

Gemeinde Rimbach – OT Albersbach

11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Zum Hesselberg“

Begründung mit Umweltbericht

August 2023

Änderungen zum Stand Juni 2023 in blau

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

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

INHALT**TEIL A – BEGRÜNDUNG**

1.	Erfordernis und Ziel der Ergänzung des Flächennutzungsplanes	2
2.	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	2
3.	Rechtsgrundlagen.....	3
4.	Planungsrechtliche Situation	4
4.1	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010	4
4.1.1	Vorranggebiet für Natur und Landschaft.....	5
4.1.2	Vorranggebiet für Landwirtschaft.....	6
4.1.3	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	6
4.1.4	Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft	7
4.1.5	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz	7
4.2	Flächennutzungsplan der Gemeinde.....	7
4.3	Bebauungsplan	8
5.	Schutzgebietsausweisungen.....	9
5.1	Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete (VSG)).....	9
5.2	Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	9
6.	Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation.....	10
7.	Naturräumliche Grundlagen und Umweltauswirkungen	14
7.2	Relief, Geologie und Boden.....	14
7.3	Erdbebenzone	14
7.4	Hydrologie und Grundwasser	14
7.5	Klima und Luft	15
7.6	Ortsbild, Freizeit und Erholung	15
7.7	Bestand Biotoptypen	15
8.	Artenschutzrechtliche Prüfung	17
8.1	Fauna.....	17
8.1.1	Vögel.....	17
8.1.2	Fledermäuse	17
8.1.3	Reptilien	17
8.1.4	Amphibien	18
8.2	Bestimmung der prüfungsrelevanten Arten	18
8.3	Wirkung des Vorhabens	18
8.4	Vermeidungsmaßnahmen	19
8.5	CEF-Maßnahmen.....	20
9.	Bodenschutz.....	21
9.1	Bodenschutzklausel	21
9.2	Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen.....	21

10.	Bodenbewertung	21
10.1	Bodenfunktionale Gesamtbewertung.....	21
10.2	Umweltfolgeabschätzung Boden	22
10.3	Beeinträchtigung des Bodens.....	23
10.4	Bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	23
11.	Altlasten	23
12.	Wasserwirtschaftliche Belange	23
12.1	Wasserversorgung/ Löschwasser.....	23
12.2	Wasserqualität	23
12.3	Abwasserbeseitigung	24
12.4	Versickerung von Niederschlagswasser	24
12.5	Trinkwasserschutz.....	24
13.	Allgemeiner Klimaschutz	24
14.	Inhalt der Änderungen und Begründung	24
15.	Umweltbericht	25
16.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanergänzung	25
17.	Abschichtung der Umweltberichte zum Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	25
18.	Umweltschutzziele aus Fachgesetzten und –planungen sowie deren Berücksichtigung	26
19.	Eingriffsregelungen nach BauGB und BNatSchG	26
20.	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes, der Umweltauswirkungen und der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	27
21.	Ergebnis der Umweltprüfung	27
22.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	27
23.	Alternativenprüfung	27
24.	Beschreibung der Vorgehensweise / Schwierigkeiten bei der Ermittlung	28
25.	Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)	28
26.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	28
27.	Quellen	29

Abbildungen

Abb. 1: Lage des Plangebietes	2
Abb. 2: Teilgeltungsbereich 1 des Bebauungsplans	3
Abb. 3: Ausschnitt RPS/RegFNP 2010	5
Abb. 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Gemeinde Rimbach	8
Abb. 5: Ausschnitt der Außenbereichssatzung „Zum Hesselberg“	9
Abb. 6: Plangebiet 1	10
Abb. 7: Plangebiet 2	11
Abb. 8: Plangebiet 3	11
Abb. 9: Plangebiet 4	12
Abb. 10: Plangebiet 5	12
Abb. 11: Plangebiet 6	13
Abb. 12: Plangebiet 7 (Teilgeltungsbereich 2)	13
Abb. 13: Bestand Biotoptypen	16
Abb. 14: Fundpunktkarte	18
Abb. 15: Bodenfunktionale Gesamtbewertung	22

Tabellen

Tab. 1: Vermeidungsmaßnahmen	20
Tab. 2: Umweltfolgeabschätzung Boden	22

Teil A

Begründung

1. Erfordernis und Ziel der Ergänzung des Flächennutzungsplanes

Gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

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.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Zum Hesselhof“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Ferienparks um weitere Ferienhäuser geschaffen werden.

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.

Im Rahmen des bauleitplanerischen Verfahrens ist gleichfalls der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rimbach für den Planbereich zu ändern. Der Bebauungsplan „Zum Hesselberg“ und das 11. Ergänzungsverfahren des Flächennutzungsplanes gehen gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel ins Verfahren.

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**.

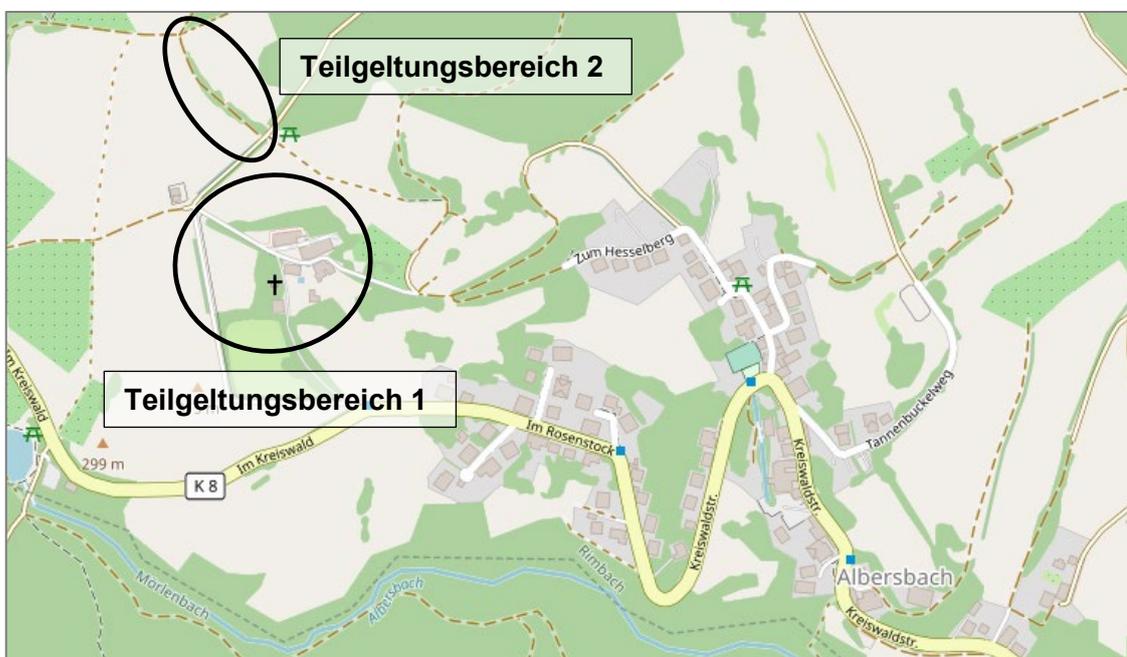


Abb. 1: Lage des Plangebietes

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).

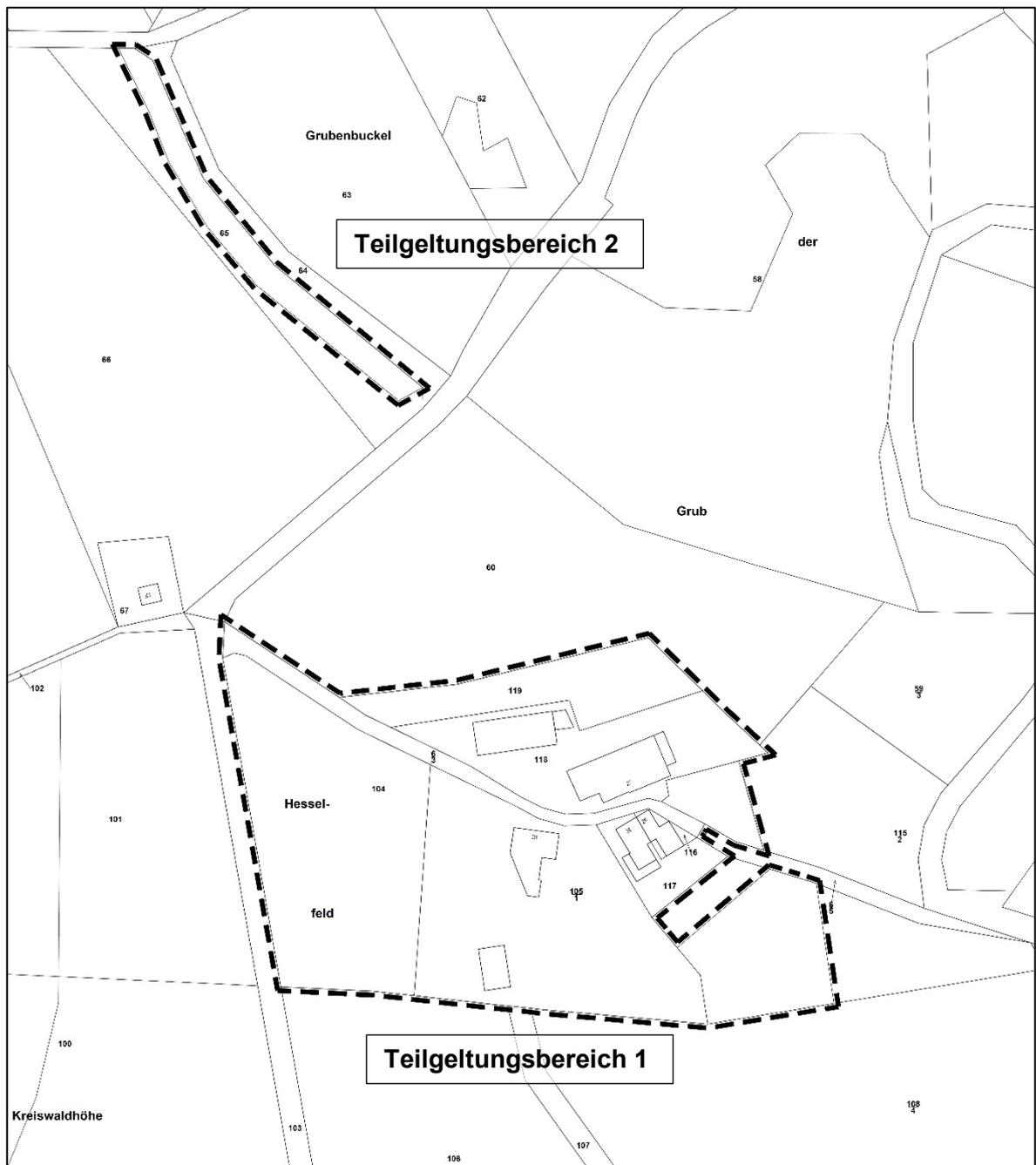


Abb. 2: Teilgeltungsbereich 1 des Bebauungsplans

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

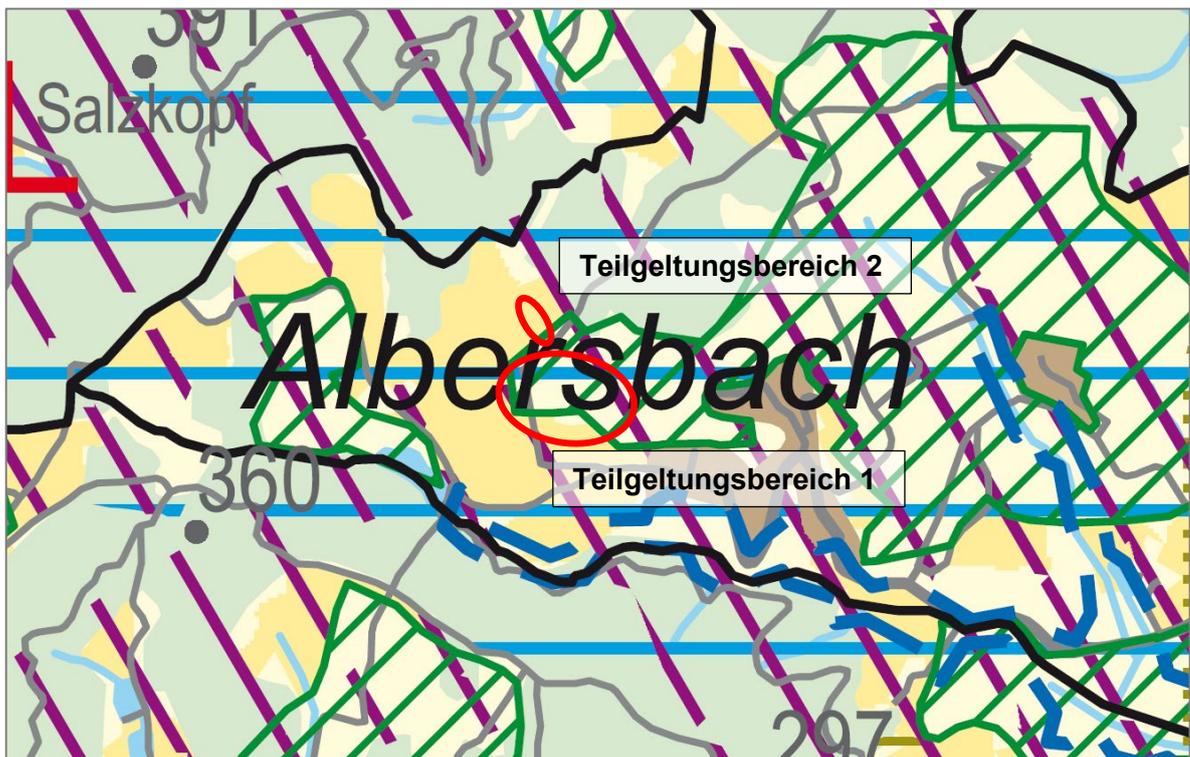


Abb. 3: Ausschnitt RPS/RegFNP 2010

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 Schutzziele 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 Ortstagen, 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 zum Großteil bereits zum jetzigen Zeitpunkt nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird, sind keine negativen Auswirkungen auf die Ziele des Regionalplans 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 auf die Ziele des Regionalplans.

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 Landwirtschaft, welche mit Flächen für Gesetzlich geschützten Biotop nach § 15d HENatG“ überlagert werden.

- 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“
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 „Streuobstweide 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 Naturschwimmteich, 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 Straße „Im Rosenstock“ sowie durch die innerhalb des Plangebiets liegende Straße „Zum Hesselberg“.



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

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 Hartholzaewälder, 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 Hydrologie 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 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.

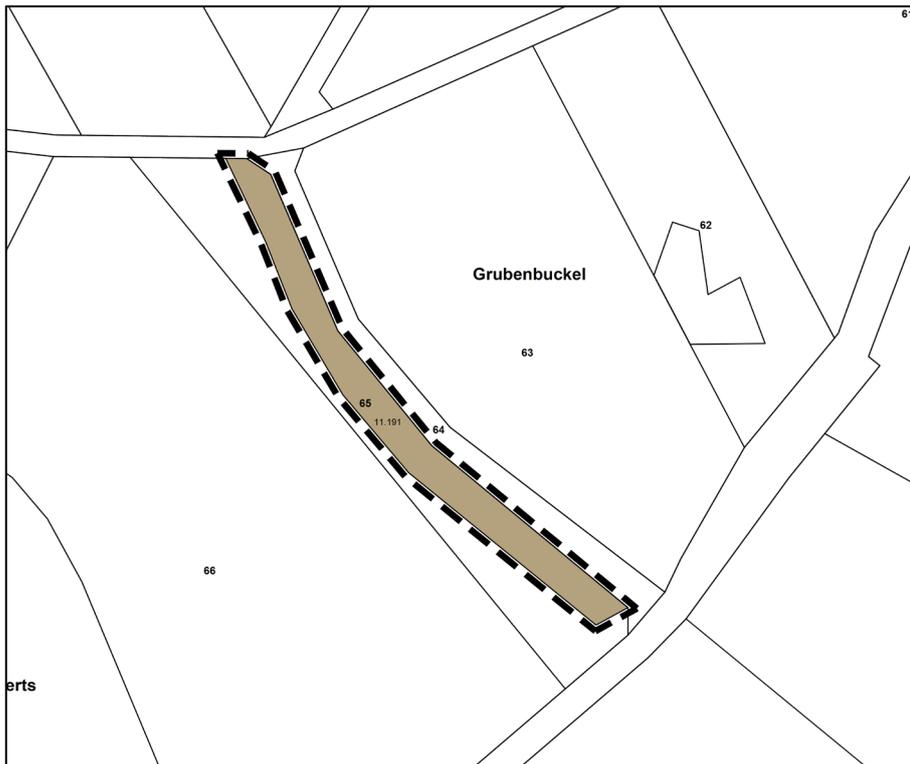
Sonderbiotope sind Holzstapel, Böschungen, Säume und Steinhaufen bzw. -wälle.

Das Umfeld ist durch Wald, Grünland und Streuobstwiesen geprägt.

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)
	Pferdeweide intensive Nutzungsintensität	(06.220)		Dachfläche, extensiv begrünt	(10.720)		Einzelbaum, nicht heimisch	(04.120)
	Asphalt/Beton	(10.510)		Acker	(11.191)			

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

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abb. 13: Bestand Biotypen
Quelle: Eigene Aufnahme 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 Mönchsgrasmücke, 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 Lebensraumsansprüche 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 Wirkung des Vorhabens

Mit der Umsetzung des Vorhabens 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 Fledermäuse
V 2	In den Gehölzbestand im Bereich der Zuwegung wird nicht eingegriffen.	Vögel Fledermäuse
V3	Gehölzrodungen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar zulässig.	Vögel Fledermäuse
V 4	Vor Abriss- und Umbaumaßnahmen 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 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 Fledermäuse
V6	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 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.	Zauneidechse
V 7	Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Beleuchtung (unnötige Tötung von Insekten, Irritation von Vögeln und Fledermäusen), § 41a BNatSchG)	Vögel Fledermäuse

	<ul style="list-style-type: none"> - 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 von 1600 – 2400 K, max. 3000 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. - In Wohn- und Mischgebieten gilt für kleinflächige Anstrahlungen oder selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m² eine maximale Leuchtdichte von 50 cd/m². Für Anstrahlungen oder selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m² gilt eine maximale Leuchtdichte von 2 cd/m². 	
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 Fledermäuse
V 9	Die ausführenden Baufirmen sind vor Abriss- und Umbaumaßnahmen 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.	Vögel Fledermäuse 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 B-Plan 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 <= 35 und im Nordwesten und Osten mit > 40 bis <= 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 <= 25 angegeben.

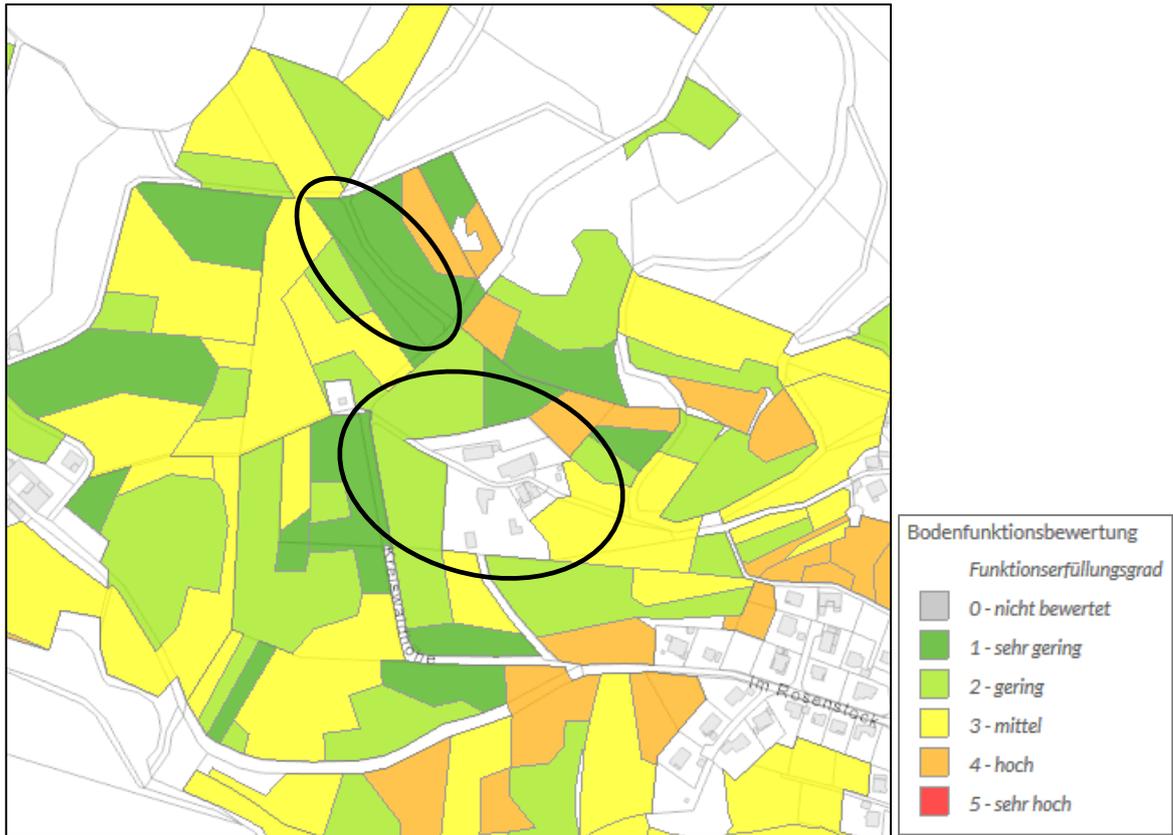


Abb. 15: Bodenfunktionale Gesamtbewertung
Quelle: BodenViewer Hessen

10.2 Umweltfolgeabschätzung Boden

Wirkfaktor	Boden(Teil)funktion							
	Lebensraumfunktion				Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes		Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium	Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
Betroffenheit der Bodenteilfunktion + Regelmäßig betroffen X Je nach Intensität betroffen * Evtl. betroffen, jedoch nicht untersuchungsfähig bzw. -würdig - 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 Beeinträchtigung 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 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 (48 m³/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 Mörlenbach).

12.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG soll Niederschlagswasser ortsnah 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.

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 „Zum Hesselberg“ 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. In der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans 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. Es 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. Inhalt der Änderungen und Begründung

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 Landwirtschaft mit Überlagerung von Flächen für Gesetzlich geschützte Biotop nach § 15d HENatG.

Der Teilgeltungsbereich 2 ist als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Die aktuelle Nutzung sowie die geplante Nutzungserweiterung des „Ferienhofes Hesselberg“ widersprechen zum Teil den aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplans Rimbachs. Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs der Änderung des Flächennutzungsplans sollen für den Neubau von Ferienhäusern, der Sicherung der bestehenden Ferienhäuser und -wohnungen, dem Erhalt der bestehenden Wohnnutzung sowie der Sicherung der Fläche für Landwirtschaft mit Überlagerung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Anspruch genommen werden. Um die Nutzungen planungsrechtlich zu ermöglichen, wird im **Teilgeltungsbereich 1** eine Sonderbaufläche sowie Fläche für Landwirtschaft mit Überlagerung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Im **Teilgeltungsbereich 2** wird die bestehende Fläche für Landwirtschaft durch eine Fläche zum Schutz, Zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert. Im **Teilgeltungsbereich 2** wird somit ein Teil des notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichs des Bebauungsplans „Zum Hesselberg“ dauerhaft gesichert.

15. Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt in im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet.

16. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanergänzung

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand von Albersbach der Gemeinde Rimbach außerhalb der bebauten Ortslage. Die Erschließung erfolgt über die Straßen „Im Rosenstock“ und „Zum Hesselberg“.

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. **Östlich schließen Weideflächen an.**

Umgeben ist das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Baumbeständen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. **1,72 ha**.

Ziel und Zweck der Planung ist die Erweiterung des Ferienparks durch zusätzliche Ferienhäuser. Weiterhin soll mit der Änderung des Flächennutzungsplans 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. **Zudem sollen die notwendigen naturschutzrechtlichen Kompensationsflächen dauerhaft gesichert werden.**

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

17. Abschichtung der Umweltberichte zum Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt im § 2 Abs. 4 sowie in der Anlage 1 die Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes bei der Aufstellung von Bauleitplänen.

Im BauGB § 2 Abs. 4 heißt es:

„Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden.

*Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissenstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. **Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.** Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.“*

Die geplanten Ausweisungen einer „Sonderbaufläche“ sowie „[Flächen zum Schutz, Zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft](#)“ werden im Parallelverfahren durch die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie den Bebauungsplan „Zum Hesselberg“ bauleitplanerisch abgesichert. Somit ist sowohl für die Änderung des Flächennutzungsplanes als auch für den Bebauungsplan jeweils ein Umweltbericht erforderlich. Gegenüber der allgemeineren Darstellung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes führt der für den Bebauungsplan erforderliche Umweltbericht auf Grund der konkretisierten Planung eine differenziertere Umweltprüfung durch.

Da in der oben hervorgehobenen Textpassage zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen ausdrücklich darauf verwiesen wird, dass die Umweltberichte bei zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden, bezieht sich der Umweltbericht zur Ergänzung des Flächennutzungsplanes ausschließlich auf das Kapitel 20 „Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes, der Umweltauswirkungen und der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung“ und es wird lediglich das Ergebnis der Umweltprüfung zum Bebauungsplan dargestellt. Bezüglich der übrigen Gliederungspunkte wird auf die detaillierteren Darstellungen des Umweltberichts zum Bebauungsplan „Zum Hesselberg“ verwiesen.

18. Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und –planungen sowie deren Berücksichtigung

Die Inhalte zu diesem Kapitel werden detailliert im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Zum Hesselberg“ dargestellt.

19. Eingriffsregelungen nach BauGB und BNatSchG

Die Inhalte zu diesem Kapitel werden detailliert im Bebauungsplan „Zum Hesselberg“ in Teil A der Begründung, Kapitel 18 dargestellt.

Im Rahmen der Eingriffsregelung zum Bebauungsplan wurde ermittelt, dass für die Planung im Bereich des Bebauungsplans „Zum Hesselberg“ ein Biotopwertdefizit von insgesamt [26.034 Biotopwertpunkten](#) zu verzeichnen ist und somit ein Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt erfolgen muss.

[Der Ausgleich wird über die Aufwertung dreier Teilflächen abgebildet. Im Teilgeltungsbereich 1 werden zwei Streuobstwiesen entwickelt und im Teilgeltungsbereich 2 ein Saumbereich. Durch die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen wird der naturschutzrechtliche Ausgleich in Gänze erbracht, es entsteht ein Überschuss von 636 Biotopwertpunkten.](#)

20. **Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes, der Umweltauswirkungen und der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Die Inhalte zu diesem Kapitel werden detailliert im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Zum Hesselberg“ dargestellt.

21. **Ergebnis der Umweltprüfung**

Als Ergebnis der Umweltprüfung auf der Ebene des Bebauungsplanes ist folgendes festzustellen:

Durch die geplante Bebauung kommt es geringfügig zum Verlust der im Plangebiet vorhandenen landwirtschaftlichen Fläche sowie zum Verlust eines Teils der einheimischen Baumreihe entlang der Erschließungsstraße. Auch für das Bodenpotenzial ist aufgrund der geplanten Bebauung und Versiegelung von Flächen mit negativen Auswirkungen zu rechnen. Hinsichtlich der übrigen Schutzgüter sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Zur Verringerung und Vermeidung der negativen Umweltfolgen sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser, zur Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien zur Oberflächenbefestigung, zur Dachbegrünung enthalten. Zudem werden Begrünungs- und Anpflanzmaßnahmen festgesetzt.

Durch eine Artenschutzprüfung wurde ermittelt, inwieweit es zu Beeinträchtigungen von Tierarten des Anhangs II der FFH-Richtlinie und von europäisch geschützten Vogelarten kommt.

Für detaillierte Ergebnisse der Umweltprüfung wird auf den Bebauungsplan „Zum Hesselberg“ verwiesen.

22. **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

Bei **Durchführung der Planung** wird sich die Nutzung als Ferienpark nicht ändern. Die Erweiterungen durch Ferienhäuser des Ferienparkes 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.

23. **Alternativenprüfung**

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.

24. Beschreibung der Vorgehensweise / Schwierigkeiten bei der Ermittlung

Die Inhalte zu diesem Kapitel werden detailliert im Umweltbericht der Begründung „Zum Hesselberg“ dargestellt.

25. Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Inhalte zu diesem Kapitel werden detailliert im Umweltbericht der Begründung „Zum Hesselberg“ dargestellt.

26. Allgemein verständliche Zusammenfassung

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 in zwei Teilbereiche für die Bilanzierung des Kompensationsbedarfs 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.

27. Quellen

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

Fachgesetze

Siehe Kapitel 20.1 des Umweltberichts im Bebauungsplan „Zum Hesselberg“

Gutachten

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

Fachgesetze

Siehe Kapitel 3