

# Gemeinde Weinbach

Bebauungsplan „Vorderer Teil des Girner Weges –  
Gewerbegebiet Auf dem alten Berg“, 3. Änderung  
im Ortsteil Weinbach

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

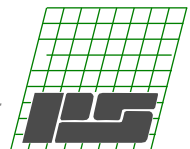
-Begründung-



Planstand: Entwurf November 2020  
Bearbeiter: Hendrik Christophel

*Breiter Weg 114 35440 Linden  
T 06403 95030 F 06403 9503 30  
Email : [hendrik.christophel@seifert-plan.com](mailto:hendrik.christophel@seifert-plan.com)*

PLANUNGSGRUPPE  
PROF. DR. V. SEIFERT





## **Inhaltsverzeichnis**

### **Teil A:     Bebauungsplan**

<u>1</u>	<u>Veranlassung, Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....</u>	<u>1</u>
<u>2</u>	<u>Räumliche Lage des Geltungsbereichs.....</u>	<u>2</u>
<u>3</u>	<u>Übergeordnete Planungen.....</u>	<u>3</u>
3.1	Regionalplan Mittelhessen 2010 .....	3
3.2	Sonstige Erfordernisse der Raumordnung .....	3
3.3	Flächennutzungsplan.....	4
<u>4</u>	<u>Städtebauliche und planerische Konzeption .....</u>	<u>5</u>
<u>5</u>	<u>Verfahren und Verfahrensstand .....</u>	<u>5</u>
<u>6</u>	<u>Städtebauliche Festsetzungen.....</u>	<u>6</u>
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	7
6.3	Bauweise, Baugrenzen .....	7
6.4	Verkehrliche Erschließung .....	8
6.5	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften .....	8
<u>7</u>	<u>Umweltschutz .....</u>	<u>8</u>
<u>8</u>	<u>Immissionsschutz .....</u>	<u>9</u>
<u>9</u>	<u>Klimaschutz .....</u>	<u>9</u>
<u>10</u>	<u>Ver- und Entsorgungsleitungen.....</u>	<u>9</u>
<u>11</u>	<u>Wasserwirtschaft, Grundwasserschutz .....</u>	<u>9</u>
<u>12</u>	<u>Baugrund, Boden Bergbau .....</u>	<u>10</u>
<u>13</u>	<u>Altablagerungen, Altlasten .....</u>	<u>11</u>
<u>14</u>	<u>Denkmalschutz .....</u>	<u>11</u>

### **Teil B:     Berücksichtigung umweltschützender Belange**

11



## **Teil A: Bebauungsplan**

### **1 Veranlassung, Ziele, Zwecke**

#### **und wesentliche Auswirkungen der Planung**

Die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Weinbach wird seit geraumer Zeit durch umfangreiche Maßnahmen zur baulichen Verdichtung des Innenbereichs gekennzeichnet.

Vorliegend hat sich eine siedlungsökologisch vertretbare Verdichtungsmöglichkeit dadurch ergeben, dass der dem örtlichen Friedhof zugeordnete und im Jahr 1985 bauplanungsrechtlich festgesetzte Parkplatz bei weitem nicht in dem ursprünglich vorgesehenen Maß genutzt wird und zu baulichen Zwecken umgenutzt werden kann.

Die Ziele und Zwecke des 3. Änderungsplans entsprechen damit der Einhaltung der Grundsätze und Ziele der Bauleitplanung:

- Steuerung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung,
- Gewährleistung einer sozialgerechten Bodennutzung,
- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt,
- Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen der Menschen,
- Leistung von Beiträgen zum Klimaschutz sowie
- die Erhaltung und Sicherung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Ortsbildes.

Weiterhin erfolgt eine Anpassung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen an die aktuellen maßgeblichen Rechtsvorschriften.

Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung liegen in der mit der angestrebten Nachverdichtung verbundenen, erhöhten Versiegelung des Bodens im Innenbereich sowie der weiteren Bedarfsdeckung des nachgefragten Wohnraumangebots. Dies erfolgt in städtebaulich sinnvoller und stadtentwicklungspolitisch gewünschter Lage ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds.



## 2 Räumliche Lage des Geltungsbereichs



Übersichtskarte Geltungsbereich der Planänderung und der Lage im Ortsteil (ohne Maßstab)

Quelle: Liegenschaftskarte, google-earth, Entwurf 11.2020 pgs

Der Geltungsbereich liegt westlich der Altortslage hangaufwärts Richtung „Hohe Straße“. An den Geltungsbereich angrenzend überwiegt der bauliche Bestand, die Nutzung in Form von Stellplätzen für den östlich gelegenen Friedhof sowie Handels-, Gewerbe- und Infrastruktureinrichtungen. Die Fläche des Geltungsbereichs ist durch Rasennutzung mit vereinzelten, intensiv genutzten Obstbäumen geprägt:



Blick in das Plangebiet in Richtung Nordwest



Aufgrund dieser Konstellation wird der städtebauliche Zusammenhang gewahrt, und die getroffenen Festsetzungen sichern eine Einfügung in den umgebenden Bestand ohne Belastungen des Ortsbilds.

### **3 Übergeordnete Planungen**

#### **3.1 Regionalplan Mittelhessen 2010**



Entsprechend dem Bestand ist im RPM 2010  
ein Vorranggebiet Siedlungsfläche-Bestand festgelegt.

#### **3.2 Sonstige Erfordernisse der Raumordnung**

Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Bodenschutz

Das Baugesetzbuch und der Regionalplan stimmen in dem Ziel überein, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Danach soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme von Flächen erfolgen.



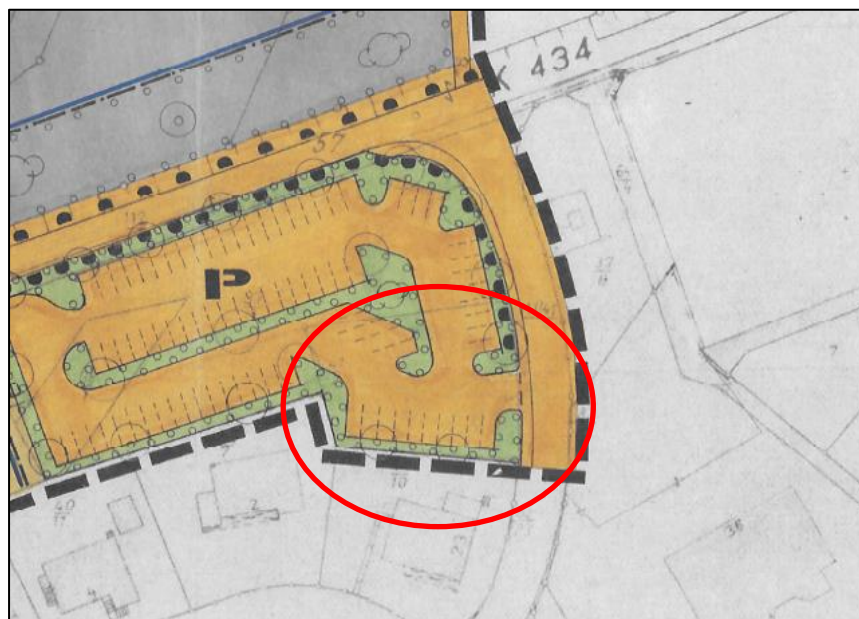


### 3.3 Flächennutzungsplan



Darstellung: Mischbaufläche Bestand

Mit dieser Darstellung wird dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen. Der bestehende Bebauungsplan verdeutlicht das Änderungserfordernis:



Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan 1985:  
Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“



## **4 Städtebauliche und planerische Konzeption**

Das städtebauliche Konzept sieht auf der plangegegenständlichen Fläche eine am Bestand orientierte ausschließliche Festsetzung eines Mischgebiets vor.

Dies erfolgt in Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen und allen sonstigen städtebaulichen, landespflegerischen und bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen, um der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gerecht werden zu können.

## **5 Verfahren und Verfahrensstand**

Der Bebauungsplan entspricht den Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB und wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Dabei wird entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Die umweltschützenden Belange sind in Teil B der Begründung abgearbeitet.

Das Plankonzept entspricht der aktuellen landesplanerischen Intention der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Für den in diesem Sinn aufgelegten Bebauungsplan der Innenentwicklung gelangt das beschleunigte Verfahren zur Anwendung. Ohne Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB wird der betroffenen Öffentlichkeit nach § 13 Abs.2 Nr. 2 BauGB sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Nach Abwägung der vorgetragenen Anregungen und Hinweise soll der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

- Anwendungsvoraussetzungen für das Verfahren

Der Bebauungsplan dient den Zielen des § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung bereitet die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen vor. Dies ist vorliegend der Fall, da sich das Plangebiet innerhalb des Siedlungsbereichs des zentralen Ortsteils Weinbach befindet und eine weitere, nachverdichtende Bebauung im Innenbereich vorsieht.



Als formale Voraussetzung für die Anwendung der Vorschrift bestimmt der Gesetzgeber dem Grunde nach,

- dass nach den Festsetzungen des Bebauungsplans eine Grundfläche von weniger als 20.000 qm bebaut werden darf, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, und
- zwischen 20.000 und 70.000 qm überbaubarer Fläche in einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen haben wird sowie dass durch den Plan keine Vorhaben begründet werden dürfen, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Nach Prüfung der genannten Anwendungsvoraussetzungen erfüllt der Bebauungsplan die nach § 13a Abs. 1 BauGB erforderlichen Kriterien für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens:

Es ist eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000m <sup>2</sup> festgesetzt.
Im Umfeld des Plangebiets werden keine Bebauungspläne aufgestellt, die in einem engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden.
Es werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall vollständig erfüllt, weswegen das Verfahren regelmäßig angewendet werden kann.

## **6 Städtebauliche Festsetzungen**

Zur Ausführung der Grundnormen des § 1 Abs. 5 BauGB und zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.





## **6.1 Art der baulichen Nutzung**

In dem als Mischgebiet festgesetzten Plangebietsteil sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude

Die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein und nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da sie nicht dem im Girner Weg fast ausschließlich vorhandenen Wohncharakter entsprechen.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung von Grundfläche, zwei Vollgeschossen und der maximal zulässigen Firsthöhe ist an der umgebenden und an der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung orientiert. Der untere Bezugspunkt für die Höhenfestlegung ist dabei die Oberkante des Erdgeschossrohbodens.

## **6.3 Bauweise, Baugrenzen**

Festgesetzt ist eine an der Umgebung orientierte offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand. Für die überbaubaren Grundstücksflächen gelten die im Plangebiet festgesetzten Baugrenzen. Geringfügige Abweichungen sind im Bereich der bestehenden Bebauung zulässig.

Mit diesen Festsetzungen kann sichergestellt werden, dass die vorgenannten Ziele und Grundsätze eingehalten werden. Die Erforderlichkeit ist gegeben, da ohne sie öffentliche Belange, insbesondere das Ortsbild sowie die städtebauliche Ordnung und Entwicklung beeinträchtigt werden können.



## **6.4 Verkehrliche Erschließung**

Die Hapterschließung erfolgt über die nördlich verlaufende Grävener Straße mit Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

Die direkte Anbindung an den ÖPNV ist über eine Haltestelle in der Schulstraße direkt östlich an das Plangebiet angrenzend gesichert.

Das Plangebiet ist für Fußgänger und Radfahrer aufgrund des vorhandenen Ausbauszustands der umgebenden Straßen gut zu erreichen.

## **6.5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Das Erfordernis von bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften wird vorliegend nicht gesehen, da die städtebauliche Einfügung über die Festsetzungen gesichert ist.

## **7 Umweltschutz**

Lt. Gliederungspunkt 5 dieser Begründung gilt, dass nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden sei und die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 sowie die Erstellung des Umweltberichts nach § 2a BauGB jeweils entfällt.

Aus Sicht des Umweltrechts abzuklären ist mithin, ob die Verträglichkeit des Vorhabens mit den direkt wirksamen Bestimmungen insbesondere dem Arten- und Biotopschutz gegeben ist. Demnach wirken das Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG), das Biotopschutzrecht (§ 30 BNatSchG, § 13 HAGBNatSchG) und das NATURA 2000-Recht (§ 34 BNatSchG) direkt.

Garagenzufahrten und Hofflächen sind als eingriffsminimierende Maßnahmen in wasser-durchlässiger Bauweise zu befestigen.

Weiteren Maßnahmen fehlt es vorliegend an der Erforderlichkeit.



## **8 Immissionsschutz**

Festlegungen zum Immissionsschutz sind nicht erforderlich.

## **9 Klimaschutz**

Für betroffene Gebäude und ihre Anlagentechnik zum Heizen, Lüften, Wassererwärmen, Kühlen und Beleuchten gilt das GebäudeEnergieGesetz (GEG 2020). Im neunten Teil regelt das Gesetz den schrittweisen Übergang von den bisherigen Regeln - EnEG 2013, EnEV 2014/ab 2016 und EEWärmeG 2011. Dieser Teil umfasst die Paragraphen 110-114, wobei es sich um folgende Aspekte handelt:

- Anlagentechnik und EU Ökodesign-Richtlinie
- Geltende Vorschriften für Bauvorhaben
- Energieausweise und Kennwerte in Anzeigen
- Aussteller für Energieausweise im Wohnbestand
- Aufgaben des Deutschen Instituts für Bautechnik (DIBt) zur Registrierung und Kontrolle

## **10 Ver- und Entsorgungsleitungen**

Innerhalb der für Neubebauung vorgesehenen Fläche sind aktuell keine Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Im Rahmen der Bauausführung sind alle erforderlichen Maßnahmen zur leitungsgebundenen Infrastruktur konzeptionell und frühzeitig aufeinander abzustimmen.

## **11 Wasserwirtschaft, Grundwasserschutz**

### Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist über einen Hauptanschluss an das öffentliche Trinkwassernetz und durch Ausbau der Leitungsinfrastruktur im Plangebiet gesichert. Dies gilt auch für die Löschwasserversorgung.



### Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebiets oder eines amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiets. Ein Heilquellenschutzgebiet ist nicht vorhanden.

### Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

### Versickerung von Niederschlagswasser

Maßnahmen zur Versickerung sind als textlicher Hinweis in der Plankarte enthalten. Hier wird ergänzend auf die unmittelbar geltenden Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Hessischen Wassergesetzes (HWG) verwiesen.

Demzufolge enthält der Bebauungsplan Hinweise nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG und § 55 Abs. 2 WHG, dass Niederschlagswasser bei demjenigen, bei dem es anfällt ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer geleitet werden soll. Dies gilt direkt, aber auch nur insoweit, dass dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange entgegenstehen und die Maßnahme technisch auch durchführbar ist.

### Abwasserbeseitigung

Den Anforderungen an die Abwasserbeseitigung kann Rechnung getragen werden, da der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann und die Abwasseranlage den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entspricht. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem. Das Abwasser wird in der Kläranlage Guntersau in Weilburg gereinigt.

## **12 Baugrund, Boden Bergbau**

Über den Baugrund wie auch früherer bergbaulicher Aktivitäten liegen zum Zeitpunkt der Planaufstellung keine Aussagen vor. Für den Bereich der Neubebauung werden gutachterliche Untersuchungen empfohlen.

Für das Vorkommen möglicher Kampfmittel liegen keine Hinweise vor.



### **13 Altablagerungen, Altlasten**

Altablagerungen und Altlasten sind der Gemeinde Weinbach weder im Plangebiet noch seiner näheren Umgebung bekannt. Nach Recherchen im Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle befinden sich im Plangebiet keine entsprechenden Flächen.

### **14 Denkmalschutz**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so sind sie gem. § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

## **Teil B: Berücksichtigung umweltschützender Belange**

- A Beschreibung der Planung
- B Gesetzliche und planerische Vorgaben
  - B1 Gesetzliche Grundlagen
  - B2 Planungsvorgaben und Informationen
- C Bewertung der Umweltsituation
- D Eingriffsfolgen
- E Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
- F Tiere und Pflanzen
- G Artenschutzrechtliche Belange





## **A Beschreibung der Planung**

Überplant wird eine bislang intensiv genutzte Grünfläche westlich der Altortslage von Weinbach. Mit der Überplanung ist eine teilweise Umwidmung einer Verkehrsfläche in ein Mischgebiet verbunden.

## **B Gesetzliche und planerische Vorgaben**

### **B1 Gesetzliche Grundlagen**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Dafür sprechen die folgenden Merkmale: Lage innerhalb des Siedlungsbereichs, Lage zwischen vorhandener Bebauung, rechtskräftiger Bebauungsplan mit der zu ändernden Festsetzung einer Verkehrsfläche besteht bereits, kein Neubau von Straßen, Darstellung als Siedlungsfläche Bestand im Regionalplan und im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche Bestand, Fehlen naturschutzrechtlicher Schutzflächen wie auch gesetzlich geschützter Biotop.

### **B2 Planungsvorgaben und Informationen**

Bebauungsplan: Verkehrsfläche

Flächennutzungsplan: Mischbaufläche-Bestand.

Regionalplan Mittelhessen 2010: Vorranggebiet Siedlung Bestand.

Naturschutzrechtliche Schutzflächen: Keine.

Naturschutzrechtlich geschützte Biotop: Keine.

Naturschutzrecht: Anders als die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, die 1993 in das Bauplanungsrecht aufgenommen worden ist, wirken das Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG), das Biotopschutzrecht (§ 30 BNatSchG, § 13 HAGBNatSchG) und das NATURA 2000-Recht (§ 34 BNatSchG) direkt. Die entsprechenden Vorschriften sind im Rahmen der Darlegung der umweltschützenden Belange zu berücksichtigen und hinsichtlich ihrer Wirksamkeit zu überprüfen.

Dem Artenschutz kommt daher bei der Aufstellung von Bebauungsplänen besondere Bedeutung zu. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,



1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Das Plangebiet weist keine ökologischen Funktionen für wildlebende oder besonders geschützte Arten von Tieren und Pflanzen auf.

Damit liegt auch kein Verstoß gegen die genannten Verbote wie für andere besonders, aber nicht streng geschützte Arten oder europäische Vogelarten vor.

### **C Bewertung der Umweltsituation**

#### *Vegetation/ Flora*

Keine Wertigkeit wegen intensiver Nutzung, seltene bzw. gefährdete Pflanzenarten fehlen.

#### *Fauna*

Keine Wertigkeit, da keine Habitatsvoraussetzungen für wildlebende oder besonders geschützte Tierarten vorhanden sind.

#### *Boden*

Keine Wertigkeit wegen intensiver Rasennutzung.

#### *Wasser*

Keine für die Planung bedeutsamen Besonderheiten.



### *Landschaft*

Keine Wertigkeit des Landschaftsbildes, da Innerortslage.

### *Örtliches Klima*

Keine Veränderungen gegenüber dem bisherigen Zustand.

### *Vorbelastungen*

Keine.

### *Menschliche Nutzung*

Entsprechend der Festsetzung als Mischgebiet. Andere Nutzungen, insbesondere auch die Naherholung, spielen keine Rolle.

## **D Eingriffsfolgen**

Der zum Zeitpunkt der Planaufstellung rechtlich zulässige Eingriff besteht in der Anlage von Verkehrsflächen. Durch die Planänderung verringert sich die mögliche Versiegelung von rund 800 qm Verkehrsfläche auf nur noch maximal 200 qm Grundfläche. Mögliche Eingriffsfolgen für

*Vegetation/ Flora,*

*Fauna,*

*Boden,*

*Wasser,*

*Landschaft und*

*Mensch*

sind damit erheblich geringer und in ihrer Bedeutung zu vernachlässigen.

## **E Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

- Garagenzufahrten und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.



## **F Tiere und Pflanzen**

### *Gehölze und Bäume*

Die im Plangebiet randlich vorhandenen Obstbäume unterliegen intensiver Nutzung und weisen ausschließlich weit verbreitete Arten auf.

## **G Artenschutzrechtliche Prüfung**

Eine artenschutzrechtliche Prüfung ist nicht erforderlich. Weitergehenden Maßnahmen fehlt es an der Erforderlichkeit.

Weinbach und Linden, im November 2020