



Stadtplanung
Landschaftsplanung
Erschließung

Entwicklungssatzung der Gemeinde Weinbach - Ortsteil Weinbach

„Schulstraße - Ecke Zäunweg“

Flur 104, Flurstück Nr. 44/1

gem. § 34 Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 BauGB



Satzung mit Begründung

Offenlage gemäß

§ 3 Abs. 2 BauGB Öffentlichkeit

§ 4 Abs. 2 BauGB Träger öffentlicher Belange

§ 2 Abs. 2 BauGB Abstimmung Nachbargemeinden

November 2022

INHALTSVERZEICHNIS

I	Textliche Festsetzungen	1
II	Begründung	4
1.0	Grundlagen.....	4
2.0	Veranlassung, Planungsziel.....	4
3.0	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
4.0	Bestand	6
5.0	Übergeordnete Planungen.....	6
6.0	Bodenordnung / Eigentumsverhältnisse / Erschließungsvertrag	7
7.0	Verfahren.....	7
8.0	Inhalt und Festsetzungen.....	7
8.1	Art der baulichen Nutzung und Bauweise	9
8.2	Grünordnung	9
9.0	Wasserwirtschaftliche Belange	9
9.1	Wasserversorgung.....	9
9.2	Oberflächengewässer / Trinkwasserschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete	9
9.3	Abwasserableitung	9
10.0	Brandschutz.....	10
11.0	Denkmalschutz	10
12.0	Sonstige Versorgung	11
13.0	Altlasten, Verdachtsflächen	12
14.0	Bergbau.....	12
15.0	Kampfmittel.....	12
16.0	Hinweise	12
III	Umweltbetrachtung.....	13
1.0	Maßnahmen zur Grüngestaltung und Berücksichtigung umweltschützender Belange, zur Eingriffsvermeidung sowie zur Kompensation	13
1.1	Berücksichtigung umweltschützender Belange	13
1.2	Eingriffsbeschreibung	14
1.3	Natürliche Grundlagen.....	14
1.4	Auswirkungen bei Umsetzung der zulässigen Maßnahme.....	16
1.5	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	17
1.6	Eingriffsregelung.....	17
1.7	Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffswirkungen.....	18
2.0	Zusätzliche Angaben	19
2.1	Alternativen zur beabsichtigten Planung	19
2.2	Zusätzliche Angaben zur Umweltprüfung Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, technische Lücken, fehlende Kenntnisse und aufgetretene Probleme...	19
2.3	Monitoring.....	19
IV	Literatur / Quellennachweise / Rechtsgrundlagen:.....	20
Anlage 1	23

**Satzung „Schulstraße – Ecke Zäunweg“
Flur 104, Flurstück Nr. 44/1 der Gemeinde Weinbach
über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang
bebauten Ortsteiles Weinbach**

I Textliche Festsetzungen

Die Gemeinde Weinbach erlässt auf Grundlage des

Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147); hier: § 34 Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 BauGB

in Verbindung mit der

Hessischen Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. Hessen I Nr. 9 vom 06.06.2018, S. 198) zuletzt geändert am 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378); hier: § 91 BauNVO

die folgende Satzung „Schulstraße - Ecke Zäunweg“ Flur 104, Flurstück 44/1

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich; Festsetzung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil

(§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB; Einbeziehung)

Diese Satzung bezieht den Bereich „Schulstraße - Ecke Zäunweg“ Flur 104, Flurstück 44/1 in der durch Zeichnung festgelegten Weise in die bebaute Ortslage ein. Die zeichnerische Darstellung in den beigefügten Satzungsplänen Plankarten 1 - 5 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Einbeziehung einzelner Grundstücke zur Abrundung

(§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Die gemäß § 1 dieser Satzung umgrenzte Fläche der Flur 104, Flurstück 44/1 Gemarkung Weinbach, wird gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zur Ergänzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Weinbach einbezogen.

§ 3

Zukünftig zulässige Bebauung

(1) **Maß der baulichen Nutzung:**

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

GRZ

0,3;

(2) **Bauweise**

(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

offen

- (3) **Überbaubare Grundstücksfläche:** Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen treffen keine Regelung zu Abstandsflächen. Die Hessische Bauordnung ist zu beachten.
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- (4) **Dachformen:** Zulässig sind:
(§ 9 Abs.4 BauGB, § 91 HBO) Dachformen entsprechend Einfügnachweis. Flach- und Pultdächer für Hauptanlagen sind unzulässig.

§ 4

Maßnahmen zur Grüngestaltung und Berücksichtigung umweltschützender Belange, zur Eingriffsvermeidung und Minderung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB, § 1 a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 a BauGB. i.V.m § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB)

- (1) Die nicht befestigten Flächen sind dauerhaft zu begrünen.
- (2) Es sind mindestens 3 Laubbäume 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen. Es sind ausschließlich standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Rodungen dürfen nur außerhalb der Brut- und Setzzeit durchgeführt werden.
- (3) Grundstückseinfriedungen sollen für Kleintiere passierbar bleiben. Der Flurabstand der Einfriedungen soll mind. 15 cm betragen.
- (4) Je entstehendem neuen Gebäude sind mind. je 2 Quartiermöglichkeiten in Form von Kästen oder schon vorgefertigten Spalten für Fledermäuse und Avifauna am Gebäude oder in der Freifläche anzubringen.
- (5) Für Fenster- und sonstige Glasflächen / Wintergärten und Verglasungen sind ausschließlich entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 Prozent einzusetzen.
- (6) Luftwärmepumpen dürfen einen Schalleistungspegel von 50 dB(A) nicht überschreiten
- (7) Für die funktionale Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel nach neuestem Standard (z. B. LED-Technik) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchten-Gehäuse, die kein Licht vertikal oder horizontal emittieren, zulässig. Hohe Blauanteile im Lichtspektrum sind unzulässig.

§ 5

Zulässigkeitsgrundlage

Die Zulässigkeit eines Vorhabens innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles richtet sich nach § 34 Abs. 1 bis 3 BauGB in Verbindung mit den Inhalten dieser Satzung.

§ 6

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach Vollendung der Bekanntmachung in Kraft.

§ 7

Hinweise

Hingewiesen wird auf:

- (1) Die Belange des Denkmalschutzes und auf § 20 - 25 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG).

- (2) Die Grundsätze der Abwasserbeseitigung in § 56 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i.V.m. § 37 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) zur Verwertung von Niederschlagswasser.
- (3) Die Belange des Bodenschutzes, hier § 202 BauGB sowie § 7 BBodSchG sowie die Merkblätter zum Schutzgut Boden der Regierungspräsidien.

Weinbach, im November 2022
Gemeindevorstand der Gemeinde Weinbach

Britta Löhr (Bürgermeisterin)

II Begründung

1.0 Grundlagen

[1] Der § 34 Abs. 4 BauGB formuliert folgende Möglichkeiten zur Abgrenzung des planungsrechtlichen Innenbereiches gegenüber dem planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB

- **Nr. 1 Klarstellungssatzung:**

Rein deklaratorische Bedeutung ohne Ermächtigung planerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB zu treffen.

- **Nr. 2 Festlegungssatzung (Entwicklungssatzung)**

Instrument um konstitutiv bisher im Außenbereich liegende Bereiche als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festzulegen. Die von der Satzung erfasste Fläche muss im Flächennutzungsplan als Baufläche ausgewiesen sein. Es ist ein Mindestmaß an prägender Wirkung durch die bestehende Bebauung erforderlich.

- **Nr. 3 Einbeziehungssatzung (Entwicklungssatzung)**

Hier können nur einzelne Grundstücke in die, im Zusammenhang bebauten, Ortsteile einbezogen werden, wenn und soweit diese Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sind, der dann auch den Maßstab der Zulässigkeiten bildet.

Für alle drei Arten gilt das Einfügens-Gebot gem. § 34 Abs. 1 BauGB:

- Die einbezogenen Flächen werden durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt.
- Die städtebauliche Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.
- Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

Planungsrechtlich gilt, dass für Satzungen nach § 34 BauGB nur einzelne Festsetzungen getroffen werden können. Unzulässig sind damit - wegen der reduzierten Planqualität der Satzung nach § 34 BauGB - detaillierte Festsetzungen in der Art eines qualifizierten Bebauungsplans.

2.0 Veranlassung, Planungsziel

Die Gemeinde Weinbach möchte am Zäunweg / Ecke Schulstraße eine Bebauung zu Wohnzwecken ermöglichen. Das Grundstück ist über die Schulstraße erschlossen. Um Baurecht für eine Bebauung herzustellen, wird beabsichtigt eine Einbeziehungssatzung (Entwicklungssatzung) gemäß § 34 Abs. 4, Satz 1 Nr. 3 BauGB zu erlassen.

Mit der Entwicklungssatzung kann die Kommune einzelne Außenbereichsflächen in die, im Zusammenhang bebauten, Ortsteile einbeziehen und hier erstmalig Baurecht schaffen.

Voraussetzung dazu ist, dass die angrenzende Bebauung städtebaulich als Mindestmaß prägender Wirkung hinreichend konkret für eine Bebauung gelten kann.

Da das Vorhaben als vereinbar mit der städtebaulichen Entwicklung im Bereich angesehen wird, soll eine Satzung gem. § 34 Abs. 4, Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt werden.

Diese Satzung umfasst das Flurstück Nr. 44/1 (nach Neuvermessung und Zusammenlegung der Flurstücke 44 und 45), der Flur 104 an der Schulstraße - Ecke Zäunweg in der Gemarkung Weinbach.

Durch die Satzung soll die Möglichkeit geschaffen werden, in direktem Anschluss an die bebaute Ortslage, respektive innerhalb der bebauten Ortslage, eine Wohnbau-Fläche

auszuweisen.

Der Bereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Gartengebiet dargestellt, die Gartenflächen werden nicht mehr bewirtschaftet und sind teilweise bereits überplant.

Die zur Entwicklung vorgesehenen Grundstücke werden derzeit optisch als Gartengrundstücke zu einer vorhandenen Wohnbebauung erkannt. Eine Integration in die bestehende Wohnbaufläche ist städtebaulich sinnvoll und mit der Planung beabsichtigt.

Dem angrenzenden Innenbereich können die Zulassungskriterien der einbezogenen Flächen entnommen werden. Die hier vorliegende Satzung verleiht nach Rechtskraft der bezeichneten Fläche die Qualität als Innenbereichsgrundstück.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Weinbach hat in ihrer Sitzung am 13.10.2022 beschlossen, im oben bezeichneten Bereich des Ortsteils Weinbach für eine insgesamt ca. 860 m² große Fläche eine Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4, Satz 1 Nr. 3 BauGB aufzustellen.

Planziel der Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist die Einbeziehung der bislang dem Außenbereich im Innenbereich zugeordneten Fläche Flurstück 44/1 in der Gemarkung Weinbach, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und somit in den grundsätzlich bebaubaren Innenbereich.

Die Planung entspricht dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem eine entwickelbare Freifläche vereinbar mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Gebiet einer Bebauung zugänglich gemacht wird. Die Planung stellt nach Ansicht der Kommune eine geordnete Entwicklung im weiteren Sinn einer Nachverdichtung dar.

Um der örtlichen Bevölkerung und insbesondere jungen Familien eine Bleibperspektive zu eröffnen, verfolgt die Gemeinde Weinbach die Direktive wo möglich, neue Baugrundstücke zur Eigenentwicklung auszuweisen.

3.0 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb der bebauten Ortslage Weinbach, innerhalb der Bestandsbebauung, die westlich und südlich direkt angrenzt. Nördlich liegt eine Fläche für Gemeinbedarf, östlich grenzen zwischen Plangebiet und Bestandsbebauung wenige Kleingärten an.

Gemeinde Weinbach, OT Weinbach; Flur 104; Flurstück Nr. 44/1.

Dargestellt wurde per Plankarte Nr. 4 auch die bestehende Erschließung, Flurstück 91 tlw.

Abb. 1: Luftbild mit Kataster, Plangebiet markiert, ohne Maßstab;

Quelle: Gemeinde Weinbach, Befliegung 2019 ohne Maßstab.



4.0 Bestand

Der Entwicklungsbereich ist als Freizeitgarten und untergeordnet als Nutzgarten intensiv genutzt. Die Plananlage (Anlage 1) des Vermessungsbüros Jörg Mathes zeigt den eingemessenen Bestand.

5.0 Übergeordnete Planungen

Regionalplan Mittelhessen 2010

Im ROP ist die Entwicklungsfläche Vorranggebiet für Siedlung/Bestand dargestellt. Die überlagernde Darstellung Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen liegt nach derzeitigem Beurteilungsstand weiter östlich des Plangebietes

Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010, ohne Maßstab



Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen FNP ist die Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingarten dargestellt.

Umgebend sind Mischbauflächen und nördlich eine Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmungen: - Schule; - sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; - Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, dargestellt. Die Flurstücke 43 bis 39 sind noch als Kleingärten dargestellt.

Abb. 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Weinbach, ohne Maßstab.



Von der geplanten Satzung sind keine anderen laufenden Verfahren zu verbindlichen Bauleitplanungen betroffen.

6.0 Bodenordnung / Eigentumsverhältnisse / Erschließungsvertrag

Das Flurstück befindet sich in Privateigentum. Erwerbsabsichten der Gemeinde Weinbach bestehen nicht. Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht vorgesehen.

Die verkehrliche und technische Erschließung (Wasserver- und -entsorgung, Kanal, Strom und sonstigen technischen Einzelheiten) ist bereits vorhanden.

7.0 Verfahren

Mit der Einbeziehungssatzung regelt die Gemeinde für unbebaute Flächen im Außenbereich die planungsrechtliche Situation in der Regel grundlegend neu. Bei Vorliegen der Voraussetzungen werden einzelne noch unbebaute Grundstücke oder Teile von Grundstücken in unmittelbarer Nähe des im Zusammenhang bebauten Ortsteils dem unbeplanten Innenbereich zugeschlagen; sie sind jetzt als Baugrundstücke zu werten und können nach § 34 BauGB entsprechend der baulichen Nutzung der umgebenden Bebauung i.V.m. den Festsetzungen der Satzung bebaut werden. Damit sorgt die Gemeinde für eine lokale Baulandbereitstellung.

Die Einbeziehung von Außenbereichsgrundstücken in einen, im Zusammenhang bebauten, Ortsteil nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist also ein Vorgang bodenrechtlicher Planung, der eine Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange voraussetzt.

Insofern ist eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB durchzuführen. Zweck dieser Satzung ist, die Möglichkeit zur Bebauung zu „eröffnen“.

Eine Flächennutzungsplananpassung gem. den Vorgaben des § 13 a Abs. 2 Nr. 2 ist durchzuführen.

Gem. § 34 Abs. 6 BauGB wird das Beteiligungsverfahren als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Gem. § 13 Absatz 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 BauGB und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange erfolgt parallel durch Auslegung und Beteiligung im Rahmen der § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB innerhalb angemessener Frist.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wird unter Beachtung der Vorgaben des Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 12.12.2022, bis einschl. 18.01.2023 (38 Tage) durchgeführt.

8.0 Inhalt und Festsetzungen

Allgemeine Grundlagen:

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB kann eine Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sind. Diese Satzungen müssen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Es können in ihnen einzelne Festsetzungen nach § 9 Satz 1 und 3 Satz 1 sowie Absatz 4 BauGB getroffen werden. § 9 Abs. 6 BauGB ist entsprechend anzuwenden.

Die Satzung darf "einzelne Festsetzungen" (aus dem abschließenden Katalog der B-Plan-Festsetzungen) enthalten, soll aber sonst den Freiheiten und Fesseln des § 34 Abs. 1 folgen. Von daher sind zu weitgehende Annäherungen an B-Pläne zu vermeiden.

"Der Zweck der Regelung, diese Flächen der Anwendung des § 34 zu unterwerfen, verbietet es ferner, sämtliche in § 34 Abs. 1 angeführten Kriterien des Einfügens durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 zu ersetzen."

Denn:

"Die Gemeinde ist nicht berechtigt, die städtebauliche Entwicklung durch eine Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) in der einem qualifizierten Bebauungsplan entsprechenden Regelungsdichte zu steuern." (OVG NRW, Urteil vom 2.12.2002 - 7a D 39/02.NE -, Leitsatz 1)

Auf die Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind ergänzend die §§ 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden. D. h. das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind zu berücksichtigen.

Vereinbarkeit mit einer geordneten Städtebaulichen Entwicklung:

Unter Ordnung ist vor allem eine gute Zuordnung der Nutzungen nach den Bedürfnissen der Einwohner, Verträglichkeit von Nutzungsarten und Nutzungsdichten untereinander, Harmonie und Ortsbild im Städtebau sowie ein logischer, wirtschaftlicher Aufbau des Stadtgefüges und der Erschließbarkeit zu verstehen. Außerdem die Erschließbarkeit der Bauflächen.

Hierzu liefert der Flächennutzungsplan die Grundlage der vorgesehenen geordneten städtebaulichen Entwicklung, da er die Grundzüge dafür festlegt.

Der Flächennutzungsplan stellt Kleingärten dar. Es ist davon auszugehen, dass es sich hierbei, in Innerortslage, um wohnungsferne Hausgärten handelt, insofern ein deutlicher Bezug zur Wohnbebauung hergestellt werden kann. Dennoch ist der Flächennutzungsplan entsprechend anzupassen.

Die Planung kann gut in das umgebende Ortsbild eingefügt werden. Auch bisher schließen sich die Kleingärten direkt an die umgebende Bebauung an, so dass hier von einer bestehenden Urbanität ausgegangen werden kann. Umgebend grenzt Bebauung an das Grundstück. Die Harmonie des Ortsbildes bleibt daher auch nach Planverwirklichung gewahrt.

Immissionsschutzrechtliche Konflikte zwischen bestehender baulichen Nutzung (Mischbaunutzung) und geplanter baulicher Nutzung (Einfüegebot) können ausgeschlossen werden.

Mit der Satzung wird auf einer Fläche von ca. 860 m² ein Bauplatz geschaffen.

Die vorgesehene Bebauung fügt sich hinsichtlich dem Verdichtungsgrad ein (Einfüegebot).

Die verkehrliche Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die örtlichen Straßen. Die sonstige Erschließung kann gesichert werden.

Aus der Dimensionierung des Grundstückes lässt sich das PKW-Aufkommen abschätzen. Laut Statistiken sind 1 – 2 PKW je Haushalt anzunehmen. Es ergibt sich daher ein marginales zusätzliches Aufkommen von im Mittel ca. 3 PKW.

Zulässigkeit von Vorhaben:

Städtebauliche Satzungen nach § 34 BauGB sind gemäß Anlage 1, Nr. 18.4.2 des UVPG (bei einer Größe bis 0,5 ha) von der Pflicht einer förmlichen Umweltprüfung ausgenommen.

Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete):

Das Grundstück einschließlich des näheren Umfelds tangieren keine nach EU-Recht

ausgewiesenen Natura 2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete), so dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Biotopflächen oder schützenswerte Bereiche im Sinne des geltenden Natur- und Artenschutzrechts sind auf dem genannten Grundstück nicht vorhanden.

8.1 Art der baulichen Nutzung und Bauweise

Die in den Innenbereich einbezogene Fläche wird hinsichtlich der Art der künftigen Nutzung nicht klassifiziert. In Verbindung mit der BauNVO gilt vielmehr das Einfügegebot.

Die Zulässigkeiten für die überplante Fläche richten sich entsprechend den Vorgaben des § 34 BauGB nach der angrenzenden Bebauung.

Es soll jedoch eine Grundflächenzahl von 0,3 in Verbindung mit einer dargestellten Baugrenze festgesetzt werden, um einem zu hohen Versiegelungsgrad innerorts in einer ländlichen Gemeinde entgegenzuwirken.

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt. Für Abstandsregelungen gelten die Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (§§ 6,7 HBO).

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung erachtet die Kommune es nicht als erforderlich, weitere Zulässigkeiten zu konkretisieren, da diese sich § 34 BauGB ergeben.

8.2 Grünordnung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB, § 1 a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 a BauGB werden Art und Maß der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (nicht mit Gebäuden überstellte Flächen gemäß Hessischer Bauordnung), sowie weitere artenberücksichtigende Festsetzungen getroffen, um den erforderlichen Mindestausgleich auf dem Grundstück zu schaffen. Es handelt sich hier sowohl um Artenhilfsmaßnahmen zur Minimierung (Nisthilfen, Wanderwege) als auch um Vermeidungsmaßnahmen (entspiegelte Verglasung).

9.0 Wasserwirtschaftliche Belange

9.1 Wasserversorgung

Ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung bzw. an den öffentlichen Kanal ist vorzusehen und möglich. Entsprechende Regelungen erfolgen im Zuge der Bauanträge.

Ein Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung kann hergestellt werden. Ein ordnungsgemäßer Anschluss an die Kanalisation kann sichergestellt werden.

Bei der Wasserversorgung ist darauf zu achten, dass sowohl durch die Leitungsführung als auch durch die Nutzung die Gefahr einer Verkeimung des Wassers vermieden wird.

9.2 Oberflächengewässer / Trinkwasserschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete

Es befinden sich keine oberirdischen Gewässer im Plangebiet. Es sind weder Uferstrandstreifen noch Überschwemmungsgebiete von Fließgewässern betroffen. Das Flurstück liegt nicht innerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

9.3 Abwasserableitung

Die kommunale Kläranlage ist ausreichend bemessen, das zu erwartende anfallende Abwasser kann schadlos behandelt werden.

Die abwasserseitige Erschließung ist im Rahmen der Bauanträge sicherzustellen.

10.0 Brandschutz

Verkehrsanbindung:

Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können.

Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle der zuständigen Kreisverwaltung abzustimmen.

Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für die Feuerwehr dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.

In § 5 Abs. 1 Satz 4 HBO wird geregelt, dass bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten [...] zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen sind, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß § 14 Abs. 1 Hessische Bauordnung (2018) und gemäß den Mindestanforderungen nach dem Arbeitsblatt W 405 DVGW Abs. 4 und 5 zu planen, wobei als Grundsatz folgende Mindestwassermengen zur Verfügung stehen müssen:

Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (WR, WA, WB, MI, MD) bis drei Geschosse oder $GFZ \leq 0,7$ muss eine Wassermenge von mind. 800 l/min. ($48 \text{ m}^3 / \text{h}$) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 96 m^3 betragen.

Hydranten:

Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsbereich eingebaut sind, entnommen werden können.

Von der Gebäudemitte sollte in einer Entfernung von höchstens 80-100 m mindestens einer der erforderlichen Hydranten erreichbar sein.

Der Abstand der Hydranten untereinander sollte das Maß von 150 m nicht überschreiten.

Für den Fall, dass eine Schneeräumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind Überfluthydranten nach DIN EN 14384 vorzusehen.

Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten und sollte aus technischen Gründen jedoch, dort wo es möglich ist, die 2 bar erreichen.

Die Hydranten sind nach DIN 4066 zu beschildern.

Planung Löschwasserversorgung:

Die Erschließungsplanungen sind bezüglich der Löschwasserversorgung mit der Brandschutzdienststelle der zuständigen Kreisverwaltung abzustimmen.

11.0 Denkmalschutz

Gemäß § 20 – 25 HDSchG sind Bodendenkmäler wie Mauern-, Steinsetzungen-, Bodenverfärbungen oder Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte oder Skelettreste, die bei Erdarbeiten entdeckt werden, unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung archäologische Denkmalpflege – Schloss Biebrich / Ostflügel in Wiesbaden oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden; Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

12.0 Sonstige Versorgung

Telekommunikation:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von i.d.R. ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Durch Baumpflanzungen dürfen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich. Die entsprechenden Grundlagen können bei der Telekom als Anbieter eruiert werden.

Strom-, und/oder Gasversorgung:

Bestehende und noch zu planende Versorgungseinrichtungen sind bei der weiteren Bearbeitung zu berücksichtigen.

Es wird auf die ggf. vorhandenen Erdkabel und Gasleitungen des Strom- und Gasversorgungsnetzes, sowie die allgemein gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hingewiesen.

Im Zuge der Erschließung (siehe 6. Bodenordnung / Eigentumsverhältnisse / Erschließungsvertrag) ist eine Erweiterung des Versorgungsnetzes zu planen.

Für die Ausarbeitung benötigt der Versorgungsträger nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens eine Ausfertigung des Bebauungsplanes in der endgültigen Form. Es wird darauf hingewiesen, dass in allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen der notwendige Raum für die Einbringung der Versorgungsleitungen und der Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundamenten nach DIN 1998 bereitzustellen ist.

Für die Projektierung der Bepflanzung wird vorsorglich auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" verwiesen:

- Bei Baumanpflanzungen im Bereich von Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen.
- Bei geringen Abständen sind die Bäume zum Schutz von Versorgungsanlagen mit Wurzelschutz zu versehen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei entsprechenden Schutzmaßnahmen kann der Abstand zwischen Wurzelschutz und Gasleitung bzw. Kabel auf 0,50 m verringert werden. Dies gilt auch für andere, gleichwertig geeignete Schutzmaßnahmen.

13.0 Altlasten, Verdachtsflächen

Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind unter Berücksichtigung des zum Überprüfungstermin verfügbaren Kenntnisstandes nicht bekannt.

Gemäß § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind die Gemeinden verpflichtet, Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mitzuteilen. Zu diesem Zweck haben sie verfügbare Daten zu erheben, die Gewerberegister auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben.

14.0 Bergbau

Rohstoffsicherung: Zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Aktuelle Betriebe: Zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt.

15.0 Kampfmittel

Es liegen der Gemeinde Weinbach keine Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln vor. Aus diesem Grund wird der Kampfmittelräumdienst nicht am Verfahren beteiligt. Sollten sich Verdachtsmomente zum Vorkommen von Kampfmitteln ergeben, so ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

16.0 Hinweise

Hingewiesen wird auf:

- Die Belange des Denkmalschutzes und auf § 20 - 25 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG).
- Die Grundsätze der Abwasserbeseitigung gem. des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie auf die Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes (HWG) zur Verwertung von Niederschlagswasser.
- Die Belange des Bodenschutzes gemäß Baugesetzbuch und Bundesbodenschutzgesetz sowie der Vorgaben der Regierungspräsidien.
- Abfallsammelbehälter und sonstige Abfälle (Sperrmüll Elektrogeräte etc.) sind an die nächstbefahrbare öffentliche Straße zu verbringen. Dort muss ausreichend Bereitstellungsfläche vorhanden sein.

III Umweltbetrachtung

1.0 Maßnahmen zur Grüngestaltung und Berücksichtigung umweltschützender Belange, zur Eingriffsvermeidung sowie zur Kompensation

1.1 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Da bei der Aufstellung dieser Einbeziehungssatzung die Vorschriften nach § 13 BauGB – vereinfachtes Verfahren – angewendet werden, kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.

Unabhängig davon sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu betrachten. § 34 BauGB verfügt, dass auch bei Entwicklungssatzungen die §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden sind, d.h. dass die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen sind und auch der Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft in ausreichendem Maße vorzusehen ist.

Im vorliegenden Fall kommt dies daher zum Tragen, da die Satzung gem. § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erstellt wird.

Exkurs:

→ **§ 1a Abs. 2 BauGB**: sog. **Bodenschutzklausel** zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden:

"(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können."

→ **§ 1a Abs. 3 BauGB**: betrifft Beeinträchtigung **Landschaftsbild und Naturhaushalt**:

"(3) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. § 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren."

→ **§ 9 Abs. 1a BauGB**: betrifft **Ausgleichsflächen oder -Maßnahmen** (Ersatzpflanzungen, Ökokonto etc.), die bereits in der Planzeichnung, in Festsetzungen und der Begründung einer Einbeziehungs-/Ergänzungssatzung vorgesehen werden:

"(1a) Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 können auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, oder an anderer Stelle sowohl im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans als auch in einem anderen Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle können den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden; dies gilt auch für Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen."

Hinweis: Die Einbeziehungs-/Ergänzungssatzung ist hiermit einem Flächennutzungsplan, vor allem aber dem Bebauungsplan gleichgestellt. Dies beruht auf § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG):

"Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden". Die städtebauliche Eingriffsregelung hat nach dem BNatSchG zu erfolgen; abweichende Definitionen des Eingriffs in

Landesnatuschutzgesetzen sind damit irrelevant.

Dagegen sind die anderen Satzungen nicht betroffen, da mit ihnen bereits Baurecht aufgrund § 34 besteht (Abgrenzungs-/ Klarstellungssatzung) bzw. da der Ausgleich bereits bei der Erstellung des FNP berücksichtigt wurde (Festlegungs-/Entwicklungssatzung)

Die Ausgleichsmaßnahmen gelten jedoch nicht für Eingriffe, die bereits von Inkrafttreten der Satzung oder unabhängig davon erfolgt sind (vgl. OVG Rheinland-Pfalz 17.01.2018 - 8 C 11083/17, Randnr. 40); das ist erfahrungsgemäß öfter der Fall, wenn ältere Bauten (vor BauGB 1960) einbezogen werden.

Es erfolgt eine Erfassung und Bewertung der Belange von Natur und Umwelt, sowie eine Beschreibung potenzieller Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben wird im Rahmen der Planung eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zur Ermittlung der Kompensation vorgenommen.

1.2 Eingriffsbeschreibung

Unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange bezüglich der Eingriffsvermeidung und Eingriffsminimierung wird hier ein Bereich in Anspruch genommen der als Freizeitgarten und untergeordnet als Nutzgarten genutzt wird.

Versiegelungen bzw. Teilversiegelungen sind kleinteilig vorhanden (vgl. Anlage 1).

Nach Erlass der Satzung wird auf Grundlage des § 34 BauGB Wohnbebauung mit entsprechenden Freiflächen/Hausgarten errichtet werden können.

Es ist somit von einer Zusatzversiegelung für Gebäude und deren Nebenanlagen auszugehen. Für die zulässige Bebauung ist bei einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 mit max. möglicher Überschreitung von 0,15 für Zuwege etc. von einer Versiegelung für Gebäude von max. 258 m² und zusätzlich teilversiegelbarer Fläche von max. 129 m² auszugehen.

Insgesamt sind alle Umwelteinwirkungen, die von dem künftigen Vorhaben hervorgerufen werden, durch die Standortwahl und die artenschützenden Festsetzungen auf ein Mindestmaß reduziert, so dass davon auszugehen ist, dass keine nachhaltigen schädlichen oder erheblichen Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter und Umweltsektoren des Naturhaushaltes zu verzeichnen sind.

1.3 Natürliche Grundlagen

• **Naturräumliche Einordnung und Topografie**

Die Gemarkung von Weinbach gehört zum Hasselbacher Hintertaunus (302.3), einer naturräumlichen Untergliederung des östlichen Hintertaunus. Es liegt auf einer Höhe von etwa 180 m üNN. Das Plangebiet ist südwestexponiert und fällt von einer Höhe nördlich von ca. 187 m auf ca. 182 m in Südosten.

• **Geologie, Boden, Wasserhaushalt** Quelle: Bodenviewer Hessen

Da das Plangebiet innerhalb einer bebauten Ortslage liegt, stellt der Bodenviewer keine Daten für das Plangebiet direkt zur Verfügung. Aufgrund von anthropogener Einflüsse (Bautätigkeit rundum) ist auch nicht mehr von natürlich gelagerten Böden auszugehen.

Generell liegen im Gemarkungsgebiet vielfach Braunerden vor, die sich aus solifluidalen Sedimenten, teils lösslehmhaltig über siliklastischem Sedimentgestein entwickelt haben dürften.
Feuchtestufe: frisch

Bewertung:

Durch die im Gebiet erfolgten anthropogenen Überformungen, mindestens an 3 Seiten direkt angrenzend an das Plangebiet, kann nur bedingt auf natürliche Bodenprofile geschlossen werden. Die Eingriffswirksamkeit muss für unversiegelte Böden dennoch beachtet werden,

insofern wird der Eingriff hinsichtlich des Schutzgutes Boden, Wasserhaushalt als mittelwertig eingeordnet, da die Bodenfunktionen Lebensraum für Pflanzen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium und Wasserhaushalt betroffen sind.

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass aufgrund der Hanglage während der Bauarbeiten und vor allem bei Regenereignissen ein Abspülen von Erdmassen nicht ausgeschlossen werden kann. Auf die Vorschriften zur Lagerung von Erdmassen (DIN 18915, DIN 19731) und die Vorgabe eines fachgerechten Umgang mit Bodenaushub und dessen Verwertung wird verwiesen. Die gesetzlichen Vorgaben des § 202 BauGB sind zu beachten.

Weiterhin soll besonderes Augenmerk auf folgende Punkte gelegt werden:

- Bauzeiten unter Berücksichtigung der Witterungsbedingungen einplanen (Baustopp bei Regenereignissen wo möglich).
- Verdichtungen im Unterboden sind nach Bauende und vor Auftrag von Oberboden zu beseitigen.
- Die Baustelleneinrichtung soll im Bereich bereits versiegelter/verdichteter Böden erfolgen.
- Bei Bedarf den Einsatz von Baggermatten etc. vorsehen.

• **Klima**

Das Grundstück ist Teil einer kleinflächigen Kaltluftentstehungsfläche innerorts. Aufgrund der örtlichen Tallage und der offenen Baustruktur des Ortsteil Weinbach wird der Ort jedoch wirksam von Kaltluftströmen durchlüftet.

Bewertung:

Eine nachhaltige negative Auswirkung auf das Schutzgut ist nach Zielverwirklichung nicht anzunehmen.

• **Heutige potenziell natürliche Vegetation / aktuelle Vegetation**

• **Fauna**

• **Arten- und Biotopschutzpotential**

Naturlandschaftlich ist der Östliche Hintertaunus überwiegend als Luzula-Buchenwaldgebiet anzusehen, in dem die Eiche durch mittelalterliche Waldwirtschaft begünstigt wurde und heute noch hohe Anteile einnimmt.

Aktuell ist das Plangebiet als Freizeitgarten zu bezeichnen. Höherwertige Gehölze stocken nicht.

Das Vorkommen besonderer oder geschützter Tierarten ist nicht bekannt und aufgrund der örtlichen Situation auch nicht zu erwarten.

Im Plangebiet vorkommende geschützte bzw. schutzwürdige Biotop- und Arten:

Schutzwürdige Biotop gem. BNatSchG	nicht vorhanden
Hessische Biotopkartierung	nicht vorhanden
Geschützte oder gefährdete Tier- und Pflanzenarten	nicht bekannt

Sonstige Biotopqualitäten / Wertigkeiten / Besondere Arten:

Grünfläche: geringe bis mittlere Lebensraumfunktion und Bedeutung im Biotopverbund

Bewertung:

Die Grünlandflächen unterliegen einer regelmäßigen Nutzung. Das Habitat Angebot für Flora und Fauna Arten ist unterdurchschnittlich. Die Zielverwirklichung stellt keinen erheblichen Eingriff für das Schutzgut dar

Es ist auch davon auszugehen, dass die innerorts vorhandenen Ubiquisten, in nächster Umgebung (Gehölzstrukturen) bessere Habitate vorfinden.

Eine Bedeutung als Habitat für Bilche kann aufgrund der räumlichen Nähe zur anschließenden Bebauung nicht angenommen werden, da Haselmäuse eine solche Nähe nachweislich meiden. Maculinea wäre auf den großen Wiesenknopf angewiesen, der im Plangebiet nicht vorkommt.

Das Biotopschutzpotenzial des Plangebietes ist eher als, für eine solche Fläche unterdurchschnittlich zu beurteilen. Die Entstehung neuer Hausgärten stellt mindestens vergleichbare Habitats mit vergleichbarem Störfaktor zur Verfügung.

- **Landschaftsbild**

Der Landschaftsbildausschnitt wird durch die bereits angrenzenden Siedlungsstrukturen geprägt. Es bestehen Sichtbeziehungen zu Wohnbebauung. Es liegt eine mittlere Landschaftsbildvielfalt vor.

Bewertung:

Der Bereich ist für die ortsnahe landschaftsbezogene Erholung der Bürger nicht von Bedeutung. Ein regionales oder gar überregionales Freizeit- und Erholungspotenzial liegt nicht vor.

- **Landschaftsschutz**

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete.

1.4 Auswirkungen bei Umsetzung der zulässigen Maßnahme

- **Boden, Wasser:**

- Bodengüte: gering (versiegelte/verdichtete Bereiche) mittel (Rasenflächen)
- Vegetationsfähige Bodenfläche: wesentlich im Bereich der künftigen Versiegelungen
- Grundwasserstand, -verschmutzung und -schwankungen: unwesentlich

- **Örtliches Klima, Emissionen und Immissionen, Mensch und Gesundheit:**

- Luftaustausch: nicht spürbar
- Kaltluftentstehung: keine Beeinträchtigung
- Wärmebelastung, Bioklima: keine Beeinträchtigung
- Lufthygiene, Geruch: keine Beeinträchtigung
- Lärm: keine Beeinträchtigung

- **Lebensgemeinschaften Landschaft:**

- Tier- und Pflanzenwelt: die Beeinträchtigung der Tier- und Pflanzenwelt ist als gering einzustufen, da die neu entstehenden Hausgärten entsprechende Habitats bieten.
- Biotop: es sind keine besonderen Biotop betroffen.
- Landschaftsbild: für den Betrachter ist nicht mit Beeinträchtigungen des Landschaftsausschnittes zu rechnen.
- Kultur- und Sachgüter: nicht betroffen.
- Eingriffe in geschützte Lebensräume nach § 30 BNatSchG finden nicht statt.

Wechselwirkungen:

Bauliche Anlagen	<->	direkte Vernichtung oder Beeinträchtigung von Arten, Beeinträchtigung bzw. Verlust von Bodenfunktionen
Bautätigkeit	<->	Beeinträchtigung von Arten, Begünstigung von synanthropen Arten, Verdichtung
Bodenabtrag	<->	Erosion, Beeinträchtigung von Lebensraumfunktionen

1.5 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Die Auswirkungen der Bebauung sollen durch folgende Maßnahmen im Gebiet verringert werden:

- **Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser:**

- Zum Schutz des Bodengefüges sollen Baueinrichtungsflächen wo möglich auf befestigten Bereichen angelegt werden (Lastenverteilung, Verwendung von Baggermatten). Weiterhin sollen wo möglich Baustraßen und Baueinrichtungsflächen bzw. Lagerflächen gezielt auf Flächen gelenkt werden, die anschließend baulich genutzt werden sollen (zukünftige Wege- oder Gebäudeflächen).
- Die Bauausführung sollte nach Möglichkeit in den trockenen Sommer- und Herbstmonaten erfolgen. Nach ergiebigen Niederschlägen sollten mögliche Bauunterbrechungen vorgesehen werden.
- Der Oberboden ist nach § 202 BauGB zu Beginn der Erdarbeiten zu sichern und, wenn möglich, nach Beendigung der Baumaßnahmen auf dem Grundstück zur Herstellung von Vegetationsschichten wieder aufzutragen. Bei Zwischenlager von Bodenmassen sind Ober- und Unterboden grundsätzlich getrennt voneinander zu lagern. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und müssen bei einer Lagerung von über 6 Wochen begrünt werden, um eine Durchlüftung und Entwässerung zu gewährleisten. Ein Wiedereinbau des zwischengelagerten Bodenmaterials ist horizontweise entsprechend der ursprünglichen Reihenfolge vorzunehmen. Die Vorsorgepflicht nach Bundesbodenschutzgesetz in Verbindung mit der Bundesbodenschutzverordnung ist zu beachten.
- Die Planung soll sich auf das absolut erforderliche Maß zur Zielverwirklichung beschränken.
- Ein sachgerechter Umgang mit dem Schutzgut Boden bei unvermeidlichen Bodeneingriffen ist zu gewährleisten.
- Vom Baustellenbetrieb darf keine Grundwassergefährdung ausgehen. Fahrzeuge und Baumaschinen sind gegen Kraftstoff- und Ölverlust zu sichern.
- Von Baumaßnahmen anfallendes Abwasser ist schadlos zu beseitigen. Eine Versickerung desselben ist unzulässig.
- Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungen, wo möglich.
- Eine Entsiegelung, Flächenrecycling oder Flächensanierung an anderer Stelle ist nach Prüfung nicht möglich.

- **Schutzgüter Biotope, Landschaftsbild, Klima/Luft:**

- bedarfsbezogene Flächeninanspruchnahme (Erschließung und Bebauung)
- artenschützerische Festsetzungen

- **Schutzgut Mensch:**

- Schaffung von klimatisch wirksamen Strukturen, wo möglich
- optimierte Erschließung unter Berücksichtigung kurzer Wege

1.6 Eingriffsregelung

Der Kompensationsbedarf wird durch Anwendung der Kompensationsverordnung – KV ermittelt.

Typ Nr.	Nutzungstyp	qm	WP/qm	Summe	Typ Nr.	Nutzungstyp	qm	WP/qm	Summe
11.221	Gärtn. Gepfl. Anl	770	14	10.780	10.710	GRZ bebaubar	258	3	774
10.530	Schotter	60	6	360	10.530	GRZ zulässige Überschreitung	129	6	774
10.710	Dachfläche	10	3	30	11.223	Freifläche	473	20	9.460
10.520	Pflaster/Treppe	20	3	60					
Summe		860		11.230			860		11.008
Differenz					-222				

Durch die Planung ergibt sich ein Defizit von 222 Biotopwertpunkten.

Die Kompensation wird durch Ankauf von Ökopunkten erbracht. Vor Bekanntmachung der Satzung zur Rechtskraft ist der Kommune der entsprechende Ankauf von Ökopunkten nachzuweisen. Die Kommune hat den Nachweis gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde zu führen. Die Zuordnung erfolgt dann entsprechend.

1.7 Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffswirkungen

Wesentlich zur Beurteilung der Eingriffswirkungen durch Bebauung ist die Vermeidung und Reduzierung von Eingriffen.

Die Bebauung stellt prinzipiell einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, der jedoch in vorliegendem Fall durch die Formulierung von Minimierungs-, Vermeidungsmaßnahmen bereits minimiert ist.

Ebenso bereitet die Planung keine weitere wesentliche Zerstörung von Lebensräumen vor, da Flächen in Anspruch genommen werden, die bereits jetzt durch die angrenzende Wohnbebauung und Nutzung als zumindest als beeinträchtigt angesehen werden müssen.

Auswirkungen auf die biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten. Insbesondere kommt es auch nicht zu einer Störung oder nachhaltigen Beeinträchtigung geschützter Tier- oder Pflanzenarten.

Kleinklimatisch sind keine spürbaren Aufheizungen zu erwarten.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch den Neubau von Wohnbebauung im Bereich der Ortslage, ebenfalls nur unwesentlich verändert.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als auch der örtlichen Erholungsfunktion ist somit nicht zu erwarten. Die dargelegten Eingriffswirkungen werden den Landschaftshaushalt in vertretbarem Maße belasten.

Insgesamt ergeben sich aus der vorliegenden Planung keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Durch die Satzung sind keine Beeinträchtigungen sowohl auf den Naturhaushalt als auch auf die technische und verkehrliche Infrastruktur zu befürchten. Auch sind keine sonstigen Auswirkungen aufgrund der Größe des Geltungsbereiches zu erwarten.

2.0 Zusätzliche Angaben

2.1 Alternativen zur beabsichtigten Planung

Eine Standortalternativediskussion steht nicht zur Debatte, da im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden hier eine bereits entsprechend vorgeprägte innerörtliche Fläche genutzt werden soll.

2.2 Zusätzliche Angaben zur Umweltprüfung Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, technische Lücken, fehlende Kenntnisse und aufgetretene Probleme

Die sich aufgrund der Bestandsituation sowie der Planinhalte ergebende Problemstellung erzeugt kein Erfordernis, besondere technische Verfahren zur Bestimmung der Umweltauswirkungen einzusetzen bzw. anzuwenden.

Die TA-Lärm sowie die GIRL fanden keine Anwendung. Technische Lücken sind nicht bekannt.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter wurden vorhandene Daten wie aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Kommune und den online Daten des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie herangezogen.

Weitergehende faunistische oder pflanzensoziologische Kartierungen wurden nicht in Auftrag gegeben und werden aufgrund der Bestandssituation nicht für erforderlich gehalten.

2.3 Monitoring

Im Rahmen der vorliegenden Planung sind verschiedene Minimierungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie artenschutzrechtliche Festsetzungen formuliert worden.

Es ist zu prüfen, ob die festgelegten Maßnahmen umgesetzt wurden bzw. dem Entwicklungsstand des Baugebietes entsprechen oder ob weitere Maßnahmen zum Tragen kommen müssen. Um das zu gewährleisten, wird die Gemeinde Weinbach als Verursacher des Eingriffs verpflichtet, im Abstand von 5 Jahren durch Begehungen feststellen zu lassen, ob der Entwicklungsstand der Flächen den Vorgaben entspricht, oder ob die Durchführung weiterer Maßnahmen erforderlich ist.

Außerdem soll die Berücksichtigung der unter 1.5 dieser Umweltbetrachtung formulierten Maßnahmen soweit möglich anhand eines städtebaulichen Vertrages mit den künftigen Bauherren geregelt werden.

IV Literatur / Quellennachweise / Rechtsgrundlagen:

[1] KRÖNINGER, ASCHKE, JEROMIN: Handkommentar BauGB mit BauNVO, 2018

BAUGESETZBUCH

(BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), letzte Änderung BGBl. I Nr. 37 vom 12.10.2022 S. 1726

BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG

(BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 durch Artikel 126 der Verordnung (BGBl. I S. 1328)

BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ

(BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 25. Februar 2021 durch Artikel 7 (BGBl. I S. 306)

BUNDESFERNSTRAßENGESETZ (FSTRG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2022 (BGBl. I S. 922) m.W.v. 23.06.2022

ERLASS ZUR BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB) IN STÄDTEBAULICHEN VERFAHREN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB)

vom 11. 12. 2019, StAnz. 52/2019, S.1373 bis 1376, in Kraft am 24. 12. 2019

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542 m. W. v. 1. März 2010), zuletzt geändert am 25. Februar 2021 durch Artikel 5 (BGBl. I S. 306)

GESETZ ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

(UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I Nr. 7 vom 26.02.2010 S. 94) zuletzt geändert am 25. Februar 2021 durch Artikel 6 (BGBl. I S. 306, 308)

GESETZ ZUR MOBILISIERUNG VON BAULAND (BAULANDMOBILISIERUNGSGESETZ)

vom 14. Juni 2021 Bundesgesetzblatt 2021 Teil I Nr. 33 vom 22. Juni 2021 IS 1802 – 1809, in Kraft getreten am 23.06.2021.

GESETZ ZUR ORDNUNG DES WASSERHAUSHALTS (WASSERHAUSHALTSGESETZ - WHG)

vom 31. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2585), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 durch Artikel 1 (BGBl. I S. 1408)

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN DURCH LUFTVERUNREINIGUNGEN, GERÄUSCHE, ERSCHÜTTERUNGEN UND ÄHNLICHE VORGÄNGE

(Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I Nr. 25 vom 27.05.2013 S. 1274), zuletzt geändert am 9. Dezember 2020 durch Artikel 2 Absatz 1 (BGBl. I S. 2873)

GESETZ ZUR SICHERSTELLUNG ORDNUNGSGEMÄßER PLANUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN WÄHREND DER COVID-19-PANDEMIE

(Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert am 18. März 2021 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Verlängerung der Geltungsdauer des Planungssicherstellungsgesetzes und der Geltungsdauer dienstrechtlicher Vorschriften (BGBl. I Nr. 11 vom 24.03.2021 S. 353)

GESETZ ZUR ERHALTUNG DES WALDES UND ZUR FÖRDERUNG DER FORSTWIRTSCHAFT (BUNDESWALDGESETZ)

VOM 2. MAI 1975 (BGBl. I NR. 50 VOM 07.05.1975 S. 1037), zuletzt geändert am 17. Januar 2017 durch Artikel 1 des Dritten Gesetzes zur Änderung des Bundeswaldgesetzes (BGBl. I Nr. 4 vom 26.01.2017 S. 75)

HESSISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ - HDSCHG

HDSchG vom 28. November 2016 (GVBl. Hessen I Nr. 18 vom 06.12.2016, S. 211)

HESSISCHES AUSFÜHRUNGSGESETZ ZUM BUNDESNATURSCHUTZGESETZ

(HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. Hessen I Nr. 24 vom 28.12.2010, S. 629) zuletzt geändert am 7. Mai 2020 durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl, S. 318)

HESSISCHES AUSFÜHRUNGSGESETZ ZUM KREISLAUFWIRTSCHAFTSGESETZ - HAKRWG

Vom 6. März 2013, GVBl. S. 80, zuletzt geändert am 3. Mai 2018, GVBl. S. 82, 145

HESSISCHE BAUORDNUNG

(HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. Hessen I Nr. 9 vom 06.06.2018, S. 198),
zuletzt geändert am 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378)

HESSISCHE GEMEINDEORDNUNG

(HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. Hessen I Nr. 7 vom 17.03.2005, S. 142), zuletzt geändert am 7. Mai 2020 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Verbesserung der politischen Teilhabe von ausländischen Einwohnerinnen und Einwohnern an der Kommunalpolitik sowie zur Änderung kommunal- und wahlrechtlicher Vorschriften (GVBl. Hessen Nr. 26 vom 15.05.2020, S. 318)

HESSISCHES NACHBARRECHTSGESETZ

(NachbG) vom 24. September 1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert am 28. September 2014 durch Artikel 3 des Achten Gesetzes zur Verlängerung der Geltungsdauer und Änderung befristeter Rechtsvorschriften (GVBl. Hessen I Nr. 16 vom 08.10.2014, S. 218)

HESSISCHES STRABENGESETZ (HSTRG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2003 (GVBl. Hessen I Nr. 10 vom 27.06.2003, S. 166), zuletzt geändert am 28. Mai 2018 durch Artikel 4 des Gesetzes zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung landesplanungs-, ingenieurberufs- und straßenrechtlicher Vorschriften (GVBl. Hessen I Nr. 9 vom 06.06.2018, S.198)

HESSISCHES WASSERGESETZ

(HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert am 4. September 2020. durch Artikel11 (GVBl. S. 573)

KREISLAUFWIRTSCHAFTSGESETZ

vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl I S 2808

RAUMORDNUNGSGESETZ (ROG)

vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I Nr. 65 vom 30.12.2008 S. 2986), zuletzt geändert am 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)

**RICHTLINIE 2011/92/EU DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES ÜBER DIE UMWELT-
VERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG BEI BESTIMMTEN ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN PROJEKTEN**

vom 13. Dezember 2011 (ABl. EU vom 28.01.2012 Nr. L 26 S. 1), zuletzt geändert am 16. April 2014 durch Artikel 1 der Richtlinie 2014/52/EU des Europäischen Parlaments und des Rates zur Änderung der Richtlinie 2011/92/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (ABl. EU vom 25.04.2014 Nr. L 124 S. 1)

**RICHTLINIE 2000/60/EG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES ZUR SCHAFFUNG EINES
ORDNUNGSRAHMENS FÜR MAßNAHMEN DER GEMEINSCHAFT IM BEREICH DER WASSER-
POLITIK**

vom 23. Oktober 2000 (ABl. EG vom 22.12.2000 Nr. L 327 S. 1), zuletzt geändert am 30. Oktober 2014 durch Artikel 1 der Richtlinie 2014/101/EU der Kommission zur Änderung der Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (ABl. EU vom 31.10.2014 Nr. L 311 S. 32)

SECHZEHNTE VERORDNUNG ZUR DURCHFÜHRUNG DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES

(Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I Nr. 27 vom 20.06.1990 S. 1036), zuletzt geändert am 4. November 2020 durch Artikel 1 (BGBl. I Nr. 33 vom 22.06.2021 S. 1802)

VERORDNUNG ÜBER DEN BAU UND BETRIEB VON GARAGEN UND STELLPLÄTZEN

(Garagenverordnung - GaV in der Fassung der Ausfertigung vom 17. November 2014; GVBl. 2014, 286)

VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE

(Baunutzungsverordnung - BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2021; BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I Nr. 33 vom 22.06.2021, IS. 1802)

VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES

(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I Nr. 33 vom 22.06.2021 S. 1802)

VERORDNUNG ÜBER DIE DURCHFÜHRUNG VON KOMPENSATIONSMAßNAHMEN, DAS FÜHREN VON ÖKOKONTEN, DEREN HANDELBARKEIT UND DIE FESTSETZUNG VON ERSATZZAHLUNGEN

(Kompensationsverordnung - KV) 1) 1) FFN 881-52 vom 26. Oktober 2018 (GVBl. Hessen I Nr. 24 vom 09.11.2018, S. 652) zuletzt geändert am 1. Februar 2019 durch Berichtigung der Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (GVBl. Hessen Nr. 3 vom 01.02.2019, S. 19)

VERORDNUNG ÜBER DIE QUALITÄT VON WASSER FÜR DEN MENSCHLICHEN GEBRAUCH

(Trinkwasserverordnung – TrinkwV) vom 21.05.2001 i.d.F. der Bekanntmachung vom 10.03.2016 (BGBl. I 2016 Nr. 12 S. 459 ff), letzte Änderung am 22.09.2021 (BGBl. I 2021 Nr. 67 S. 4343)

Aufgestellt für die Gemeinde Weinbach

Weinbach, im November 2022

Ingenieurbüro Marcellus Schönherr
i.A. Heike Kopf; Dipl.-Ing Umweltsicherung
Fichtenhof 1
35796 Weinbach

Anlagen:

Anlage 1 Vermessung J. Matthes vom 16.03.2022 nachrichtlich
Planzeichnungen 1- 5

Anlage 1

Vermessung J. Matthes vom 16.03.2022 nachrichtlich ohne Maßstab

