzt auch in Verantwortung für künftige Generationen sowohl im besiedelten als auch unbesiedelten Bereich (§ 1 Abs. 1 BNatSchG). Dies ist auch in der Hess. Biodiversitätsstrategie (Broschüre, Hrsg.: Hess Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, März 2015) und deren Weiterentwicklung (Broschüre, Hrsg. wie vor, Februar 2016) dokumentiert.

**Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete**

- Das Gebiet besitzt aufgrund seines Gehölzreichtums – trotz der vorhandenen anthropogenen Vorbelastung eine Bedeutung für den lokalen Biotopverbund.
- Durch Bebauung und Versiegelung kommt es generell zum Verlust von Lebensraum. Da es sich im Plangebiet jedoch nur um kleinteilige Ergänzungen in einem zum Teil schon stark verdichteten Bereich handelt, wird die biologische Vielfalt nicht wesentlich beeinflusst. Sie konzentriert sich vor allem auf die Grünflächen, die zum Erhalt festgesetzt werden und auf die Obstwiese. Der Eingriff in die Obstwiese stellt daher auch eine, wenn auch nur minimale Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt dar.

**Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:**

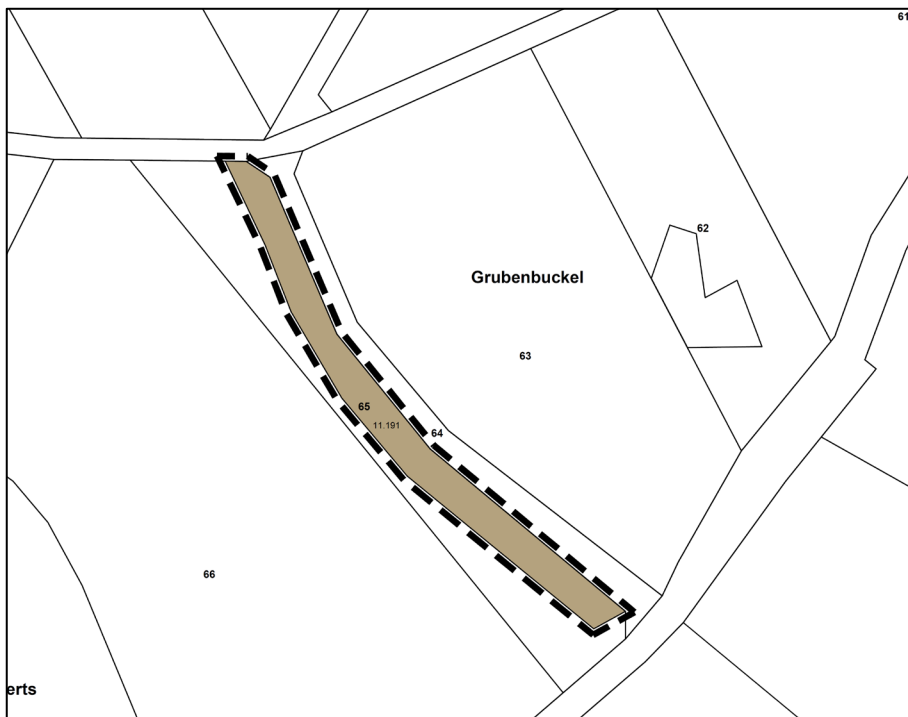
Bei Nichtdurchführung der Planung werden nach jetzigem Stand des Wissens die Pflanzen und Böden teilweise zunächst erhalten. Der Bebauungsplan wird im Bereich einer bestehenden Satzung aufgestellt. Auch ohne den Bebauungsplan können daher ergänzende Bebauungen, z.B. im Norden der Streuobstwiese, durchgeführt werden. Somit kann auch bei Nichtdurchführung der Planung das Gebiet zusätzlich bebaut und die Biologische Vielfalt beeinträchtigt werden.

Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

Teilgeltungsbereich 1



Teilgeltungsbereich 2



Legende

Biotypen nach Kompensationsverordnung  
 – KV vom 26.10.2018
















|   |  |          |   |   |          |   |   |          |  |
|---|--|----------|---|---|----------|---|---|----------|--|
|  | Gebüsche, Hecken, heimisch               | (02.200) |  | Schotter/ Wasserdurchlässige Flächenbefestigung (z.B. Holz)       | (10.520) |    | Strukturarme Hausgärten, Straßenbegleitgrün                 | (11.221) |  |
|  | Streubestand extensiv bewirtschaftet     | (03.130) |  | Dachflächen, nicht begrünt  | (10.710) |    | Strukturreiche Hausgärten                                   | (11.222) |  |
|  | Baumgruppe/Baumreihe einheimisch         | (04.210) |  | Dachflächen, nicht begrünt mit zulässiger Regenwasserversickerung | (10.715) |    | Einzelbaum, einheimisch                                     | (04.110) | (04.110) Biotyp-Nummer nach Kompensationsverordnung (KV) (Wert als Beispiel) |
|  | Pferdeweide intensive Nutzungsintensität | (06.220) |  | Dachfläche, extensiv begrünt                                      | (10.720) |    | Einzelbaum, nicht heimisch                                  | (04.120) |  |
|  | Asphalt/Beton                            | (10.510) |  | Acker   | (11.191) |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes |          |  |

Abb. 24: Biotypenkartierung  
 Quelle: Planungsgruppe Darmstadt 2022

## 22.13 Schutzgut Natura 2000-Gebiete

### Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

- Innerhalb des Plangebietes und seiner näheren Umgebung sind keine Natura 2000-Gebiete von der Planung betroffen
- Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet Nr. 6318-450 „Felswände des vorderen Odenwaldes“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,4 km
- Das nächstgelegene FFH-Gebiet Nr. 6218-302 „Buchenwälder des vorderen Odenwaldes“, befindet sich in einer Entfernung von ca. 3,8 km
- Aufgrund der Entfernung vorhandener Natura 2000-Gebiete zum Plangebiet ist mit keinen negativen Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete zu rechnen.

### Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Aufgrund der Entfernung der nächsten Natura 2000-Gebiete sind keine Beeinflussungen anzunehmen. Daher ist eine Bewertung nicht notwendig.

## 22.14 Vermeidung von Emissionen / sachgerechter Umgang mit Abfällen / Abwässern

### Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

#### Vermeidung von Emissionen

- Im Plangebiet bestehen keine Gewerbebetriebe, von den erhebliche Emissionen ausgehen
- Die im Planbereich festgesetzten Gebietsnutzungen führen insgesamt zu keinen Immissionskonflikten im Hinblick auf die benachbarten, bestehenden Nutzungen

#### Immission/ Emission

- Die eingesetzten Techniken und Stoffe werden nach Möglichkeit dem neuesten Stand der Technik entsprechen und nach diesem verwendet
- Auf einen möglichst schonenden Umgang mit der Umwelt ist zu jeder Zeit zu achten
- Anfallende während der Bauphase erzeugte Abfälle werden entsprechend den gültigen Vorschriften entsorgt oder nach Möglichkeit wieder verwertet
- Schmutzwässer sind auch während der Bauzeit in das Kanalsystem einzuleiten

#### Abfälle

- Im Plangebiet bestehen keine Gewerbebetriebe, in denen Abfälle in erheblichem Umfang erzeugt werden
- Anfallende erzeugte Abfälle werden entsprechend den gültigen Vorschriften entsorgt oder nach Möglichkeit wieder verwertet
- Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Rechtsvorschriften

#### Abwässer

- Der sachgerechte Umgang mit Abwässern erfolgt auf Grundlage der Rechtsvorschriften
- Schmutzwässer werden in das Kanalsystem eingeleitet

#### Risiken

- Für die Gefährdungsabschätzung der Kampfmittelverdachtsflächen besteht weiterer Erkundungsbedarf

### Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Emissionen zunächst voraussichtlich unverändert. Es wird in gleicher Art und Weise mit anfallenden Abfällen und Abwässern umgegangen wie bisher. Der Bebauungsplan wird im Bereich einer bestehenden Satzung aufgestellt. Auch ohne den Bebauungsplan können daher ergänzende Bebauungen durchgeführt werden. Somit kann auch bei Nichtdurchführung der Planung das Gebiet zusätzlich bebaut werden und sich somit auch die Emissionen und Abfälle vermehren.

Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

## 22.15 Nutzung erneuerbarer Energie

### Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

- Derzeit werden im Plangebiet keine erneuerbaren Energien produziert
- Der Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die sparsame und effiziente Nutzung von Energien wird durch die geplante Bebauung besonderer Wert zugemessen
- Durch die auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, sodass keine negative Prognose zu den in Ziffer 2b aa-hh Anlage 1 BauGB dargestellten Kriterien in Kapitel 4 und 5 besteht

### Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung ändert sich voraussichtlich zunächst nichts an dem jetzigen Zustand.

## 22.16 Landschaftspläne und sonstige Pläne

### Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

- Da das Plangebiet bereits großflächig bebaut und versiegelt ist werden die Ergänzungen im Plangebiet kaum Einfluss auf die Umweltpläne wie Luftreinhaltepläne und Lärminderungspläne (Immissionsschutzpläne) haben und es ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf deren Darstellung zu rechnen
- Die vorhandenen Bäume werden nach Möglichkeit als zum Erhalt festgesetzt
- Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts liegen für das Plangebiet nicht vor

### Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die bestehenden Bebauungspläne weiterhin rechtskräftig. Landschaftspläne und sonstige Pläne haben weiterhin Bestand und werden nicht verändert.

## 22.17 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der EU festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Gebietes, in dem die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der EU festgelegten Immissionsgrenzwerte überschritten werden. Eine Bewertung zur Entwicklung ist daher nicht von Belang für die Planung. Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

## 22.18 Wechselwirkungen

### Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

- Generell bestehen zwischen den Schutzgütern enge Funktionszusammenhänge und Wechselwirkungen. Vor allem zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima, Fauna, Flora und letztendlich auch dem Menschen bestehen enge funktionale Zusammenhänge
- Wird das Wirkungsgefüge der Schutzgüter verändert oder beeinträchtigt, hat dies auch Auswirkungen auf deren Wechselwirkungen untereinander
- Die Versiegelung des Bodens im Plangebiet bestimmt die Verfügbarkeit von Boden und damit von Pflanzenstandorten bzw. Lebensräumen. Ebenso beeinflusst die Versiegelung die Aufheizung von Luft, Kaltluftentstehung und Luftaustauschbewegungen, also das Kleinklima im Plangebiet. Der Oberflächenabfluss und somit die Grundwasserneubildung werden beeinflusst, also der Wasserhaushalt im Plangebiet. Ein verringerter Lebensraum für Pflanzen bedingt einen Rückgang der Tiere



**Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete**

- Auch im vorliegenden Bebauungsplan wird die kleinklimatische Situation im Plangebiet durch versiegelte Bereiche sowie Anpflanzungen und unversiegelte Bereiche beeinflusst. Weitere Versiegelungen bewirken vermutlich nur eine geringe Aufheizung des Gebietes. Dieser Situation sollen die geplanten Anpflanzungen entgegenwirken, indem sie zum Beispiel Schatten spenden. Außerdem ist die Versickerung innerhalb des Plangebiets vorgesehen, welche einen positiven Einfluss auf das Kleinklima haben und den Eingriff in den Wasserhaushalt mindern
- Die gesamten Wechselwirkungen werden durch die Planung höchstens geringfügig beeinflusst, kommen jedoch nicht zum Erliegen sondern sie bleiben bestehen oder werden sogar verbessert
- Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern untereinander werden durch Bebauung von bisher un bebauter Fläche nur geringfügig negativ beeinflusst. Durch Festsetzungen zum Versiegelungsgrad und zum Anpflanzen von Gehölzen wird dem entgegengewirkt

Die Maßnahmen unter Kapitel 23 haben Einfluss auf die Gesamtheit der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Umwelt. Bei Berücksichtigung der vorgehenden Maßnahmen kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Wechselwirkungen innerhalb und zwischen den umgebenden Schutzgütern.

**Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:**

Bei Nichtdurchführung der Planung werden die derzeit bestehenden Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes zunächst beibehalten. Der Bebauungsplan wird im Bereich einer bestehenden Satzung aufgestellt. Auch ohne den Bebauungsplan können daher ergänzende Bauungen durchgeführt werden. Somit kann auch bei Nichtdurchführung der Planung das Gebiet zusätzlich bebaut werden und die Wechselwirkungen durch Bebauung beeinträchtigt werden.

Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

**22.19 Anfälligkeiten für schwere Unfälle u. Katastrophen auf die Belange nach a-d und i****Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete**

- Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Risikogebietes z. B. nach Seveso-III-Richtlinie.

**Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:**

Bei Nichtdurchführung der Planung ändert sich nichts an der Lage des Plangebiets außerhalb eines Risikogebietes.

**23. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung  
(Anlage 1 Nr. 2b BauGB - Gliederung nach den Belangen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**

Gemäß Anlage 1 Nr. 2b BauGB ist eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung zu erstellen. Hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i zu beschreiben. Diese erheblichen Auswirkungen sind unter anderem jeweils anhand der in den Ziffern aa) bis hh) aufgeführten Aspekten bzw. Kriterien der Anlage 1 Nr. 2b BauGB zu prüfen bzw. zu beschreiben.

Das Gelände wird bereits großflächig als Ferienpark genutzt. Aufgrund der baulichen Vornutzung bestehen teilweise umfangreiche Vorbelastungen durch Flächenversiegelung, die bei der Ermittlung der Eingriffserheblichkeiten und der schutzgutbezogenen Prognose der Umweltwirkungen zu beachten sind. Im Westen liegt eine Streuobstwiese mit Bäumen unterschiedlichen Alters.

Es ist zu überprüfen, ob das Vorhaben bau-, anlage- und/oder betriebsbedingt erhebliche Beeinträchtigungen auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis i BauGB verursachen kann (vgl. Anlage 1 BauGB). Dabei sind Art, Intensität, räumliche Reichweite und Zeitdauer des Auftretens der projektspezifischen Wirkfaktoren abzuschätzen und hinsichtlich erheblicher Beeinträchtigungen v. a. auf die Schutzgüter zu beurteilen. Die Beurteilung möglicher Beeinträchtigungen berücksichtigt auch Wirkungen auf Funktionen und Funktionsbeziehungen die außerhalb des Vorhabengebiets bestehen.

- Baubedingte Auswirkungen entstehen ausschließlich während der Bauphase zur Realisierung/Umsetzung des geplanten Vorhabens durch vorbereitende Maßnahmen, Erschließungsarbeiten sowie Einrichtung und Betrieb der Baustelle. Unter die baubedingten Maßnahmen fallen bspw. Baustellenzufahrten, Lagerflächen, Aufbau von Anlagen, Baulärm etc. Diese sind zwar zeitlich begrenzt, können aber trotzdem nachhaltige Beeinträchtigungen im Geltungsbereich und dessen unmittelbaren Umfeld nach sich ziehen.
- Anlagebedingte Auswirkungen verursachen u.U. irreversible und dauerhafte Beeinträchtigungen durch die Existenz des geplanten Vorhabens (bauliche Anlage) an sich. Die Auswirkungen von z.B. Überbauung und Versiegelung, häufig mit völligem Verlust von Schutzgutfunktionen, beschränken sich vornehmlich auf das unmittelbare Vorhabengebiet, können aber auch auf das Umfeld wirken, z.B. als Entwertung infolge von Zerschneidung von tierökologischen Funktionsräumen oder Sichtachsen.
- Betriebsbedingte Auswirkungen resultieren aus der täglichen und i.d.R. dauerhaften Nutzung der baulichen Anlage, bedingt durch Ver- und Entsorgung, Wasser- und Energieverbrauch, Emissionen (Luftschadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen usw.) und im Störfall. Die Wirkungen können sich auch auf das Umfeld erstrecken.

Nachfolgend werden die im Zusammenhang mit der hier relevanten Planung bzw. dem damit verbundenen Vorhaben erkennbaren Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbelange ermittelt.

Tab. 24: Übersicht der relevanten Wirkfaktoren auf die einzelnen Schutzgüter

| Mögliche Auswirkungen                | Umweltbelang |       |        |   |         |          |       |            |        |                      |
|--------------------------------------|--------------|-------|--------|---|---------|----------|-------|------------|--------|----------------------|
|                                      | Fläche       | Boden | Wasser | Klima   | Biotope | Pflanzen | Tiere | Landschaft | Mensch | Kultur- u. Sachgüter |
| baubedingt                           | -            | o     | o      | o   | o       | o        | o     | o          | -      | -                    |
| anlagebedingt                        | -            | -     | -      | -   | o       | o        | o     | o          | -      | -                    |
| betriebsbedingt                      | -            | -     | -      | -   | o       | -        | -     | -          | +      | -                    |
| <b>Betroffenheit voraussichtlich</b> |              |       |        | + = erheblich<br>o = relevant<br>- = irrelevant / nicht gegeben |         |          |       |            |        |                      |

In Bezug auf die Schutzgüter Fläche sowie Kultur- und Sachgüter bedarf es keiner differenzierten Betrachtung von bau-, anlage- und betriebsbedingter Wirkungen in der Prognose möglicher Umweltauswirkungen. Auch für die weiteren Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 besteht kein Bedarf einer differenzierten Wirkungsbetrachtung, es wird auf die jeweils benannten Kapitel des Umweltberichts verwiesen:

- Wirkungsgefüge zwischen biotischen und abiotischen Schutzgütern (Kap. 21.11)
- Biologische Vielfalt (Kap. 21.12)
- Natura 2000-Gebiete (Kap. 21.13)
- Vermeidung von Emissionen / sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (Kap. 21.14)
- Nutzung erneuerbarer Energien / sparsame und effiziente Energienutzung (Kap.21.15)
- Berücksichtigung des Landschaftsplans und umweltrelevanter Fachpläne (Kap. 21.16)
- Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in besonderen Gebieten (Kap. 21.17)
- Wechselwirkungen (Kap. 21.18)
- Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen (Kap. 21.19)

Es werden im Folgenden nicht zu allen Aspekten der Ziffer 2b aa-hh Ausführungen zur Bau- und Betriebsphase gemacht, da nicht durch alle der aufgeführten Aspekte eine erheblich Beeinträchtigung durch das Vorhaben zu erwarten ist. Die Bewertung der Bau- und Betriebsphase ist daher teilweise nicht erforderlich.

Für die Ziffern dd), ee), ff) und hh) können im Vorgriff folgende Aussagen zu den erheblichen Auswirkungen zu allen Belangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB getroffen werden:

**Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben infolge:**

**dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung**

Anfallende erzeugte Abfälle werden entsprechend den gültigen Vorschriften entsorgt oder nach Möglichkeit wieder verwertet. Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Rechtsvorschriften. Es sind daher keine erheblichen Auswirkungen während der Bauphase auf Tiere zu erwarten.

Durch die auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben werden keine Abfälle in erheblichem Umfang erzeugt. Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

**ee) die Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)**

Auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine Betriebe oder Vorhaben zulässig, von denen in erheblichem Umfang Risiken für die menschliche Gesundheit ausgehen können. Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Daher sind auch keine Kulturdenkmäler gefährdet, zumal sich im Plangebiet und auch im weiteren Umfeld keine Kulturdenkmäler vorhanden sind.

**ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen**

Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase derzeit nicht bekannt. Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Im näheren und weiteren Umfeld befinden sich keine Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz, sodass Umweltprobleme durch Kumulierung ausgeschlossen sind.

**hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe**

Bei den auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben werden nach gegenwärtigem Kenntnissstand sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase keine Techniken und Stoffe eingesetzt, von denen erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind.

### 23.1 Schutzgut Tiere (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Zur Erfassung und Bewertung der planungsrechtlichen Fauna wurde ein Artenschutzgutachtlicher Fachbeitrag erstellt: Artenschutzgutachten, Bebauungsplan „Zum Hesselhof“ in Rimbach, BfL Heuer & Döring, Wiesbaden, Juli 2022.

Die vorhabenbedingten Auswirkungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

baubedingt:

- Störungen der Fauna durch Bewegungsunruhe durch Bauvorgänge
- Gefährdung schützenswerter Vegetationsflächen und Einzelgehölze
- Lärm und Erschütterungen durch Bauarbeiten
- Entfernung und Schnitt von Gehölzen
- Potentielle Störung von baumgebundenen Fledermausarten während der Bauphase
- Bei Eingriffen im Bereich des Teiches Störung von Amphibien-Arten

anlagenbedingt:

- Verlust von Brutbiotopen von Gehölzbrütern in Bäumen und Büschen und von Brutbiotopen von Höhlen- und Nischenbrütern in Bäumen und in/an Gebäuden
- Verlust von Fledermaus-Sommer- und Zwischenquartieren in Bäumen und in Gebäuden. Ob Fledermaus-Winterquartiere betroffen sein können ist vor Umbaumaßnahmen an Gebäuden im Bereich von Kellern und Dachböden zu prüfen.
- Beeinträchtigungen innerhalb eines Lebensraumes der Zauneidechse.

betriebsbedingt:

- dauerhafte Störung von Vögeln, Fledermäusen und Reptilien ist nicht anzunehmen.

- Zunahme von Störungen durch Erholungssuchende insbesondere im Bereich der Streuobstwiese – Zunahme von Störungen durch Lärm, Bewegungen und Licht.

#### Bewertung

Es ist mit Beeinträchtigungen im Brutverhalten von Vögeln sowie dem Nahrungs- und Jagdareal von Vögeln und Fledermäusen zu rechnen. Bei Entfernung des Gehölzbestandes im Bereich der Zuwegung kommt es zu Beeinträchtigungen für Gehölzfreibrüter. Es werden Vermeidungsmaßnahmen notwendig.

Bei Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen zu Eingriffen in die Streuobstwiese und den Gehölzbestand im Bereich der Zuwegung, zur Begrenzung der Rodungszeit, zeitlicher Begrenzung und Vorgaben von Abriss- und Umbaumaßnahmen, zur Baufeldfreimachung sowie zu Beeinträchtigungen durch Beleuchtung sind nach derzeitigem Stand keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

| Schutzgut | Bedeutung des Schutzguts für die Planung |
|-----------|--|
| Tiere     | O  |

### 23.2 Schutzgut Pflanzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

#### Während der Bauphase

Die zusätzliche Bebauung hat gegebenenfalls den Verlust von Pflanzenstandorten bzw. Lebensräumen, vor allem in der Streuobstwiese, zur Folge.

Entwicklung von zwei extensiven Streuobstwiesen (Ausgleichsfläche A und B) in Teilgeltungsbereich 1.

Entwicklung eines standortgerechten Saumes (Ausgleichsfläche C) in Teilgeltungsbereich 2.

#### In der Betriebsphase

Die Bäume im Geltungsbereich bleiben überwiegend erhalten. Zu Gehölzrodungen kann es jedoch, insbesondere durch den Neubau der Ferienhäuser in der Streuobstwiese kommen.

Anfallende erzeugte Abfälle werden entsprechend den gültigen Vorschriften entsorgt oder nach Möglichkeit wieder verwertet. Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Rechtsvorschriften. Es sind daher keine erheblichen Auswirkungen während der Bauphase auf Pflanzen zu erwarten.

#### Bewertung

Die Bebauung des Plangebiets führt teilweise zu zusätzlichen Versiegelungen und Bebauungen, was mit dem Verlust von Lebensraum für Pflanzen einhergeht. Es handelt sich jedoch nur um kleinflächige Ergänzungen. Die vorhandenen Grünflächen und Gehölzbestände bleiben soweit es möglich ist erhalten. Im Plangebiet befinden sich keine streng geschützten Pflanzenarten bzw. solche des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Jedoch ist die Streuobstwiese im Westen ein geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 13 HAG-BNatSchG. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen ist nicht zu erwarten, wenn die Bestandsbäume weitestgehend erhalten werden.

| Schutzgut | Bedeutung des Schutzguts für die Planung |
|-----------|--|
| Pflanzen  | O  |

### 23.3 Schutzgut Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

#### Während der Bauphase / Betriebsphase

Es werden jedoch zusätzliche Bebauungen und Versiegelungen ermöglicht. Da es sich um einen Außenbereich handelt, und neue Bebauung vorgesehen wird, ist damit ein geringer Flächenverbrauch im Außenbereich verbunden.

#### Bewertung

Die durch die Planung beanspruchte Fläche ist bereits durch eine Außenbereichssatzung planerisch überlagert. Die Inhalte der Außenbereichssatzung werden weitestgehend übernommen. Durch die geringe Erweiterung von Bebauung einer bereits anthropogen überformten Fläche kommt es zu keinem erheblichen Verlust von Fläche. Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Fläche zu erwarten.

| <b>Schutzgut</b> | <b>Bedeutung des Schutzguts für die Planung</b> |
|------------------|---|
| Fläche           | -   |

### **23.4 Schutzgut Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)**

#### Während der Bauphase

Die Eingriffe in das Bodengefüge durch Versiegelung, Abgrabung und Verdichtung von Böden haben Änderungen der Bodenfunktionen zur Folge. Durch die Verdichtung der Bebauung entstehen eine höhere Versiegelung und damit ein Verlust von Boden. Baubedingt wird im Bereich der Neubauten ein Großteil der Bodenstruktur dauerhaft verändert. Damit verbunden sind Störungen der Versickerungs- und Filtereigenschaften und somit Veränderungen des Bodenwasserhaushaltes.

#### In der Betriebsphase

Der dauerhafte Verlust von Bodenfunktionen durch die Überbauung und Versiegelung bisher unversiegelter Bereiche.

#### Bewertung

Durch die Planung kommt es nur zu geringfügigen Beeinträchtigungen durch Bebauung. Aufgrund der im Geltungsbereich vorliegenden bereits stark beeinträchtigten Böden und da keine seltenen oder gefährdeten Bodentypen bzw. ertragreichen Böden betroffen sind, können die durch die Planung verursachten Beeinträchtigungen bzw. Belastungen des Schutzgutes Boden grundsätzlich stark relativiert werden. Mit dem Projekt ist die Wiedernutzbarmachung einer bereits in erheblichem Umfang baulich beanspruchten Fläche verbunden, womit die Neubeanspruchung natürlicher Böden an anderer Stelle im Gemeindegebiet vermieden werden kann. Damit wird dem Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden entsprochen. Die nachhaltige Verfügbarkeit der Schutzgutes Boden wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan und die aufgeführten Maßnahmen soweit möglich berücksichtigt.

| <b>Schutzgut</b> | <b>Bedeutung des Schutzguts für die Planung</b> |
|------------------|---|
| Boden            | O   |

### **23.5 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)**

#### Während der Bauphase

Bei dem Schutzgut Wasser sind im Grundsatz eine verringerte Versickerung durch Flächenversiegelung; dadurch Minderung der Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet sowie die Erhöhung des Oberflächenabflusses aus dem Gebiet durch Flächenversiegelung zu erwarten.

#### In der Betriebsphase

Betriebsbedingte Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind in Bezug auf die zukünftige Gebietsnutzung jedoch nicht erkennbar.

#### Bewertung

Es kommt örtlich zu Beeinträchtigungen durch den Verlust von Versickerungsflächen. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist nicht zu erwarten.

Der Verlust hydrologisch wirksamer Flächen durch Bebauung und Oberflächenversiegelung kann durch Verringerung des Versiegelungsgrades, Begrünung der Dachflächen, die Ausbildung versickerungsfähiger Flächenbefestigungen, die Herstellung von Grünflächen mit Bodenanschluss, die Herstellung von dezentralen bzw. örtlichen Versickerungsanlagen wesentlich minimiert bzw. ausgeglichen werden.

Aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebiets und nur einer geringen geplanten Neuversiegelung sind die beschriebenen Eingriffswirkungen zu vernachlässigen; dies umso mehr, da das Gebiet nur eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung besitzt. Bei Umsetzung der Planung ist daher vermutlich mit keinen negativen Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts zu rechnen. Eine Beeinflussung von umliegenden Oberflächengewässern ist auszuschließen.

| <b>Schutzgut</b> | <b>Bedeutung des Schutzguts für die Planung</b> |
|------------------|---|
| Wasser           | -   |

### **23.6 Schutzgut Luft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)**

#### Während der Bauphase / Betriebsphase

Eine zusätzliche Bebauung findet nur im Nordwesten sowie in untergeordneter Form von Nebengebäuden im Südosten des Plangebiets statt.

Die versiegelbaren Flächen werden begrenzt.

Es können Feinstaubemissionen durch Bauarbeiten entstehen.

Bei der Planung wird auf klimaökologische Ansätze geachtet (s. 23.7).

#### Bewertung

Mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft im Plangebiet ist nicht zu rechnen. Durch das Begrünungskonzept sowie Vorgaben zur Versiegelung kann eine zusätzliche Verbesserung der Luftqualität erreicht werden. Das Vorhaben selbst zeigt keine besondere Auffälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf.

| <b>Schutzgut</b> | <b>Bedeutung des Schutzguts für die Planung</b> |
|------------------|---|
| Luft             | -   |

### **23.7 Schutzgut Klima (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)**

#### Während der Bauphase / Betriebsphase

Grundsätzlich sind durch zusätzliche Bebauung auf bisher unversiegelten Bereichen eine erhöhte Erwärmung durch Flächenversiegelung und ein Flächenverlust für die Kaltluftentstehung zu erwarten.

#### Bewertung

Aufgrund der Kleinräumigkeit des Gebietes und insbesondere der Kleinflächigkeit der geplanten zusätzlichen Versiegelungen für Bebauung sind die beschriebenen Eingriffswirkungen zu vernachlässigen; vor allem die Bedeutung als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet

und die Funktionalität der angrenzenden Kalt- und Frischluftabflussbahn bleibt unbeeinträchtigt bestehen.

| <b>Schutzgut</b> | <b>Bedeutung des Schutzguts für die Planung</b> |
|------------------|---|
| Klima            | -   |

### 23.8 Landschafts- und Ortsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

#### Während der Bauphase / Betriebsphase

Das Landschaftsbild im Planungsraum ist landschaftlich geprägt. Der besiedelte Ortsteil liegt nicht unmittelbar angrenzend an das Plangebiet grenzend. Das Plangebiet ist bereits durch bauliche Strukturen geprägt. Die geplanten ergänzenden Bebauungen umfassen einen geringen Umfang und werden sich nur in geringem Maße im Landschaftsbild bemerkbar machen. Dachflächen von Neubauten sollen begrünt werden, was die Einbindung in die Landschaft, auch im Hinblick auf die Topographie, verbessert.

#### Bewertung

Das Landschafts- und Ortsbild ist im Plangebiet bereits durch bestehende Bebauung vorbelastet. Die geplanten Ergänzungen bilden nur einen geringen Umfang, so dass es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut kommt. Die topographische Situation des Plangebiets sowie die vorhandenen Baumstrukturen wirken in der Nah- und Fernwirkung sichtsverschattend. Die Planung bindet sich somit gut in die umgebenden Strukturen ein. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft/ Ortsbild ist nicht zu erwarten.

| <b>Schutzgut</b>        | <b>Bedeutung des Schutzguts für die Planung</b> |
|-------------------------|---|
| Landschaft und Ortsbild | -   |

### 23.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)

#### Während der Bauphase / Betriebsphase

Es liegen keine Hinweise auf ein mögliches oder zu erwartendes Vorkommen von archäologischen Bodenfunden bzw. -denkmälern vor.

Mögliche betriebsbedingte Auswirkungen der Folgenutzung auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar.

#### Bewertung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Kultur- und Sachgüter. Es sind bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, sodass keine negative Prognose zu den in Ziffer 2b aa-hh Anlage 1 BauGB dargestellten Kriterien besteht.

| <b>Schutzgut</b>      | <b>Bedeutung des Schutzguts für die Planung</b> |
|-----------------------|---|
| Kultur- und Sachgüter | -   |

### 23.10 Schutzgut Mensch und Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)

#### In der Bauphase / Betriebsphase

Durch die geplante Erweiterung des Ferienparks kommt es zu einer Änderung der städtebaulichen Situation im Bereich der Streuobstwiese. [Der bislang in sich geschlossene und nicht zugängliche Bereich im Westen des Plangebiets öffnet sich in geringem Maße \(ca. 0,04 ha\) und wird einer Nutzung für Ferienhäuser zugeführt.](#)



Durch die geplanten Erweiterungen kommt es zu Beeinträchtigungen durch Lärm durch Bauarbeiten.

#### Bewertung

Durch die äußerst kleinflächig geplante bauliche Entwicklung ist nicht von einer erheblichen Veränderung der Erholungswirksamkeit der Landschaft, der kleinklimatischen Verhältnisse, des Trinkwasserverbrauchs oder der lufthygienischen Situation auszugehen. Auch die Belastung durch Lärm für die betroffenen Anwohner der Siedlungsrandbereiche ist nicht als nennenswerte, bzw. erhebliche Beeinträchtigung der Wohnqualität der Anwohner in den Siedlungsrandarealen zu sehen. Durch die Erweiterung des Ferienparks werden ergänzende Erholungsstrukturen geschaffen.

| <b>Schutzgut</b>       | <b>Bedeutung des Schutzguts für die Planung</b> |
|------------------------|---|
| Mensch und Bevölkerung | -   |

### **23.11 Sonstige Schutzgüter**

#### **23.11.1 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB)**

Für die Ausführungen zum Thema sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden wird an dieser Stelle auf Kapitel 9 der Begründung verwiesen.

Der in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführte Grundsatz, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, wird durch die Bodenschutzklausel in § 1a BauGB als Vorschrift zum Umweltschutz ergänzt. Im § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB wird vorgegeben, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Zum Hesselberg“ folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem Flächen, die zum Großteil bereits bebaut sind und von einer Außenbereichssatzung bereits überplant wurden punktuell für eine bauliche Erweiterung in geringem Maße in Anspruch genommen werden.

Landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen werden nicht in Anspruch genommen. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

Aufgrund der Zielsetzung eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Beschränkung der überbaubaren Flächen, zur Anlage von Grünflächen, zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und zur Versickerung des Niederschlagswassers festgesetzt. Bodenbezogene Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind detailliert unter den Kapiteln 22.4 Boden und 23.4 Boden des vorliegenden Umweltberichtes aufgeführt.

Weitere bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorgaben zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB) und Vorgaben zur Lagerung und zum Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und DIN 19731). Zudem wird auf die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes hingewiesen.

#### **23.11.2 Eingriffs- Ausgleichsbetrachtung (§ 1a Abs. 3 BauGB)**

Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs in Natur und Landschaft verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. Zur Quantifizierung des Eingriffs und zur Bemessung des gegebenenfalls eintretenden Ausgleichserfordernisses ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu erstellen. Diese erfolgt gemäß der Abstimmung mit

der Unteren Naturschutzbehörde nach den Vorgaben der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) vom 26.10.2018.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es zu negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt wie

- Verlust von Bodenfunktionen durch Überbauung und Versiegelung bisher unversiegelter Bodenbereiche,
- Beeinträchtigung von Bodenfunktionen im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen durch Bodenverdichtungen, -aushub, -auffüllung, -umlagerung und Lagerhaltung,
- Verlust und Abnahme von natürlichen Versickerungsflächen durch Überbauung und Versiegelung, dadurch Verringerung der Grundwasserneubildung,
- Veränderung des Lokalklimas durch geplante Bebauung.

Die Eingriffe werden u.A. durch landespflegerische Maßnahmen ausgeglichen, die zur Verringerung und zum Ausgleich der Eingriffe dienen. Als Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Nebenanlagen, Carports und Garagen innerhalb des Plangebietes sind mit einer Dachbegrünung zu versehen.

Um den nach Naturschutzrecht geforderten Ausgleich des geplanten Eingriffs zu bemessen, wird eine numerische Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung anhand der Kompensationsverordnung – KV vom 26.10.2018 durchgeführt. Der Inhalt dieser Bilanzierung ist eine Gegenüberstellung des Zustandes von Natur und Landschaft vor und nach der Durchführung der Bauvorhaben, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden.

Der Geltungsbereich wird aufgrund der Betroffenheit der nach §30 BNatSchG geschützten Streuobstwiese für die Eingriff-Ausgleichsbetrachtung in zwei Teilbereiche aufgeteilt.

Für den Teilbereich (ohne Flst. 104) des Bebauungsplans ergeben sich aufgrund des Bestandes insgesamt 200.034 Biotopwertpunkte. Auf Grundlage der Festsetzungen ergeben sich 189.277 Biotopwertpunkte. Dies entspricht einem Defizit von 10.756 Biotopwertpunkten bzw. von 5%.

Für den Teilbereich (Flst. 104) des Bebauungsplans ergeben sich aufgrund des Bestandes insgesamt 216.604 Biotopwertpunkte. Auf Grundlage der Festsetzungen ergeben sich 201.326 Biotopwertpunkte. Dies entspricht einem Defizit von 15.278 Biotopwertpunkten bzw. von 7 %.

### **23.12 Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (gem. Anlage 1 Nr. 2b BauGB)**

Bei Durchführung der Planung wird sich die Nutzung als Ferienpark nicht ändern. Die Erweiterungen durch Ferienhäuser des Ferienparks betreffen die Umnutzung der Streuobstwiese im Norden (ca. 0,04 ha) sowie in untergeordneter Form durch Nebenanlagen im Südosten des Plangebiets.

Bei Durchführung der Planung können sich Verbesserungen des Umweltzustandes ergeben, da durch die Planung Regelungen zu Nutzungseinschränkungen und zur Grünordnung sowie zum Artenschutz festgesetzt wurden. Es geht nur ein geringer Anteil an bodengebundenen Freiflächen verloren.

Es werden zusätzliche Gebäude für den Ferienpark mit den dazugehörigen Nebenanlagen sowie untergeordnete bauliche Anlagen entstehen. Für den Ferienpark ist eine Grundstücksbegrünung vorgesehen. Die Erhaltung von Grünflächen ist vorgesehen. Die zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen beziehen sich vor allem auf die Aspekte Boden, Tiere und Pflanzen, hierfür sieht die Planung aber ausgleichende Maßnahmen vor,

sodass als Gesamtergebnis sich der Umweltzustand bei Durchführung der Planung nicht verschlechtern wird.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass eine Beibehaltung des bestehenden Umweltzustandes der Biotopkomplexe zu erwarten ist.

| <b>Schutzgut</b>              | <b>Bedeutung des Schutzguts für die Planung</b> |
|-------------------------------|---|
| <b>Tiere</b>                  | O   |
| <b>Pflanzen</b>               | O   |
| <b>Fläche</b>                 | -   |
| <b>Boden</b>                  | O   |
| <b>Wasser</b>                 | -   |
| <b>Luft</b>                   | -   |
| <b>Klima</b>                  | -   |
| <b>Landschaft</b>             | -   |
| <b>Kultur- und Sachgüter</b>  | -   |
| <b>Mensch und Bevölkerung</b> | -   |

+ = erheblich

O = relevant

- = irrelevant / nicht gegeben

## 24. Beschreibung der geplanten Maßnahmen (Anlage 1 Nr. 2c BauGB - Gliederung nach Belangen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind innerhalb des Geltungsbereiches die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen vorgesehen. Die Maßnahmen sind z.T. in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verbindlich geregelt, als Hinweise aufgenommen worden oder aber Bestandteil des städtebaulichen Vertrages und dort entsprechend näher bestimmt.

### 24.1 Schutzgut Tiere

#### Geplante Maßnahmen für das Schutzgut Tiere während Bauphase

##### Vermeidungsmaßnahmen

- In den Gehölzbestand im Bereich der Zuwegung wird nicht eingegriffen.
- Gehölzrodungen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).
- Vor Abriss- und Umbauarbeiten erfolgt eine Begehung von Dachböden und Kellerräumen, um eventuelle Fledermaus-Winterquartiere feststellen zu können. Erfolgt ein Nachweis, wird eine Abstimmung über das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde durchgeführt.
- Abrissarbeiten werden in der Zeit vom 01 Oktober bis 29. Februar begonnen, mit Umbauarbeiten an Dachstühlen wird in diesem Zeitraum begonnen.
- Bereiche, in denen Baumaßnahmen oder bauvorbereitende Maßnahmen durchgeführt werden sollen (z.B. Rodung, Baustelleneinrichtung, Baustellenzufahrt etc.) sind vor Beginn mit gutachterlicher Begleitung nach Zauneidechsen abzusuchen. Eidechsen werden aus dem Baufeld entfernt und in Bereichen innerhalb des Geltungsbereichs ausgesetzt, die nicht von der Baumaßnahme betroffen sind. Die Umsiedlung erfolgt in Verbindung mit einer qualifizierten ökologischen Baubegleitung vor der Eiablage (April/Mai) oder nach dem Schlüpfen der Jungtiere zwischen Anfang August und Mitte Oktober. Das Baufeld wird von einem Reptilienzaun umgeben. **Sollte eine größere Anzahl an Zauneidechsen umgesiedelt werden müssen, wird die Herstellung einer Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion erforderlich.**

- Die ausführenden Baufirmen sind vor Abriss- und Umbauarbeiten und vor der Vorbereitung des Baufeldes über das Vorkommen von streng geschützten Tierarten zu informieren. Es ist darauf hinzuwirken, dass Funde von streng geschützten Tierarten unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden.
- Bei Eingriffen in den Teich wird ein vorheriges Abkäschern von Amphibien erforderlich. Die Tiere sind in geeignete Feuchtlebensräume im näheren Umfeld des Eingriffes umzusiedeln. Diese Maßnahme ist vor dem Ablachen im zeitigen Frühjahr (Februar/März) durchzuführen.

#### **In der Betriebsphase**

- Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Beleuchtung (unnötige Tötung von Insekten, Irritation von Vögeln und Fledermäusen), § 41a BNatSchG)
  - Die Beleuchtung darf nicht über den Bestimmungsbereich hinaus strahlen.
  - Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten (0 % Upward Light Ratio) mit vollständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse (Schutzklasse IP 65) und einem für die meisten Arten wirkungsarmen Farbspektrum (ohne UV-Anteil, geringer Blaulichtanteil, warmweißes Licht mit Farbtemperaturen, max. 2.200 K), deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60 °C aufheizt.
  - Die Lichtpunkthöhen sind möglichst niedrig zu halten.
  - Die höchstzulässige Beleuchtungsstärke beträgt 5 Lux für die Weg- und Zugangsbeleuchtung von Grundstücken sowie 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung.
  - Zur Minimierung der Beleuchtungszeiten ist zudem eine adaptive (dynamische) Beleuchtungssteuerung anzuwenden, so dass die Lampen nur in den Dunkelzeiten und nur während der Anwesenheit von Menschen angeschaltet sind. Solarleuchten und Leuchtmittel ohne Abschalttechnik sind nicht zulässig.
- In Bezug auf Beeinträchtigung von Vögeln und Fledermäusen im Bereich der Streuobstwiese durch Lärm gelten sowohl die gesetzlichen Regelungen zur Nachtruhe sowie die AGBs des Ferienhofes. Dort ist unter § 4 Abs (1) eine Nachtruhe von 22.00 Uhr - 07.00 Uhr vorgesehen.

## **24.2 Schutzgut Pflanzen**

### **Geplante Maßnahmen für das Schutzgut Pflanzen während Bauphase**

- nach Möglichkeit einzelne Bäume, sowie Baumgruppen und prägende Bäume, insbesondere großkronige Bäume, erhalten und vor Beschädigung schützen
- Beschränkung der unmittelbaren Flächeninanspruchnahme für die baulichen Anlagen
- Entwicklung von 2 extensiven Streuobstwiesen in Teilgeltungsbereich 1
- Entwicklung eines standortgerechten Saumes in Teilgeltungsbereich 2

### **In der Betriebsphase**

- Dachbegrünung mit positiven klimatischen Auswirkungen

## **24.3 Schutzgut Fläche**

### **Geplante Maßnahmen für das Schutzgut Fläche während Bauphase**

- zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich begrenzen
- Ergänzung bestehender Nutzung
- für Baustelleneinrichtung bereits überbaute oder verdichtete Flächen wählen

### **In der Betriebsphase**

**Geplante Maßnahmen für das Schutzgut Fläche  
während Bauphase**

- Verwendung gleicher Flächengrößen wie bisher

**24.4 Schutzgut Boden****Geplante Maßnahmen für das Schutzgut Boden**Altlasten

- Hinweise auf sanierungsrelevante Bodenbelastungen liegen derzeit nicht vor.

**während Bauphase**

- Einsatz bodenschonender Baugeräte wo es sinnvoll und nötig ist
- Erhalt der vorhandenen, unversiegelten Böden der Randzonen
- für die Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sollen bereits überbaute oder verdichtete Flächen gewählt werden
- die Versiegelung und Überbauung von Boden soll durch sparsamen Flächenverbrauch minimiert werden
- anfallender Oberboden (Mutterboden) ist gesondert von allen sonstigen Bodenbewegungen abzutragen und separat zu sichern und fachgerecht zu lagern. Grundsätzlich sind hier die Vorgaben der DIN 18 915 bindend.
- wenn möglich ist der Oberboden und auch der anfallende Unterboden (Erdaushub) an geeigneter Stelle neu einzubauen (Folgenutzung)

**In der Betriebsphase**

- Die öffentliche Erschließung des Baugebietes erfolgt über die vorhandene Straße
- Minimierung der Versiegelung und Überbauung durch sparsamen Flächenverbrauch zu Gunsten von Grünflächen
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten, Verkehrsflächen mit geringerem Verkehrsaufkommen, Lagerplätze für nicht wassergefährdende Stoffe
- Erhalt und Schaffung von unversiegelten Bereichen (z. B. Festsetzung als Grünflächen)

**24.5 Schutzgut Wasser****Geplante Maßnahmen für das Schutzgut Wasser  
während Bauphase**

- Eingriff in den Untergrund ist so gering wie möglich halten
- Eintrag von Schadstoffen in den Untergrund bzw. in das Grundwasser ist zu vermeiden

**In der Betriebsphase**Grundwasser

- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für die Oberflächenbefestigung
- Minimierung der Niederschlagsabflüsse
- Naturnahe Wiedereingliederung der unvermeidbaren Niederschlagsabflüsse in den natürlichen Wasserkreislauf
- Begrünung der nicht überbauten Flächen
- möglichst geringer Überbauungs- und Versiegelungsgrad
- Verdunstung und Rückhaltung von anfallenden Regenwassermengen über Dachbegrünung

**24.6 Schutzgut Luft****Geplante Maßnahmen für das Schutzgut Luft**

- Es werden keine Maßnahmen erforderlich
- Dachbegrünung wirkt sich generell positiv auf die Luft aus

## 24.7 Schutzgut Klima

### **Geplante Maßnahmen für das Schutzgut Boden**

#### **während Bauphase**

- Berücksichtigung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG vom 08.08.2020)
- Schonung und Schaffung von Naturräumen
- Senkung des Energiebedarfes; Ausnutzung Gebäudeorientierung und Zonierung (z.B. Sonneneinstrahlung)
- Einsatz wiederverwertbarer Baustoffe und Bauteile
- Festsetzung der maximal überbaubaren Grundfläche sowie zur Dachbegrünung mit positiven klimatischen Auswirkungen

#### **In der Betriebsphase**

- extensive Dachbegrünung von Neubauten
- Begrünung der nicht überbauten Flächen durch Pflanzung von Laubbäumen sowie Erhalt von Grünflächen
- möglichst geringer Überbauungs- und Versiegelungsgrad
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten für nicht wassergefährdende Stoffe
- Zulassen von regenerativen Energieträgern und passiven Energiesparmaßnahmen

## 24.8 Schutzgut Landschaft

### **Geplante Maßnahmen für die Landschaft**

#### **während Bauphase**

- Festlegung der maximalen Gebäudehöhe

#### **Betriebsphase**

- weitgehender Erhalt der Gehölzstrukturen
- Einsatz von Dachbegrünung in Teilbereichen

## 24.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

### **Geplante Maßnahmen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

#### **während Bauphase / Betriebsphase**

- Innerhalb des Plangebiets sind keine kulturellen Schutzgüter oder Sachgüter vorhanden

## 24.10 Schutzgut Mensch und Bevölkerung

### **Geplante Maßnahmen für Mensch und Bevölkerung**

#### **während Bauphase**

##### Immission/ Emission

- Die eingesetzten Techniken und Stoffe werden nach Möglichkeit dem neuesten Stand der Technik entsprechen und nach diesem verwendet
- Auf einen möglichst schonenden Umgang mit der Umwelt ist zu jeder Zeit zu achten
- Anfallende während der Bauphase erzeugte Abfälle werden entsprechend den gültigen Vorschriften entsorgt oder nach Möglichkeit wieder verwertet

#### **Betriebsphase**

##### Erholung / Aufenthaltsqualitäten

- hohe Aufenthaltsqualität von Freiflächen
- Wellnessangebot und Ferienunterkünfte

##### Immissionen

- keine

##### Risiken

- keine

**25. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (gem. Anlage 1 Nr. 2d BauGB)**

Die geplanten Nutzungen zur Erweiterung des bestehenden Ferienparks, die durch den Bebauungsplan vorgesehen sind, finden im Plangebiet bereits statt. Änderungen werden sich nach jetzigem Wissensstand nur in Teilbereichen ergeben. Diese haben Bezug zu den aktuellen Nutzungen des Ferienparks. Die Nutzung wird durch den Bebauungsplan beibehalten.

Eine Prüfung alternativer Standorte für das Vorhaben erfolgte für die Flurstücke 105/1 (östlicher Teil) und 115/2 in der Gemarkung Albersbach in der Flur 2. Die Flurstücke liegen unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzend und sind ebenfalls im Eigentum des Besitzers des Ferienparks „Hesselhof“. Nach örtlicher Prüfung musste jedoch festgestellt werden, dass die geplante Nutzungserweiterung auf diesen Flurstücken durch weitere Ferienhäuser aufgrund der Topographien mit einem erheblichen Aufwand verbunden ist.

Zudem erfolgte eine Alternativenprüfung innerhalb des Plangebietes. Diese hat ergeben, dass insbesondere die Topographie, die Erschließung und die vorhandenen Bebauungen und Nutzungen maßgebliche Faktoren für die Errichtung der geplanten Ferienhäuser darstellen. So ergibt sich, dass die Teilfläche 115/2 aufgrund der Topographie und der vorhandenen baulichen Anlagen für den Neubau ausschieden. Gleiches gilt für das Flurstück 118. Ein Neubau auf Flurstück 119 ist aufgrund eines erhöhten Erschließungsaufwandes durch die Topographie sowie den bestehenden Gehölzstrukturen nur unter unverhältnismäßigem Aufwand zu leisten. Das Flurstück 105/1 ist bereits durch zahlreiche bauliche Anlagen sowie Außenanlagen und Zuwegungen geprägt, in diesem Bereich lassen sich die geplanten Ferienhäuser ebenfalls nicht errichten. Somit verbleibt für einen Neubau der geplanten Ferienhäuser einzig das Flurstück 104. Hierbei bietet sich aus Gründen der Erschließung sowie dem Anschluss an vorhandene Bebauung insbesondere der nördliche Teil des Flurstückes an. Durch den direkten Anschluss an die Straßenverkehrsfläche ergeben sich nur geringe Erschließungsaufwendungen zudem wird baulich an das bestehende Ferienhaus auf Flurstück 105/1 angeschlossen, wodurch eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie ein einheitliches Straßenbild geschaffen werden. Der Eingriff in die sich auf Flurstück 104 befindlichen gesetzlich geschützten Streuobstwiese wird so gering wie möglich ausgebildet. Der Eingriff und die Beeinträchtigungen werden auf zwei Teilflächen durch die Neuanlage von Streuobstwiesen ausgeglichen.

Die Prüfung geeigneter Standorte innerhalb des Ortsteils Albersbach hat ergeben, dass für die Erweiterung des bestehenden Ferienparks keine anderen Flächen zur Verfügung stehen, die sich mit den Planzielen vereinbaren lassen. Der gewählte Standort am nordwestlichen Ortsrand von Albersbach erfüllt somit die Kriterien für die Erweiterung des Ferienparks bezüglich Lage, Größe und Erreichbarkeit.

**26. Erhebliche nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für Unfälle und Katastrophen (gem. Anlage 1 Nr. 2e i.V.m § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB)**

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Risikogebietes z. B. nach Seveso-II-Richtlinie. Es muss grundsätzlich mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln gerechnet werden.

**C) Zusätzliche Angaben (gem. 3 Anlage 1 Nr. 3 BauGB)****27. Beschreibung der Vorgehensweise / Schwierigkeiten bei der Ermittlung (gem. Anlage 1 Nr. 3a BauGB)**

Zur Erstellung des Umweltberichtes für den Bebauungsplan „Zum Hesselberg“ wurde eine Bestandsaufnahme des Gebietes vorgenommen. Weiterhin lagen folgende Fachplanungen und Gutachten zur Beurteilung der Umweltsituation vor:

- Auswertung vorhandener Unterlagen (Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Flächennutzungsplan der Gemeinde Rimbach, Gutachten)
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)
- eigene Bestandserhebungen
- Artenschutzgutachten Bebauungsplan „Zum Hesselhof“ in Rimbach, BfL Heuer & Döring, Wiesbaden, Juni 2023
- [Kompensationsplanung, Bebauungsplan „Zum Hesselhof“ in Rimbach, BfL Heuer & Döring, Wiesbaden, August 2023](#)

Unter Einbeziehung der vorliegenden Umweltinformationen wurde eine verbalargumentative Abschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen vorgenommen.

Bei der Erstellung des Umweltberichtes sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

## **28. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) (gem. Anlage 1 Nr. 3 b BauGB)**

Nach § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, zu überwachen. Dadurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) kommen vor allem folgende Maßnahmen in Frage:

- [Die Durchführung und die dauerhafte Funktionsfähigkeit der artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung überwacht.](#)
- [Sicherstellung einer sachgemäßen Pflege und dauernden Unterhaltung der vorgesehenen Pflanzmaßnahmen.](#)
- [Überwachung der Durchführung und der dauerhaften Funktionsfähigkeit der Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch eine fachkundige Person.](#)
- [Überwachung des Schutzes von erhaltenswerten Bäumen und Sträuchern](#)
- [Überwachung der Durchführung und der dauerhaften Funktionsfähigkeit der artenschutzrechtlichen Maßnahmen im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch eine fachkundige Person.](#)
- [Ökologische Baubegleitung beim Gebäudeabbruch und bei Bauarbeiten](#)

## **29. Allgemein verständliche Zusammenfassung (gem. Anlage 1 Nr. 3c BauGB)**

Im Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für die Erweiterungen eines Ferienparks geschaffen. Das Plangebiet wird derzeit als naturnaher Ferienpark mit insgesamt 4 Ferienwohnungen und einem Ferienhaus genutzt.

[Ziel und Zweck der Planung ist die Erweiterung des Ferienparks durch zusätzliche Ferienhäuser.](#)

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. [1,72](#) ha. Das Plangebiet wird derzeit bereits als Ferienpark genutzt.

[Der Teilgeltungsbereich 1 wird aufgrund der Betroffenheit der nach §30 BNatSchG geschützten Streuobstwiese für die Eingriffs- und Ausgleichbetrachtung in zwei Teilbereiche aufgeteilt.](#)



Für den Teilbereich (ohne Flst. 104) des Bebauungsplans ergeben sich aufgrund des Bestandes insgesamt 200.034 Biotopwertpunkte. Auf Grundlage der Festsetzungen ergeben sich 189.277 Biotopwertpunkte. Dies entspricht einem Defizit von 10.756 Biotopwertpunkten bzw. von 5%.

Für den Teilbereich (Flst. 104) des Bebauungsplans ergeben sich aufgrund des Bestandes insgesamt 216.604 Biotopwertpunkte. Auf Grundlage der Festsetzungen ergeben sich 201.326 Biotopwertpunkte. Dies entspricht einem Defizit von 15.278 Biotopwertpunkten bzw. von 7 %.

Für das Plangebiet liegt eine Kompensationsplanung von August 2023 vor. Der Ausgleich wird auf drei Ausgleichflächen dargestellt. Ausgleichsfläche A und B liegen innerhalb des Teilgeltungsbereiches 1 und sehen die Neuanlage von zwei Streuobstwiesen vor. Ausgleichsfläche C liegt innerhalb des Teilgeltungsbereichs 2 und sieht die Anlage eines standortgerechten Saumes vor. Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich wird erbracht es entsteht ein Überschuss von 636 Biotopwertpunkten.

Für das Plangebiet liegt ein Artenschutzgutachten von Juli 2022 vor. In Bezug auf die im Plangebiet betroffenen Tierarten Vögel, Fledermäuse und Reptilien kommt es bei Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen zu keinem Eintritt der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG. Es sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

Durch die vorliegende Planung kommt es zu negativen Beeinträchtigungen der Schutzgüter. Durch die zusätzlichen Versiegelungen wird das Bodenpotenzial dauerhaft beeinträchtigt. Mit dem Verlust von bestehenden Vegetationsflächen und Gehölzen geht Lebensraum für Vögel und Fledermäuse verloren.

Für die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft sind die Beeinträchtigungen als gering einzustufen. Die Beeinträchtigung des Ortsbildes als nicht erheblich einzustufen, da das Gebiet bereits bebaut ist. Für die Schutzgüter Kultur- und Sachgüter sowie Mensch werden keine erheblichen Beeinträchtigungen festgestellt.

Des Weiteren sind zur Verringerung und Vermeidung der negativen Umweltfolgen im Bebauungsplan Festsetzungen zur maximal zulässigen Flächenversiegelung sowie zur Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien zur Oberflächenbefestigung enthalten. Auf dem Grundstück sind Begrünungsmaßnahmen vorgesehen. Die Baukörper sollen eine Dachbegrünung erhalten. Bestehende Gehölze und Grünflächen werden zum Erhalten festgesetzt.

### **30. Quellen (gem. Anlage 1 Nr. 3d BauGB)**

- Außenbereichssatzung „Zum Hesselberg“, Büro für Umweltplanung, Rimbach, März 2008

#### Fachgesetze

Siehe Kapitel 21.1 des Umweltberichts.

#### Gutachten

- Artenschutzgutachten, Bebauungsplan „Zum Hesselhof“ in Rimbach, BfL Heuer & Döring, Wiesbaden, Juni 2023
- Kompensationsplanung, Bebauungsplan „Zum Hesselhof“ in Rimbach, BfL Heuer & Döring, Wiesbaden, August 2023

#### Onlinequellen

- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), 2022
- Hochwasserrisikomanagementpläne Hessen (HWRM), 2022
- Hessische Wasserrahmenrichtlinie (WRRL Hessen), 2022
- Hessisches Naturschutzinformationssystem (NATUREG), 2022

- RP Darmstadt (2010): Regionalplan / Regionaler Flächennutzungsplan Südhessen 2010. Darmstadt. [online: <https://landesplanung.hessen.de/regionalpl%C3%A4ne/regionalplan-s%C3%BCdhessen>]
- Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates (Seveso-III-Richtlinie)
- <https://www.rimbach-odw.de/de/startseite>, 2022

### **31. Anlagen**

1. Bebauungsplan „Zum Hesselhof“ in Rimbach, Artenschutzgutachten, BfL Heuer & Döring, Wiesbaden, Juni 2023.
2. Kompensationsplanung durch BfL Heuer & Döring Landschaftsarchitektur und Bauleitplanung, Wiesbaden, August 2023
3. Bestandsplan: Biotoptypen entsprechend des Maßnahmenplans der Außenbereichssatzung | 1:1.000
4. Bestandsplan: Tatsächlicher Bestand - Biotoptypen Kartierung 2022 | 1:1.000
5. Entwicklungsplan: Bebauungsplan „Zum Hesselberg“ | 1:1.000