



Regierungspräsidium Darmstadt . 64278 Darmstadt

Gemeindevorstand der
Gemeinde Rimbach
Rathausstraße 1
64668 Rimbach

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.05/42-2022/1**
Dokument-Nr.: **2023/82221**
Ihr Zeichen: 16. Dezember 2022
Ihre Nachricht vom: 16. Dezember 2022
Ihre Ansprechpartnerin: Barbara Heß
Zimmernummer: 3.048
Telefon/ Fax: +49 6151 12 8930/ +49 611 327642285
E-Mail: Barbara.Hess@rpda.hessen.de
Datum: 19. Januar 2023

**Bauleitplanung der Gemeinde Rimbach
Bebauungsplanentwurf „Zum Hesselberg“
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.

A. Beabsichtigte Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll eine langfristige geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangeltungsbereichs sichergestellt werden. Ziel und Zweck der Planung ist die Erweiterung des vorhandenen Ferienparks, für den bisher nur eine Außenbereichs-satzung existiert. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 1,46 ha.

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.

Innerhalb des festgesetzten SO 4 „Wohnmobilstellfläche“ ist die Unterbringung von maximal zwei Wohnmobilen und den ihnen dienenden Einrichtungen und baulichen Anlagen vorgesehen.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



B. Stellungnahme

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der Raumordnung wie folgt Stellung:

1. Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen;

Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“. Zudem wird die Fläche von einem „Vorranggebiet für Natur und Landschaft und einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ überlagert.

Vorbehaltsgebiete sind Grundsätze der Raumordnung. Vorranggebiete stellen Ziele der Raumordnung dar.

Von der Fläche ist ein im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegtes „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ berührt. Ob tatsächlich ein Zielverstoß vorliegt, ist aufgrund des Kartenmaßstabs des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans von 1:100.000 nicht eindeutig feststellbar. Die Planung kann daher als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.“

Gemäß Grundsatz G4.6-3 sollen „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ 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. Zur Erreichung des Planungsziels wird seitens der Gemeindevertretung die Verwirklichung des Vorhabens höher gewichtet. Da die Fläche seit Langem bereits locker bebaut und die Erweiterung kleinräumig ist, bestehen hierzu keine Bedenken.

II. Abteilung IV/Da – Umwelt Darmstadt

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Darmstadt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

1. Dezernat IV/Da 41.1 – Wasserversorgung/Grundwasserschutz

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.

Ich bitte Sie, die Angaben im Textteil und der Begründung des Bebauungsplans hinsichtlich der beiden Verordnungen zu korrigieren.

2. Dezernat IV/Da 41.4 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Schmutzwasser

Die Entwässerung des anfallenden Schmutzwassers soll über die vorhandenen kommunalen Abwasseranlagen des Abwasserverbandes Oberes Weschnitztal (KA Mörtenbach) erfolgen.

Niederschlagswasser

Nach den gesetzlichen Vorgaben ist die Menge des abzuleitenden Niederschlagswassers entsprechend dem Stand der Technik so gering wie möglich zu halten. Die Planung beinhaltet als abflussreduzierende Maßnahmen die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien für die Flächenbefestigungen sowie die Versickerung des Niederschlagswassers der Dachflächen. Zulässige Dachformen der Hauptgebäude sind Sattel- und Pultdächer. In den Festsetzungen ist die Begrünung der Flachdächer, die für die Nebengebäude zulässig sind, mit einer Substrathöhe von mind. 6 cm vorgegeben.

Nach Angabe unter Punkt 12.4 in der Begründung ist bei nicht versickerungsfähigem Boden die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in die kommunalen Abwasseranlagen zulässig.

Hierzu der ergänzende Hinweis, dass die Einleitung von unbelasteten Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in den vorhandenen Mischwasserkanal hinsichtlich der rechtlichen Vorgaben zu prüfen und die Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen (Kanal sowie Kläranlage) nachzuweisen ist. Aufgrund der rechtlichen Vorgaben des WHG und HWG sind bei der Entwässerungsplanung folgende Prioritätsstufen zu berücksichtigen:

1. Abflussreduzierung durch wasserdurchlässige Befestigungen und Dachbegrünung
2. Regenwassernutzung
3. Dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken
4. Semizentrale bzw. Zentrale Versickerung von Niederschlagswasser
5. Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer
6. Einleitung von Niederschlagswasser in einen öffentlichen Regenwasserkanal
7. Einleitung von Niederschlagswasser in einen öffentlichen Mischwasserkanal

Werden Maßnahmen höherer Priorität nicht erbracht, ist dies zu begründen und kann ggfs. zur Unzulässigkeit von Einzelvorhaben führen.

Ich empfehle, die Planung bzgl. der Niederschlagswasserbewirtschaftung zu konkretisieren und ggfs. weitere abflussreduzierende Maßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal ist zu vermeiden.

3. Dezernat IV/Da 41.5 – Bodenschutz

Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:

a. Nachsorgender Bodenschutz

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für die beiden Plangeltungsbereiche keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Von meiner Seite bestehen somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das o. a. Vorhaben.

Die Belange des Dezernates 41.5 sind in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan hinreichend berücksichtigt.

b. Vorsorgender Bodenschutz:

Der Plangeltungsbereich ist durch die bisherige Nutzung bereits teilweise durch die bestehende Nutzung anthropogen überprägt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Zum Hesselberg“ folgt dem Gebot des sparsamen Umganges 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 aufgeführt. (Siehe Umweltbericht, Kap. 22.4 und 23.4 Boden).

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ergeben sich aufgrund des Bestandes insgesamt 452.018 Biotopwertpunkte. Auf Grundlage der Festsetzungen ergeben sich 354.523 Biotopwertpunkte. Dies entspricht einem Defizit von 97.495 Biotopwertpunkten bzw. von 22 %. Das Defizit ist auszugleichen und in den Antragsunterlagen festzuschreiben.

4. Dezernat IV/Da 41.2 – Oberflächengewässer und Dezernat IV/Da 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz

Aus Sicht der Dezernate Oberflächengewässer und Immissionsschutz bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken.

5. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Für die bergrechtliche Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau.

Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.

6. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) nicht gegeben. (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-)

C. Hinweise

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrda@rpda.hessen.de.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Barbara Heß

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis:

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: <https://rp-darmstadt.hessen.de/planuna/bauleitplanung>



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Planungsgruppe Darmstadt
Raabe - Schulz - Heidkamp
Architekten und Stadtplaner
Alicenstraße 23
64293 Darmstadt

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-
R 2799-2023
Ihr Zeichen: Herr Wolfgang Schulz
Ihre Nachricht vom: 16.12.2022
Ihr Ansprechpartner: Alexander Majunke
Zimmernummer: 0.18
Telefon/ Fax: 06151 12 6511/ 12 5133
E-Mail: alexander.majunke@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de
Datum: 16.01.2023

Rimbach, "Zum Hesselberg"

Bauleitplanung

Bebauungsplan

Projekt: 14010_Anschreiben_4.1.docx

Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

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

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Alexander Majunke

Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz





KREIS BERGSTRASSE DER KREISAUSSCHUSS

Kreis Bergstraße, Der Kreisausschuss, Postfach 11 0, 64629 Heppenheim

Per Mail

An die
Planungsgruppe Darmstadt
Alicenstr. 23
64293 Darmstadt

Behördenrufnummer

... einfach ohne Vorwahl

Postanschrift:
Gräffstraße 5
64646 Heppenheim

Hausanschrift:
Graben 15
64646 Heppenheim
**Bauen, Umwelt und Denkmalschutz
Bauleitplanung**

Sachbearbeitung: Frau Patzak

Raum: 2080

Durchwahl: 06252 / 15-5892

Telefax: 06252 / 15-5499

E-Mail: staedtebau-toeb@kreis-bergstrasse.de

Sprechzeiten finden Sie auf unserer Homepage

www.kreis-bergstrasse.de

Datum: 26.01.2023



Aktenzeichen: **TÖB-2022-5929**

Bauleitplanung der Gemeinde Rimbach; Bebauungsplan "Zum Hesselberg"

Grundstück: Rimbach - Albersbach

Bezug: Ihr Schreiben vom 16.12.2022

Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplans - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der o. g. Bebauungsplanentwurf ist uns als Bündelungsstelle des Kreises Bergstraße im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB übersandt worden.

In Zusammenarbeit mit den von der Planung berührten Fachbereichen unseres Hauses (Kreisausschuss und Landrat) äußern wir uns hierzu gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt:

Städtebau-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Planzeichnung

Wie sich aus der Bilddokumentation zum Artenschutzgutachten ergibt, sind nicht alle auf den Grundstücken befindlichen baulichen Anlagen im Plan dargestellt. Auf dem Flurstück 105/1 befindet sich beispielsweise noch eine Kapelle sowie eine weitere bauliche Anlage südöstlich des Schwimmteiches. Wir bitten um Überarbeitung.

Die für die Teilgebiete SO 3 und SO 4 festgesetzten überbaubaren Flächen grenzen unmittelbar an die zeichnerisch festgesetzte und geschützte Streuobstwiese. Hier ist zu befürchten, dass die Streuobstwiese durch die Sondergebietsnutzungen negativ beeinträchtigt wird. Grundsätzlich sehen wir diese beiden SO-Bereiche aufgrund der dafür notwendigen Inanspruchnahme von Biotopflächen kritisch (siehe auch unten sowie Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde). Sollte jedoch daran festgehalten werden, regen wir an, die Baugrenze weiter zurückzunehmen.

Sparkasse Starkenburg
Sparkasse Bensheim
Volksbank Südhessen-Darmstadt eG
Sparkasse Worms-Alzey-Ried
Postbank Frankfurt

IBAN: DE31 5095 1469 0000 0301 66 BIC: HELADEF1HEP
IBAN: DE46 5095 0068 0001 0258 65 BIC: HELADEF1BEN
IBAN: DE16 5089 0000 0010 1109 04 BIC: GENODEF1VBD
IBAN: DE32 5535 0010 0003 1600 09 BIC: MALADE51WOR
IBAN: DE94 5001 0060 0006 9496 06 BIC: PBNKDEFF



Metropolregion
Frankfurt/Rhein-Main



Metropolregion
Rhein-Neckar

Textliche Festsetzungen

I.1.1 Art der baulichen Nutzung – SO 1 „Ferienpark“

Die Festsetzung bezieht sich auch die Flurstücke 116 und 117. Diese sind in der bis dato gültigen Außenbereichssatzung als „Wohnhäuser Bestand“ dargestellt. Im vorliegenden Bebauungsplan wird als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet „Ferienpark“ festgesetzt, in dem u. a. Ferienwohnungen und Ferienhäuser, Wohnungen 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 sind. Eine normale Wohnnutzung ist nicht mehr vorgesehen. Für die beiden Häuser besteht zwar Bestandsschutz, allerdings sind Erweiterungen, Anbauten und ähnliches für eine „normale“ Wohnnutzung dann nicht mehr zulässig. Wir bitten dies zu Bedenken.

Darüber hinaus empfehlen wir, den Umfang der zulässigen Wohnnutzungen für Betriebsleiter und Personal planungsrechtlich zu begrenzen. So kann ein angemessenes Verhältnis zwischen der eigentlichen Sondergebietenutzung und der daran angebotenen Wohnnutzung festgesetzt werden. Weiterhin fehlt in der Begründung eine Auseinandersetzung mit den durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung tangierten Belangen der jeweiligen Grundstückseigentümer. Wir empfehlen dringend, dies in der Begründung darzustellen.

I.1.2 Art der baulichen Nutzung – SO 2 „Ferienpark“

In diesem Bereich befindet sich eine Blockhütte, die als „Errichtung eines Servicegebäudes für den Schwimmteich“ genehmigt wurde. Tatsächlich befindet sich im Keller des Gebäudes der Wellness- und Saunabereich. Dies wird von der Festsetzung ebenfalls nicht abgedeckt. Es handelt sich hier auch nicht um eine Nebenanlage, sondern um eine Hauptnutzung, die entsprechend als zulässige Nutzung aufgeführt werden muss. Wir bitten um Überprüfung.

I.2. 1 Maximal zulässige Grundfläche

SO 1

Der Bebauungsplan setzt im SO 1 „Ferienpark“ Baufenster sowie eine maximale Grundfläche von 1.000 m² fest. Die Festsetzung einer absoluten Grundfläche kann nur grundstücksbezogen getroffen werden mit der Folge, dass die Baufenster auf dem jeweiligen Baugrundstück und damit auch das Baugrundstück selbst eine Größe haben müssen, die die vollständige Ausnutzung der maximalen Grundfläche auch tatsächlich ermöglicht. Wir bitten um Überprüfung.

SO 4

Im SO 4 sollen zwei temporäre Wohnmobilstellplätze, die hierfür erforderlichen Erschließungsflächen sowie zugeordnete Nebenanlagen errichtet werden dürfen. Vorgesehen ist hier eine Grundfläche von maximal 100 m². Zum einen stellt sich die Frage, ob und inwieweit Nebenanlagen hier überhaupt erforderlich sind oder ob teilweise auch die Nutzung der Infrastruktur (z. B. Toiletten) des Ferienparks genutzt werden können, zum anderen erscheint es fraglich, ob eine Fläche von 100 m² im Hinblick auf die sparsame Verwendung von Grund und Boden angemessen ist. Dies ist in der Begründung entsprechend darzulegen.

I.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Der Höhenbezugspunkt „Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses“ ist zu unbestimmt, da er keinen Geländebezug hat. Grundsätzlich wäre die Errichtung eines Kellergeschosses als Nicht-Vollgeschoss möglich, das über den Boden hinausragt. Somit könnte das Gebäude tatsächlich durchaus höher als die festgesetzten 7 m bzw. 10 m sein. Wir empfehlen daher, entweder die Verkehrsfläche als Bezugspunkt zu wählen oder für die Oberkante des Rohfußbodens des EG eine Festsetzung von Höhe in NN festzulegen.

I.6. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der privaten Grünflächen mit den Indizes 4 und 5 sollen bauliche Anlagen in gewissem Umfang zulässig sein. Wir weisen darauf hin, dass Nutzungen, die nicht unmittelbar mit der Zweckbestimmung der Grünfläche verbunden sind, einer gesonderten Festsetzung bedürfen.

Begründung

Durch den Bebauungsplan soll eine Erweiterung des Ferienparks Hesselhof ermöglicht werden. Neben der Errichtung von Ferienhäusern soll auch ein Wohnmobilstellplatz geschaffen werden. Hierfür werden bisher unberührte Außenbereichsflächen in Anspruch genommen, was regelmäßig eine Alternativenprüfung erforderlich macht. Diese erschöpft sich nicht darin, dass andere Flächen im Gemeindegebiet alleine schon aufgrund des bereits bestehenden Standortes nicht in Frage kommen.

Vielmehr ist darzulegen, warum z. B. für die Wohnwagenstellplätze Streuobstflächen in exponierter Lage in Anspruch genommen werden müssen bzw. es sollte geprüft werden, ob sich diese nicht auf einer anderen Fläche innerhalb des Planbereiches verwirklichen lassen. Gleiches gilt für die geplanten Ferienhäuser im SO 3.

4.1.1 Vorranggebiet für Natur und Landschaft

Bei der Inanspruchnahme von Vorranggebieten empfehlen wir grundsätzlich, frühzeitig mit dem RP Darmstadt Kontakt aufzunehmen, da dieses darüber entscheidet, ob ein Zielabweichungsverfahren erforderlich ist. Dies obliegt nicht der Abwägung der Kommune. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die Bagatellgrenze von 5 ha in Vorbehalts-, nicht jedoch in Vorranggebieten gilt.

4.2 FNP

Der Behauptung, dass die Nutzungserweiterung des Ferienparks aus dem FNP entwickelt ist, können wir nicht folgen. Der FNP sieht hier eine Fläche für Landwirtschaft sowie Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vor und enthält das Planzeichen A für Außenbereichsbebauung. Bisher lag über dem Bereich des Ferienparks eine Außenbereichssatzung. Durch die Überplanung wird der Außenbereich nun zum Innenbereich, was sich entsprechend auch im FNP niederschlagen muss. Wir halten daher die Änderung des FNP für erforderlich und regen an, die Fläche im FNP als Sonderbaufläche entsprechend darzustellen.

15.1 Art der baulichen Nutzung

Hier erfolgt z. B. bei Ziffer 15 lediglich die bloße Aufzählung der textlichen Festsetzungen. Dies stellt jedoch keine Begründung dar. Wir bitten um Überprüfung.

15.7.2 Dachbegrünung und 22.11.2 Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung

In Kap. 22.11.2 wird ausgeführt, dass die geplanten Neubaumaßnahmen des Plangebiets mit einer Dachbegrünung zu versehen seien. Dies ist so nicht zutreffend. Die Festsetzung I.5.2 sieht eine Dachbegrünung nur für Flachdächer und flach geneigte Dächer von Haupt- und Nebengebäuden, Garagen und Carports zwingend vor. Da gemäß Festsetzung II.7.1 für Hauptgebäude ausschließlich Sattel- und Pultdächer zulässig sind und Ferienhäuser zur Hauptnutzung zählen, ist planungsrechtlich nicht gesichert, dass Neubauten mit einer Dachbegrünung zu versehen sind. Dies ist in der Planung und deren Auswirkungen entsprechend zu berücksichtigen.

21.11 Wirkungsgefüge

Hier wird im letzten Abschnitt ausgeführt, dass auch ohne den Bebauungsplan „ergänzende *Bebauungen*, z. B. *im Norden der Streuobstwiese, durchgeführt werden*“ könnten. Diese Aussage gibt die geltende planungsrechtliche Situation nur unzureichend wieder und suggeriert, dass bereits jetzt die Streuobstwiese in Anspruch genommen werden dürfte. Dies trifft jedoch nur für einen kleinen Teil im östlichen Bereich des SO 3 zu, der auf Grundlage der Außenbereichssatzung mit Stellplätzen und zwei Blockhäusern bebaut werden dürfte. Wir regen daher an, die Auswirkungen auf Grundlage der bestehenden Satzung gegenüber der vorgesehenen Bauleitplanung differenzierter darzustellen.

Untere Denkmalschutzbehörde

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 und § 2 Abs. 3 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) bekannt. Ob Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG im Geltungsbereich bekannt oder zu erwarten sind, bitten wir der Stellungnahme von hessenARCHÄOLOGIE zu entnehmen.

Untere Naturschutzbehörde

Im Rahmen der vorliegenden Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des B-Plans äußern wir uns als Untere Naturschutzbehörde zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 BauGB) sowie zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Grundsätzliche Einschätzung

1. Aus Sicht der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind vor allem die die Erweiterungen nach Westen – der Ferienpark (SO 3) sowie die Errichtung einer Wohnmobil-Stellfläche (SO 4) – wesentlich.
Gegen die Erweiterung des Ferienparks (SO 3) bestehen keine Bedenken. Wir regen jedoch an, von einer Inanspruchnahme der nordwestlichen Grundstücksecke abzusehen, indem von der Wegeparzelle Nr. 103 ein Abstand von ca. 15 m eingehalten wird.
Auf die Errichtung der vorgesehenen Wohnmobil-Stellfläche (SO 4) sollte verzichtet werden, da diese eine unorganische Entwicklung in den Außenbereich darstellt. Vor allem Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, aber auch Störungen durch an- und abfahrende Wohnmobile sowie die mit der Erholungsnutzung einhergehende Störungen (Lärm, Licht etc.) sind unseres Erachtens an dieser Stelle nicht vertretbar.

Übergeordnete Planungen

2. Im Bereich des geplanten SO 4 sowie SO 3 (tlw.) ist im Flächennutzungsplan eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Vor diesem Hintergrund ist die in der Begründung (S. 4) getroffene Einschätzung, dass die Nutzungserweiterung des Ferienparks aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sei, nicht nachvollziehbar. Wir bitten um Überprüfung.
3. In der Begründung (S. 3) wird auf einen Widerspruch zu dem im Regionalplan Südhessen dargestellten Vorranggebiet für Natur und Landschaft hingewiesen. Wir weisen darauf hin, dass sich die Betroffenheit an dem Vorranggebiet nicht ausschließlich daran festmacht, ob ein Natura 2000-Gebiet berührt ist. Daher regen wir an, die in der Begründung (S. 4) getroffene Aussage zu überarbeiten und die Relevanz des Widerspruchs mit dem Regierungspräsidium zu klären.

Eingriffsregelung (Vermeidung, Minimierung, Ausgleich)

Erfassung des Bestandes, Wirkungen/Beeinträchtigungen

4. Wir regen an, die bereits vorliegende Bestandserfassung als maßstabsgerechte Karte (Anhang zum Umweltbericht) beizufügen. Die Lesbarkeit sollte durch eine bessere Unterscheidbarkeit der Farben oder durch Eintrag der Biotoptypen-Nummern verbessert werden.
Sollte der notwendige Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs vorgenommen werden, ist auch für diesen Bereich der Bestand zu erfassen und darzustellen.
5. Sollte nicht auf die Errichtung der Wohnmobil-Stellfläche verzichtet werden (s.o.), bedarf es unseres Erachtens der Aufnahme der Wegeparzelle (Nr. 103) in den Geltungsbereich. Hintergrund ist die vermutlich notwendige Zufahrt von der Wegeparzelle, die auch eine Inanspruchnahme des begrünten Randstreifens und des sich ggf. auf der Wegeparzelle befindlichen Baumbestandes erforderlich machen dürfte.
6. Wir regen an, insbesondere die betriebsbedingten Auswirkungen durch an- und abfahrende Wohnmobile sowie durch die Erholungsnutzung (z.B. Lärm, Licht, visuelle Störungen) in den Bereichen SO 3 und SO 4 im Umweltbericht (sowie dem Artenschutzgutachten) darzulegen und im Hinblick auf die Lage im (weitgehend störungsfreien) landschaftlichen Kontext zu bewerten.
7. Auch sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild insbesondere bzgl. der Wohnmobil-Stellfläche (SO 4) darzulegen. Da sich diese Fläche unmittelbar an den in Höhenlage verlaufenden asphaltierten Weg (Parzelle Nr. 103) anschließt, würde es durch die Wohnmobile zu erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes infolge der exponierten Lage und mangelnden Eingrünung kommen. Auch aus diesem Grund sprechen wir uns – wie bereits eingangs ausgeführt – gegen die Entwicklung einer Wohnmobil-Stellfläche an dem geplanten Standort aus.

8. Wir regen an, die zu erwartenden Veränderungen der Bodengestalt (Auffüllungen/Abgrabungen) und die hiermit verbundenen Auswirkungen (auch auf das Landschaftsbild) insbesondere in Bezug auf die Wohnmobil-Stellfläche darzustellen. Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung negativer Auswirkungen sollten benannt werden (z.B. ausschließliche Verwendung von Naturmaterialien).
9. Amphibien können durch Eingriffe im Bereich des Teiches betroffen sein. Wie im Artenschutzgutachten sowie in der Begründung (S. 16) zutreffend benannt wird, sind die lt. Artenschutzgutachten möglicherweise vorkommenden Amphibien-Arten im Rahmen der Eingriffsregelung zu betrachten. Da dies bisher nicht erfolgt ist, regen wir an, diesen Aspekt entsprechend bei Bestandsaufnahme sowie Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Vermeidung/Minimierung von Beeinträchtigungen

10. Über die bereits festgelegten Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe hinaus regen wir an, folgende Maßnahmen aufzunehmen bzw. zu ergänzen:
 - Bezüglich der „Insektenfreundliche Freiflächenbeleuchtung“ wurde bereits eine Festsetzung getroffen. Im Hinblick auf die sensiblen Bereiche (Streuobstwiese) regen wir an, die Farbtemperatur auf kleiner 2.200 Kelvin zu senken. Darüber hinaus sollten auch konkrete Vorgaben zum Zeitraum sowie zur Intensität (siehe auch Artenschutzgutachten, S. 26) ergänzt werden. Dauerbeleuchtung ist auszuschließen.
 - Eine Einzäunung der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Obstwiese ist nicht notwendig und daher auszuschließen. Eine partielle Abgrenzung zu SO 3 sollte allerdings erwogen werden, um eine Ausweitung der Freizeitnutzung zu begrenzen. Gleiches gilt auch für SO 4 für den Fall, dass - entgegen unserer Anregung – an der Errichtung der Wohnmobil-Stellfläche festgehalten wird.
 - Die Nutzung der Streuobstwiese als Baustelleneinrichtung/Lagerfläche im Zuge der Umsetzung ist wirksam vor Beginn der Baumaßnahmen auszuschließen.
 - Wir regen an, in Festsetzung Nr. 5.1 deutlich zu machen, dass die Anlage von Schotterflächen keine gärtnerische Anlage darstellt. Mit dieser Klarstellung soll das Ausuferen dieser ökologisch wertlosen Flächen unterbunden werden.

Bilanzierung und Ausgleich bzw. sonstige Maßnahmen

11. Da für die Nachvollziehbarkeit der Planung eine maßstabsgerechte Entwicklungskarte wesentlich ist, in der die vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie ggf. erforderliche artenschutzrechtliche Maßnahmen dargestellt werden, regen wir an, eine solche zu ergänzen. Hierin sind auch die in der Bilanzierung in Ansatz gebrachten Biotoptypen unter Angabe der Biotoptypen-Nummern darzustellen, damit die Bilanzierung nachvollzogen werden kann.
12. Gemäß der vorliegenden Bilanzierung weist die Planung ein Biotopwertdefizit in Höhe von 97.495 Punkten auf. Es ist davon auszugehen, dass die mit der geplanten Erholungsnutzung (SO 3, SO 4) einhergehenden Störwirkungen zu einer Beeinträchtigung der (verbleibenden) Streuobstwiese führen. Wir regen an, dies auch in der Bilanzierung entsprechend zu berücksichtigen. Der notwendige Ausgleich ist festzulegen und rechtlich zu sichern (zur rechtlichen Sicherung siehe unten).
Aufgrund der Betroffenheit eines gesetzlich geschützten Streuobstbestandes ergeben sich besondere Anforderungen an die Bilanzierung und Darlegung des Ausgleichs (siehe Abschnitt „Gesetzlicher Biotopschutz“).
13. Für die ausstehende Festlegung von Flächen und Maßnahmen für den notwendigen Ausgleich weisen wir darauf hin, dass die Maßnahmen auf der Grundlage naturschutzfachlicher Konzepte (z. B. der Landschaftsplan der Gemeinde) hergeleitet werden sollten. Sofern Maßnahmen nicht auf der Grundlage eines derartigen Konzeptes abgeleitet werden, bedürfen die Maßnahmen einer gesonderten naturschutzfachlichen Begründung. Die Geeignetheit (Aufwertungsfähigkeit und Aufwertungsbedürftigkeit) der Flächen ist darzulegen. Dies erfordert auch eine Bestandsaufnahme (Biotoptypen) mit Darstellung in Text und (maßstäblicher) Karte, Aussagen zur artenschutzrechtlichen Relevanz, die Darlegung rechtlicher Bindungen etc.
14. Der Ausgleich muss zeitnah zur Realisierung der Eingriffe umgesetzt werden. Daher sollte eine Frist für die Durchführung der Maßnahmen in die Unterlagen aufgenommen und bei Flächen im Privateigentum verbindlich (städtebaulicher Vertrag) geregelt werden.

15. Sofern der noch festzulegende Ausgleich nicht bereits als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) im Flächennutzungsplan dargestellt ist, ist dieser gemäß § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB als Darstellung in den Flächennutzungsplan aufzunehmen.

Gesetzlicher Biotopschutz

16. Wie in den Unterlagen dargelegt worden ist, sind von der Planung bzw. deren Umsetzung gesetzlich geschützte Biotope (hier: Streuobstwiesen; § 13 HAGBNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG) betroffen, die erheblich beeinträchtigt bzw. zerstört werden. Von dem Verbot der Beeinträchtigung geschützter Biotope kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden (§ 30 Abs. 3 BNatSchG). Es bedarf eines gleichartigen und vollständigen Ausgleichs (Ausgleich im naturschutzrechtlichen Sinn).
17. Der B-Plan darf erst dann rechtskräftig werden, wenn die Ausnahmegenehmigung zuvor durch die Untere Naturschutzbehörde erteilt worden oder aber im Rahmen der Beteiligung im Aufstellungsverfahren des B-Plans in Aussicht gestellt worden ist. Damit wir die Erteilung der Ausnahmegenehmigung im Rahmen des B-Plan-Verfahrens in Aussicht stellen können, sind folgende Aspekte in der Entwurfsfassung zu behandeln:
- Darlegung des zwingenden Erfordernisses für die erheblichen Beeinträchtigungen.
 - Die aus Gründen des gesetzlichen Biotopschutzes erforderlichen Ausgleichsflächen sowie die notwendigen Maßnahmen zur Entwicklung/Erhaltung der Flächen sind festzulegen.
 - Angaben zur rechtlichen Sicherung, Verfügbarkeit und Umsetzung sind erforderlich (siehe Abschnitt „Rechtliche Sicherung / Verfügbarkeit / Umsetzung / Dokumentationspflicht“).
 - Die Umsetzung notwendiger Maßnahmen ist zu gewährleisten. Dies ist v.a. bedeutsam bei Flächen, die nicht im Eigentum der Gemeinde, sondern in Privateigentum sind.
 - Es bedarf in den Unterlagen des B-Plans einer gesonderten Bilanzierung, die erkennen lässt, dass der Ausgleich – bezogen auf die gesetzlich geschützten Biotope – im Sinne des gesetzlichen Biotopschutzes vollständig erbracht wird.
 - Neben der direkten Flächeninanspruchnahme sind in der Bilanzierung auch Beeinträchtigungen durch Störwirkungen auf die verbleibende Fläche zu berücksichtigen.
18. Wir weisen darauf hin, dass es auch für den Teil der gesetzlich geschützten Streuobstwiese einer Ausnahmegenehmigung (nach § 30 Abs. 3 BNatSchG) bedarf, für den laut der bestehenden Außenbereichssatzung der Bau von Blockhäusern möglich ist.

Artenschutz

19. Der vorliegende artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zum Ergebnis, dass bei der Umsetzung des B-Plans nicht von einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote auszugehen ist, sofern die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag genannten Vermeidungsmaßnahmen (Kap. 6) beachtet und (durch Festsetzung und/oder städtebaulichen Vertrag) verbindlich gemacht werden.
20. Das in der Vermeidungsmaßnahme V6 genannte Umsetzen von Zauneidechsen in andere Bereiche innerhalb des Geltungsbereichs kann nur dann als geeignet angesehen werden, wenn es sich um wenige Individuen handelt (entsprechend der erfolgten Erfassung). Anderenfalls bedürfte es einer vorlaufenden CEF-Maßnahme mit Anlage bzw. Optimierung einer geeigneten Fläche. In dem Artenschutzgutachten sollte diesbezüglich differenziert werden. Die textlichen Festsetzungen sollten entsprechend ergänzt werden.
21. Die Vermeidungsmaßnahme V7 sollte konkretisiert werden (Farbtemperatur < 2.200 Kelvin, konkrete Angaben zu Beleuchtungszeiten und Intensität). Die textlichen Festsetzungen sollten entsprechend ergänzt werden.
22. Die im Artenschutzgutachten getroffene Aussage, dass relevante Arten nicht bei Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen in SO 3 und SO 4 betroffen werden, ist bzgl. der direkten Flächeninanspruchnahme nachvollziehbar. Allerdings sollten Art und Umfang betriebsbedingter Auswirkungen (Lärm, Licht etc.) – wie oben bereits ausgeführt – auch im Artenschutzgutachten für die Erholungsnutzung im Bereich SO 3 und SO 4 dargelegt werden. Ob es zu relevanten Störungen im Bereich der Streuobstwiese kommen kann – z.B. auch hinsichtlich möglicherweise vorkommender Fledermaus-Sommerquartiere in den (bisher) nicht näher lokalisierten Höhlenbäumen, ist im Artenschutzgutachten herauszuarbeiten.

Zu den Festsetzungen (betreffend Artenschutz und Ausgleich)

Zu den bereits getroffenen Festsetzungen geben wir folgende Anregungen:

23. zu Festsetzung 4.1:

Es sollte ergänzt werden, dass die Begehung von Dachböden und Kellerräumen durch eine qualifizierte Fachkraft (Ökologische Baubegleitung) vorgenommen werden muss.

24. zu Festsetzung Nr. 4.6:

Für Nachpflanzungen sind ausschließlich Hochstamm-Obstbäume zu verwenden – dies sollte in Nr. 4.6 ergänzt werden, da Festsetzung Nr. 5.3 sich auf andere Flächen beschränkt). Auch sollte ergänzt werden, dass abgängige Bäume zu ersetzen sind. Allerdings sind abgängige Höhlenbäume aus artenschutzrechtlichen Gründen auf der Fläche zu belassen.

Rechtliche Sicherung / Verfügbarkeit / Umsetzung / Dokumentationspflicht

25. Zur rechtlichen Sicherung des Ausgleichs und ggf. notwendiger artenschutzrechtlicher Maßnahmen, zur Verfügbarkeit der Flächen sowie zur Umsetzung der Maßnahmen geben wir folgende Hinweise:

- Flächen und Maßnahmen, die für den Ausgleich der Eingriffe oder aus artenschutzrechtlichen Gründen notwendig sind, sind über eine der in § 1a Abs. 3 Satz 2 und Satz 4 BauGB aufgeführten Möglichkeiten (Festsetzung, städtebaulicher Vertrag, von der Gemeinde bereitgestellte Flächen) dauerhaft zu sichern.
- Neben der rechtlichen Sicherung sind seitens der planaufstellenden Gemeinde auch die Verfügbarkeit der Flächen sowie die (rechtzeitige) Umsetzung zu gewährleisten, damit bei Planaufstellung von der tatsächlichen Umsetzung der Maßnahmen ausgegangen werden kann.
- Sofern sich die für die Umsetzung der Maßnahmen erforderlichen Flächen außerhalb der Baugrundstücke befinden und nicht im Eigentum der Gemeinde sind, bedarf es (neben der rechtlichen Sicherung nach § 1a Abs. 3 BauGB) der Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten in das Grundbuch (dingliche Sicherung; Urteil VGH Hessen, 19.10.17 - 4 C 2424/15.N).
Dieses trifft bspw. für die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Streuobstwiese zu.
- Über die Verfügbarkeit der Fläche(n), die rechtliche Sicherung der Maßnahmen/Flächen und die Gewährleistung der Umsetzung sollten Angaben in der Begründung aufgenommen werden.

26. Im Rahmen der notwendigen Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen durch den B-Plan ist auch die Durchführung der dem Ausgleich dienenden Maßnahmen zu kontrollieren (§ 4c BauGB). Herstellungs- sowie Funktionskontrollen der (noch festzulegenden) Ausgleichsmaßnahmen sind notwendig, deren Umfang, Häufigkeit und Dauer im Umweltbericht in Kap. 27 dargelegt werden sollten.

27. Wir empfehlen die Aufnahme eines Hinweises, wonach im bauaufsichtlichen Verfahren zu den jeweiligen Bauvorhaben ein Freiflächenplan (gem. Bauvorlagenerlass) einzureichen ist, in dem die grünordnerischen Festsetzungen des B-Plans (z. B. Erhaltung/Neuanpflanzung von Gehölzen, zeitliche Regelungen) und Ausgleichsmaßnahmen sowie die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen übernommen und konkretisiert werden.

Untere Wasserbehörde

aus wasserrechtlicher/wasserwirtschaftlicher wie auch bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die vorgelegte Planung keine grundsätzlichen Bedenken, soweit den nachfolgend aufgeführten Anregungen Rechnung getragen wird.

Wasserschutzgebiet, Oberflächengewässer

Durch die Planung sind keine Überschwemmungsgebiete bzw. entsprechende Risikogebiete betroffen. Allerdings liegt das beplante Areal vollständig in der Zone III des Wasserschutzgebietes der Trinkwassergewinnungsanlagen der Brunnen Albersbacher Tal, Rimbach. Die Verbote der Schutzgebietsverordnung (liegt in Kopie der Stellungnahme bei) sind im Rahmen der Ausführung zu beachten bzw. sind ggfs. erforderliche Ausnahmegenehmigungen bei der Wasserbehörde zu beantragen. Anzumerken ist zudem, dass die Zone III (Weitere Schutzzone) dem Einzugsgebiet der Trinkwassergewinnungsanlage entspricht. So sinnvoll eine Nachverdichtung aus dem Blickwinkel des Flächenverbrauchs erscheint, wird in aller Regel durch die zunehmenden Versiegelung der Zone III das Dargebot der Gewinnungsanlagen verringert.

Erdwärme

Da sich der beplante Bereich in einem Wasserschutzgebiet befindet, ist der Einsatz von oberflächennaher Geothermie leider vollständig ausgeschlossen.

Bodenschutz

Wir bitten um Aufnahme des folgenden Hinweises:

Für das Ein- und Aufbringen von externem Material gilt:

- In und auf die **durchwurzelbare Bodenschicht** darf nur Material kleiner gleich der Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) 1), alternativ kleiner gleich der Zuordnungswerte **Z 0** der LAGA M 202) eingebaut werden.
- **Oberhalb von 2 Metern zum maximalen Grundwasserstand** im überbauten und nicht überbauten Bereich darf auch Material kleiner gleich der Zuordnungswerte **Z 1.1.** der LAGA M 202) eingebaut werden.
- **Unterhalb von 2 Metern zum maximalen Grundwasserstand** darf ausschließlich Material kleiner gleich der Zuordnungswerte **Z 0** der LAGA M 202) eingebaut werden.
- In den Bereichen der **Versickerungsanlagen** darf über die gesamte Mächtigkeit der Bodenschicht ausschließlich Material kleiner gleich der Zuordnungswerte **Z0** der LAGA M 202) eingebaut werden.

Anm.1) Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999

Anm.2) 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.

Bei einer Geländeauffüllung oder Bodenaustausch ist der bisher aufgetretene maximale Grundwasserstand auf dem Grundstück zu klären. Hang-, Schicht- und Stauwasser ist zu berücksichtigen.

Landwirtschaft

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des bestehenden Ferienparks „Zum Hesselberg“ der Gemeinde Rimbach, Ortsteil Albersbach, geschaffen werden.

Im Regionalplan Süd sind diese Flächen als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ dargestellt und im Flächennutzungsplan als „Flächen für die Landwirtschaft, Bebauung im Außenbereich“ ausgewiesen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,46 ha.

Aus Sicht des öffentlichen Belangs Landwirtschaft/Feldflur ist es grundsätzlich zu bedauern, wenn Flächen der landwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit entzogen werden. Da die Planung jedoch aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt ist und der Tatsache, dass die Grundstücke teilweise bereits bebaut sind (bestehende Außenbereichssatzung), besteht Verständnis für die Nutzungsänderung.

Die durch den Bebauungsplan hervorgerufenen Eingriffe können nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden. Der Ausgleich des verbleibenden Defizits von Biotopwertpunkten sollte nicht auf weiteren landwirtschaftlichen Flächen erfolgen. Maßnahmen an Gewässern, im Wald oder der Ankauf von Biotopwertpunkten von bereits umgesetzten Maßnahmen werden begrüßt.

Gefahrenabwehr - Brandschutz

Unter Heranziehung von Anlage 3 der vfdb-Richtlinie 01/01-S1:2012:11 (01) nehmen wir zu o.g. Aktenzeichen wie folgt Stellung.

Zu den allgemeinen Angaben

Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.

Zum baulichen Brandschutz

Hinsichtlich fehlender Angaben bezüglich der Ausführungen der Flächen für die Feuerwehr, Objektplanung sowie innerhalb des Ausschreibungsgebietes ergibt sich ein Hinweis auf die einschlägige Rechtsvorschrift Anhang HE 1 H-VV TB sowie zur DIN 14090.

Wir empfehlen, die DIN 14090 und Anhang HE 1 H-VV TB in die zum Thema Erschließung verfassten Textstellen in den textlichen Festsetzungen einzufügen.

Sofern sich Nutzungseinheiten mit anleiterbaren Stellen mit mehr als 8,00m über der Geländeoberkante ergeben (siehe Textliche Festsetzungen zum Vorentwurf 2.2 Höhe baulicher Anlagen, Seite 9) ergibt sich ein Hinweis betreffend auf die Leistungsfähigkeit der Feuerwehr, im Rahmen der Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr.

Wir verweisen auf die eingeschränkte Leistungsfähigkeit der Feuerwehr Rimbach zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr, da diese nicht über ein Hubrettungsfahrzeug verfügt, siehe § 36 HBO.

Sofern bei der geplanten Bebauung (siehe vorhabenbezogener Bebauungsplan „Zum Hesselberg“) Nutzungseinheiten im rückwärtigen Bereich ergeben, sind ggf. private Erschließungsflächen für den Einsatz der Feuerwehr vorzusehen.

Diese Erschließungsflächen sind vorzusehen, wenn für die Feuerwehr anleiterbare Stellen über 50m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, siehe § 5 HBO.

Wir empfehlen den Hinweis auf die einschlägigen Rechtsvorschriften, im Speziellen auf §5 HBO, Anhang HE 1 H-VV TB sowie DIN 14090.

Zum anlagentechnischen Brandschutz

Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.

Zum organisatorischen (betrieblichen) Brandschutz

Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.

Zum abwehrenden Brandschutz

Hinsichtlich fehlender Angaben bezüglich einer ausreichenden Löschwasserversorgung ergibt sich der Hinweis auf die tatsächliche Ausführung der Löschwasserversorgung.

Wir empfehlen, eine den örtlichen Verhältnissen und der geplanten Nutzung und Geschoßflächenzahl der Bebauung angemessene Löschwassermenge von mindestens 48m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden sowie die Entfernung der Löschwasserentnahmestelle von maximal 75 Meter bis zu den Zugängen/dem Zugang des Grundstücks festzulegen und in die Hinweise und Empfehlungen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans mit aufzunehmen (vgl. §3 Abs.1 Nr.4 HBKG).

Hinsichtlich der Lage des Plangebietes in einem Wasserschutzgebiet (siehe Textliche Festsetzungen zum Vorentwurf III.8 Trinkwasserschutzgebiet, Seite 5) ergibt sich für mich ein Hinweis zur Löschwasserrückhaltung sowie ein Hinweis zur Lagerung von wassergefährdenden flüssigen Brennstoffen.

Wir empfehlen den Hinweis auf Prüfung der einschlägigen Rechtsvorschriften mit unmittelbarem Bezug, im Speziellen auf § 20 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sowie A 1.2.8/7 und A 1.2.8/8 H-VV TB mit aufzunehmen.

Zu Methoden des Brandschutzingenieurwesens

Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.

Zu Abweichungen / Erleichterungen

Keine weiterführenden Hinweise zum aktuellen Planungszeitpunkt.

Zitierte Rechtsquellen

Hessische Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB)

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018

Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (Hessisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz – HBKG)

vfdb-Richtlinie 01/01-S1 : 2012-11 (01) Brandschutzkonzept / Ergänzung S1: Abschnitt 10: Anhang 3 – Beteiligung der Brandschutzdienststellen bei der Prüfung des Brandschutznachweises

Seitens der ebenfalls beteiligten Fachstelle Grundsatz und Kreisentwicklung werden keine Belange oder Anregungen zum Entwurf vorgebracht.

Um Beachtung der Ihnen bekannten Hinweise zum Bebauungsplankataster (Bürger-GIS) wird weiterhin gebeten. Ergänzende Informationen und Anleitungen können Sie dem "Pflichtenheft Bauleitplankataster" entnehmen, das unter dem folgenden Link zum Download bereitsteht: <http://buergergis.kreis.bergstrasse.de/bauleitplankataster/>.

Für Rückfragen Ihrerseits stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Patzak

Planungsgruppe Darmstadt
z. Hd. Herrn Wolfgang Schulz
Alicenstraße 23

64293 Darmstadt

- per E-Mail -

Sachbearbeiter: PHK Krug

Telefon: 06252/706-0
Durchwahl: 06252/706-113
Fax: 06252/706-105

E-Mail-Adresse: pd.bergstr-vsbs.psh@polizei.hessen.de
Datum: 13.01.2023

**Bauleitplanung der Gemeinde Rimbach Bebauungsplan "Zum Hesselberg"
Frühzeitige Behördenbeteiligung Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahme der Polizeidirektion Bergstraße zur Anfrage vom 16. Dezember 2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

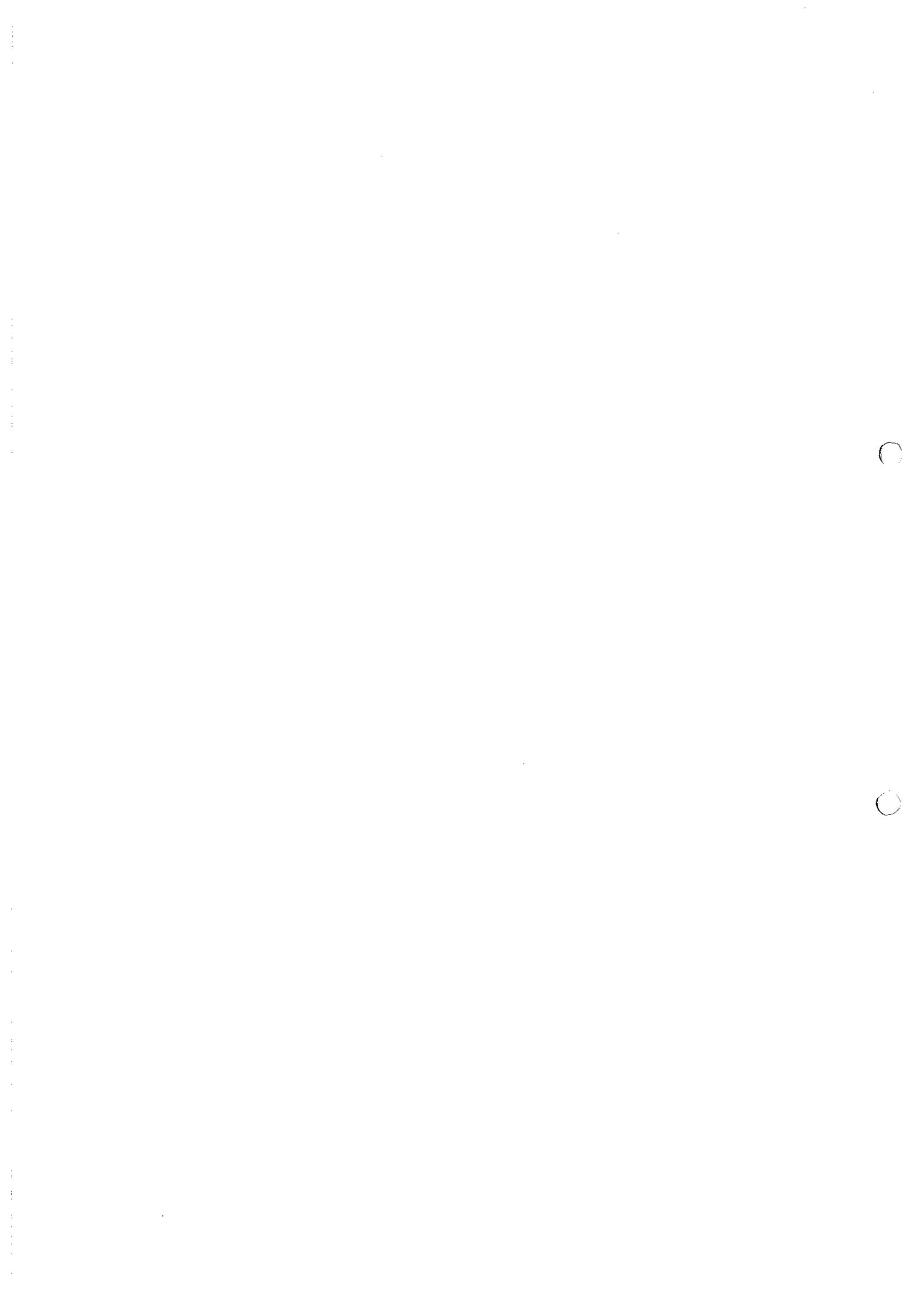
zunächst möchte ich mich für die Möglichkeit einer Beteiligung der Polizei durch eine Stellungnahme zur Bauleitplanung der Gemeinde Rimbach, Bebauungsplan "Zum Hesselberg" im Ortsteil Albersbach bedanken.

Aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen zunächst keine grundsätzlichen Einwände gegen den Vorentwurf für das bezeichnete Gebiet.

Eine Verkehrsanbindung der künftigen Verkehrsflächen an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist bereits vorhanden. Das zusätzlich zu erwartende Fahrzeugaufkommen ist m. E. marginal. Eine merkliche verkehrliche Beeinträchtigung wird nicht erwartet.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Garry Krug
(Polizeihauptkommissar)



ZAKB • Am Brunnengewännchen 5 • 68623 Lampertheim

@ Email

Zweckverband Abfallwirtschaft Kreis Bergstraße
Körperschaft des öffentlichen Rechts

Telefon: 0 62 56 / 851 0
Telefax: 0 62 56 / 851 199
E-Mail: service@zakb.de
Internet: www.zakb.de

Verbandsvorsitzender:
Matthias Schimpf

Verbandsgeschäftsführer:
Sascha Bocksnick, Jonas Thiede

Bearbeiter: Fr. Talamini **E-Mail:** K.Talamini@zakb.de **Datum:** 27.12.2022
Telefon: 06256 / 851 156 **Fax:** 0 62 56 / 851 157

**Bauleitplanung der Gemeinde Rimbach:
Bebauungsplan „Zum Hesselberg“
Frühzeitige Behördenbeteiligung zum Vorentwurf gemäß § 4
Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich des o.g. Bauvorhabens in der Gemeinde Rimbach möchten wir Sie auf die für einen sicheren Betrieb mit Abfallsammelfahrzeugen notwendigen Voraussetzungen, bei der von Ihnen geplanten Baumaßnahme hinweisen:

In der aktuellen DGUV Regel 114-601 wird in einem eigenen Kapitel die Vermeidung von Rückwärtsfahrten des Abfallsammelfahrzeugs gefordert.

Um dies zu gewährleisten, sind bei der Anlage von Stichstraßen Wendeanlagen einzurichten, die das Befahren von einem 3-achsigen Abfallsammelfahrzeug mit einer Fahrzeuglänge von 10,5 m und einem zulässigen Gesamtgewicht von 26 to ermöglichen (vgl. RAST 06, 6.1.2.2, Bild 58). Kann aufgrund der örtlichen Verhältnisse eine Wendeanlage nicht realisiert werden, ist mindestens ein Wendehammer (vgl. RAST 06, 6.1.2.2, Bild 59) einzurichten, der es unseren Fahrzeugen ermöglicht, durch kurzes Zurücksetzen die Fahrtrichtung zu ändern.

Da ein unvorhersehbares Rückwärtsfahren – aufgrund von temporären Verkehrsbeeinträchtigungen (z.B. durch Verparkung) – nicht ausgeschlossen werden kann, beträgt die notwendige Fahrbahn- / Fahrgassenbreite bei einer Anliegerstraße bzw. -weg mindestens 3,55 m (DGUV Regel 114-601, 3.8 → 2,55 m, Fahrzeugbreite zuzüglich eines Sicherheitsabstandes von 0,5 m zu beiden Seiten). Bitte berücksichtigen Sie dabei notwendige Ausweichstellen und die erwartete Verkehrsbelastung (vgl. RAST 06, 6.1.1.10 & Tabelle 16)

Wir bitten dies bei der Planung zu berücksichtigen, um eine reibungs- und gefahrlose Abfuhr zu gewährleisten.

Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Kerstin Talamini

Betreff: Fw: WG: Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum B-Plan "Zum Hesselberg" in Rimbach

Von: Josef Kreuziger <j.kreuziger@gmx.de>

Datum: 08.01.2023, 15:18

An: beteiligung@planungsgruppeda.de

Hallo Herr Schulz,

in meiner Funktion als Leiter des AK Bergstraße der HGON möchte ich zum B-Plan "Zum Hesselberg" in Rimbach wie folgt Stellung nehmen:

Auf dem betroffenen Gelände befinden sich noch größere und ältere Streuobstbestände und somit besonders geschützte Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG, die in Hessen gem. § 13 HAGBNatSchG entsprechend zu berücksichtigen sind. Diese sollten daher soweit möglich bestehen bleiben, zudem gerade dem Schutz alter Streuobstbestände aktuell in Hessen höchste Priorität zuerkannt wird. Dort, wo die Planung daher nicht entsprechend angepasst und deren Erhalt nicht gewährleistet werden kann, muss daher ein adäquater Ersatz im nahen Umfeld als Kompensationsmaßnahmen geschaffen werden, wobei hier ausnahmslos heimisches Streuobst (Hochstamm) zu benutzen ist.

Darüber hinaus wurden dort die letzten Jahre Vorkommen von Baumpeiper, Gartenrotschwanz und Neuntöter die besonders geschützten Arten nachgewiesen, die zudem einen ungünstigen Erhaltungszustand in Hessen aufweisen. Da für diese Arten Fortpflanzungsstätten im Sinne des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG verloren gehen, müssen hier für diese Arten zudem artspezifische CEF-Maßnahmen obligat durchgeführt werden, um die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang zu gewährleisten.

Analoges gilt für die Zauneidechse, für die bei Bebauung ebenfalls Fortpflanzungs- und Ruhestätten verloren gehen, da aufgrund ihrer sehr kleinen Aktionsräume grundsätzlich davon ausgegangen werden muss, dass bei ihrem Vorhandensein solche vorhanden sind.

Über den Ersatz des Streuobstes hinaus müssen daher für diese Arten weitere Aufwertungen (wie kleinräumige Strukturanreicherungen, Anlage von Hecken, Anlage bzw. Extensivierung von Grünland, artspezifisch nutzbare Nistkästen für den Gartenrotschwanz) erfolgen, damit dieser Verlust auch aus artenschutzrechtlicher Sicht entsprechend den Erfordernissen des § 44 BNatSchG ausgeglichen wird und auch für weitere gefährdete Arten wie Steinkauz und Wendehals Besiedlungspotenziale geschaffen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Josef Kreuziger

Dr. Josef Kreuziger
Gartenstraße 22
64673 Zwingenberg
Tel 06251 / 790148

Gesendet: Montag, 19. Dezember 2022 um 16:16 Uhr

Von: "FOEJ" <foej@hgon.de>

An: "Dr. Josef Kreuziger" <josef.kreuziger@hgon.de>

Betreff: WG: Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum B-Plan "Zum Hesselberg" in Rimbach

AZ: 1476 / 19.12.2022

Von: Marion Mogk [mailto:marion.mogk@hgon.de]

Gesendet: Montag, 19. Dezember 2022 12:44

An: Foej@hgon.de

Betreff: WG: Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum B-Plan "Zum Hesselberg" in Rimbach

Von: Planungsgruppe Darmstadt [mailto:beteiligung@planungsgruppeda.de]

Gesendet: Freitag, 16. Dezember 2022 17:41

An: Verborgene_Empfaenger:

Betreff: Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum B-Plan "Zum Hesselberg" in Rimbach

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Anhang erhalten Sie die Anschreiben für die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans "Zum Hesselberg" in Rimbach mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 20.01.2023.

Die Unterlagen können Sie unter folgendem Link herunterladen:

<https://www.rimbach-odw.de/de/leben-wohnen/bauen-und-wohnen/offenlage-planverfahren>

--

Mit freundlichen Grüßen

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT

Wolfgang Schulz

--

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT

Raabe - Schulz - Heidkamp

Architekten und Stadtplaner

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt

tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22

www.planungsgruppeDA.de

Partnerschaft mbB, Sitz Darmstadt

AG. FFM Nr. PR 1106

Anhänge:

14010_Hesselberg_Anschreiben_4.1.pdf

161 KB

20. Dezember 2022

An Gemeinde Rimbach

64668 Rimbach

Rathausstrasse 1

Gemeinde Rimbach			
GB:	1	2	3
Eing.:	21. DEZ. 2022		Bitt R
GVO	GVE	OB	
T	M	T	M

Betrifft: Bauleitplanung zum Hesselberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

Stellungnahme zur Amtlichen Bekanntmachung der Gemeinde Rimbach

Betr.: Bauleitplanung der Gemeinde Rimbach;

Bebauungsplan „Zum Hesselberg“ im Ortsteil Albersbach

hier: Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie der frühzeitigen öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

In der vorliegenden Ausführung wird eine geplante Erweiterung des bestehenden Ferienparks und die Zulässigkeit von Wohnmobilstandplätzen im Westen des Plangebiets beschrieben.

Zitate:

1.4 Sondergebiet SO 4 „Wohnmobilstellfläche“ (§ 10 BauNVO)

Das Sondergebiet SO 4 „Wohnmobilstellfläche“ dient der Unterbringung von Wohnmobilen und den ihnen dienenden Einrichtungen und baulichen Anlagen.

Allgemein zulässig sind:

- o - Zwei Standplätze für den temporären Aufenthalt von Wohn- und Reisemobilen

- o - die hierfür erforderlichen Erschließungsflächen,
- o - dieser Nutzung zugeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO. Saison- oder Dauercamping ist nicht zulässig.

2. Umgang mit wassergefährdeten Stoffen

Sollte im Plangebiet mit wassergefährdeten Stoffen umgegangen werden, so sind die Maßgaben der Bundesanlagenverordnung (AwVs) zu beachten. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen unterliegen einer Anzeige- und Prüfpflicht bei der Unteren Wasserbehörde

Meine Stellungnahme betrifft die Sicherheit des Grundwassers und der Kanalisation im Bereich der Wohnmobilstellplätze

Bei einem Wohnmobilstellplatz ist es zwingend notwendig eine Entsorgungsmöglichkeit für Chemie WCs und Grauwasser auszuweisen.

Die WC Kasette des Wohnmobils ist bei 2 Personen innerhalb 1-2 Tagen voll. Diese darf nicht im Gulli, also im normalen Kanalsystem, entleert werden.

Die Chemie Toilette enthält Bakterien tötende Chemikalien, die laut EU Richtlinien nicht explizit angegeben werden müssen. Auf einer Substanzpackung findet man sogar zum Teil die Aufschrift "Ökologisch abbaubar".

Diese toxischen Chemikalien töten gewollt die Bakterien der Fäkalien und, wenn diese in die Kläranlage gelangen, tötet die Chemikalie ungewollt, auch die dort zum Nutzen arbeitenden Bakterien.

Es kann daher im Extremfall mit einer Abtötung der Bakterienpopulation in der Kläranlage gerechnet werden.

In der vorliegenden Bauleitplanung ist ein Auffangbecken für Chemie Toiletten Abfall nicht enthalten.

Dieses Auffangbecken ist zwingend notwendig, zumal die Stellplätze im Wasserschutzgebiet III liegen.

Mit freundlichen Grüßen