

**Gemeinde Brensbach**  
Ortsteil Brensbach

**Bebauungsplan**  
**„Ortsringweg“**

---

**B e g r ü n d u n g**

**planungsbüro für städtebau**  
görlinger\_hoffmann\_bauer

im rauhen see 1  
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33  
telefax (060 71) 493 59  
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PB60089-P  
Stand: Dezember 2020

## Inhaltsverzeichnis

|                                           | Seite |
|-------------------------------------------|-------|
| 1. Ziel und Zweck der Planung .....       | 3     |
| 2. Lage des Plangebietes .....            | 3     |
| 3. Übergeordnete Planungen .....          | 4     |
| 4. Bestehendes Planungsrecht .....        | 5     |
| 5. Bestandsbeschreibung .....             | 6     |
| 6. Planung .....                          | 9     |
| 7. Verkehrliche Erschließung .....        | 12    |
| 8. Ver- und Entsorgung .....              | 13    |
| 9. Eingriffs-/Ausgleichsproblematik ..... | 13    |
| 10. Umweltprüfung .....                   | 14    |
| 11. Artenschutz .....                     | 14    |
| 12. Städtebauliche Daten .....            | 15    |

## Anlagen

- Bestandskarte, planungsbüro für städtebau göringer\_hoffmann\_bauer, Groß-Zimmern, August 2017
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, planungsbüro für städtebau göringer\_hoffmann\_bauer, Groß-Zimmern, März 2020
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Projektnummer: 20852, Planungsbüro Dr. Huck, Gelnhausen, 25.05.2020
- Umweltbericht, planungsbüro für städtebau göringer\_hoffmann\_bauer, Groß-Zimmern, Dezember 2020

## 1. Ziel und Zweck der Planung

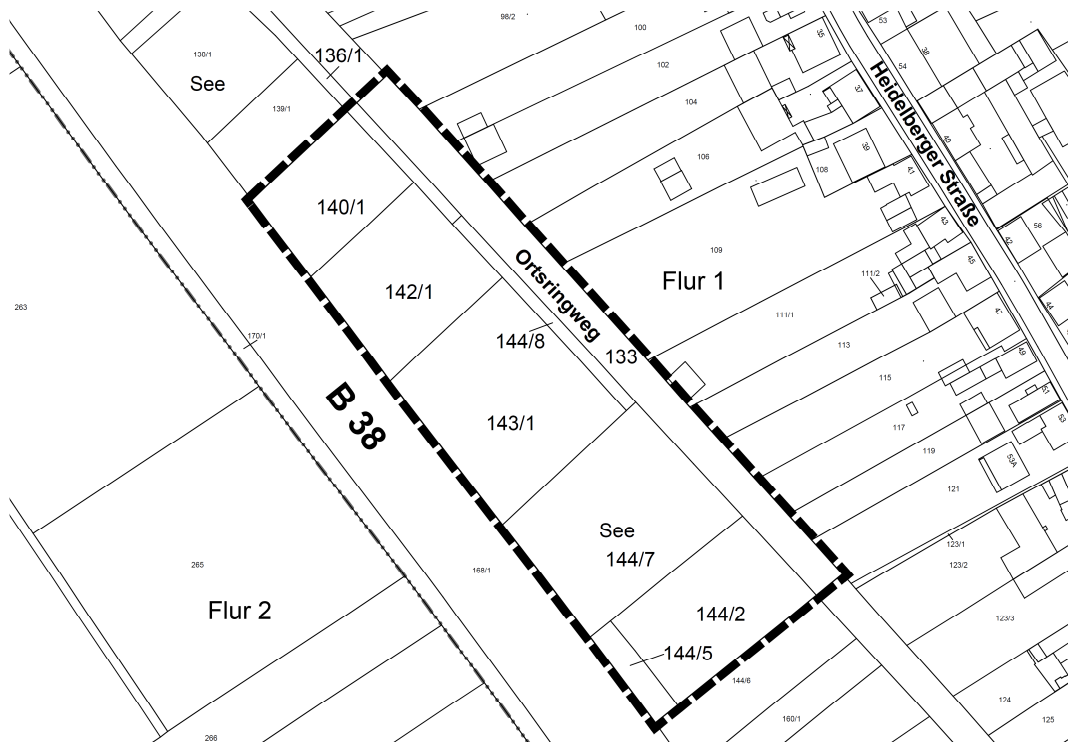
Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Ortsringweg“ sollen die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Brensbach planungsrechtlich abgesichert werden.

## 2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand der Kerngemeinde von Brensbach zwischen der Bundesstraße B 38 im Westen und dem Ortsringweg (südliche Verlängerung der Straße „Am Alten Bahnhof“) bzw. den an der Heidelberger Straße liegenden Grundstücken im Osten.

Das Plangebiet besteht aus fünf nebeneinander liegenden Flurstücken und der davor verlaufenden Parzelle des Ortsringweges mit Seitenstreifen.

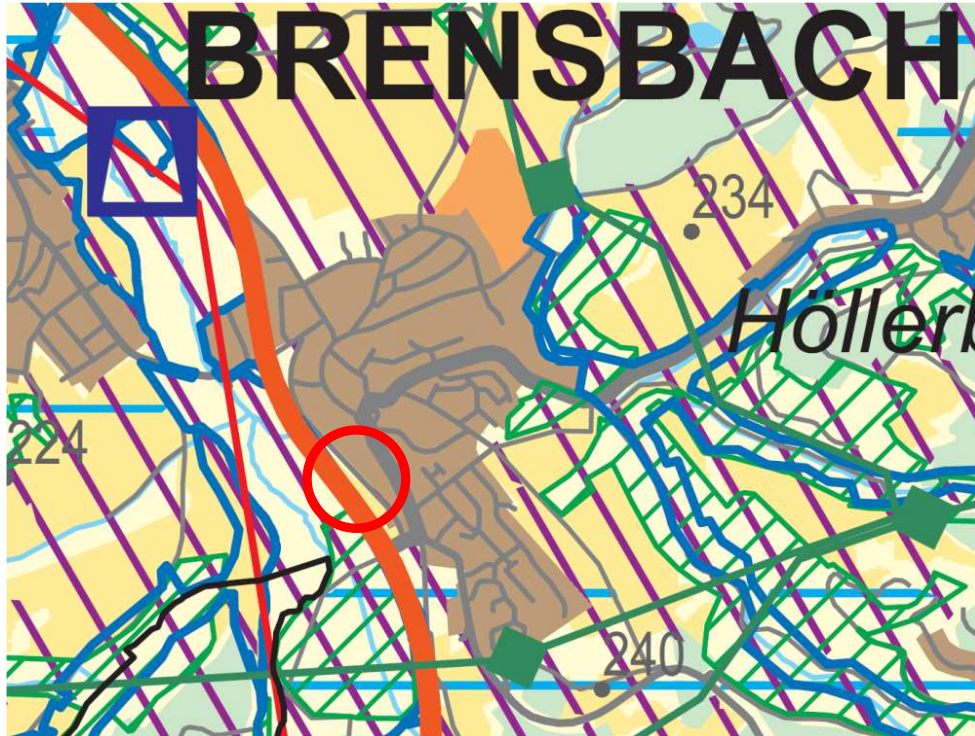
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Brensbach, Flur 1, die Flurstücke Nr. 133 und 136/1 (jeweils teilweise), 140/1, 142/1, 143/1, 144/2, 144/5, 144/7 und 144/8 und ist aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,08 ha.



Auszug aus dem Kataster mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (unmaßstäblich)

### 3. Übergeordnete Planungen

Der **Regionalplan Südhessen 2010** (RPS 2010) weist das Plangebiet als Teil eines „Vorranggebietes für Landwirtschaft“ aus.

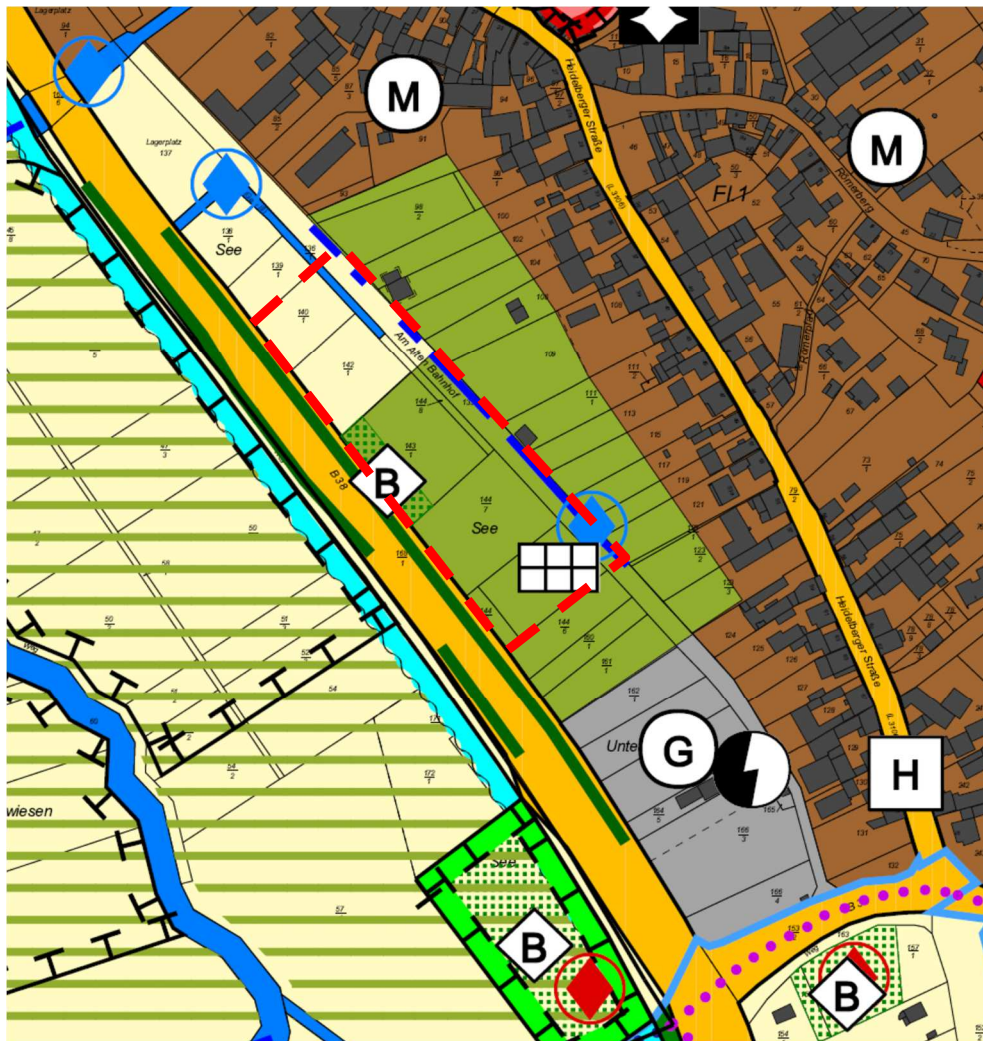


Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010 mit Markierung der Lage des Plangebietes (roter Kreis)

Östlich des Plangebietes ist ein „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“, westlich des Plangebietes eine „Bundesfernstraße, Bestand“ (B 38) ausgewiesen.

Der rechtswirksame **Flächennutzungsplan** (FNP) der Gemeinde Brensbach aus dem Jahr 2009 (s. Abbildung auf der nachfolgenden Seite) stellt das Plangebiet im größeren südlichen Abschnitt als „Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Gärten“ und im nördlichen Abschnitt als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Die Grünflächen-Darstellung wird an ihrem Nordwestrand von der Ausweisung eines gesetzlich geschützten Biotops überlagert („B“ in der Raute; Anm.: im Hessischen Naturschutzinformationssystem [Natureg] ist dieses Biotop nicht verzeichnet). An den Rändern der in den Geltungsbereich einbezogenen Wegeparzelle des Ortsringwegs bzw. der Straße „Am Alten Bahnhof“ sind abschnittsweise (linear) „Wasserflächen“ in Verbindung mit der „Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ „Renaturierung von Fließgewässern“ dargestellt.

Südlich und östlich des Plangebietes schließen sich weitere „Grünflächen“-Darstellungen, nördlich weitere „Flächen für die Landwirtschaft“ an. Westlich des Plangebietes ist eine „Straßenverkehrsfläche“ (B 38) einschließlich einer randlichen „Feldhecke / Baumreihe“ dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Brensbach  
mit Umgrenzung des Plangebietes (rot gestrichelte Linie)

Aufgrund der v.g. Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes wird im Hinblick auf die Regelungen des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, eine teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Das Plangebiet liegt weder in einem Wasserschutzgebiet noch in einem Überschwemmungsgebiet.

#### 4. Bestehendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich liegt derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

## 5. Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet wird derzeit als Lagerplatz für Brennholz genutzt. Es besteht überwiegend aus Grünland oder Ruderalvegetation mit Holzstapeln bzw. Holzlagerplätzen (zwischen ca. 50 m<sup>3</sup> und 300 m<sup>3</sup> Brennholz) und anderen Lagerplätzen sowie Kleinbauten (Hütten, Garagen und Unterstände; im aktuellen Liegenschaftskataster ist für das Plangebiet kein Gebäudebestand verzeichnet) sowie dem Ortsringweg mit beidseitigem Seitenstreifen.



Luftbild von Plangebiet und Umgebung (Quelle: Vermessungstechnik Heinen und Fischer GbR)



Grundstück im Norden mit Holzlagerplätzen und Gebäudebestand



*Zentral gelegene Flurstücke Nr. 142/1 und Nr. 143/1 (im Hintergrund)*



*Flurstück Nr. 144/7*



*Grundstück im Süden*

Der ca. 3 m breite Ortsringweg ist asphaltiert, aber nicht als Erschließungsstraße ausgebaut. Beidseitig befinden sich begrünte Seitenstreifen; auf dem westlich gelegenen steht im nördlichen Abschnitt eine Baumreihe mit größeren Eschen, der östlich gelegene ist abschnittsweise als Entwässerungsgraben ausgebildet. Bei dem Graben handelt es sich um einen Wegseitengraben und nicht um ein klassifiziertes Gewässer gemäß § 2 Abs. 1 und § 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bzw. § 1 Abs. 1 Hessisches Wassergesetz (HWG). Der Graben führt nur zeitweise Wasser, entwässert lediglich das auf dem Ortsringweg und den angrenzenden Flächen anfallende Niederschlagswasser und entwässert in den ca. 130 m nordwestlich des Plangebietes verlaufenden Hältersbach.



*Ortsringweg von Norden mit Eschenreihe*

Am Westrand des Plangebietes, überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, erstreckt sich ein dichter Gehölzbestand in Abgrenzung zu der westlich davon verlaufenden Bundesstraße B 38.

Das im rechtswirksamen Flächennutzungsplan hier auch ausgewiesene gesetzlich geschützte Biotop (Schilfstreifen) ist in der Örtlichkeit nicht vorhanden.

Südlich und östlich des Plangebietes schließen sich Gärten an, wobei Letztere den Baugrundstücken an der Heidelberger Straße (L 3106) zuzuordnen sind.

Nördlich des Plangebietes erstrecken sich weitere Grünlandflächen einschließlich eines querenden Grabens, der die Verbindung zwischen den Entwässerungsgräben entlang des Ortsringweges und dem Hältersbach bzw. der westlich der B 38 verlaufenden Gersprenz herstellt.

Die Bestandssituation ist auch der als Anlage beigefügten Bestandskarte zu entnehmen.

## 6. Planung

Wie bereits unter Kapitel 1 der Begründung erwähnt, sollen mit der vorliegenden Planung die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Brensbach planungsrechtlich abgesichert werden. Die vorhandenen Gebäude werden genutzt; eine Nutzungsaufgabe von Flächen im Plangebiet ist nicht vorgesehen.

### Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird daher ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Brennholzlagerplatz“ gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Durch die weiteren Festsetzungen wird der Lage des Gebietes am Siedlungsrand der Gemeinde Rechnung getragen.

Die Zulässigkeit der Nutzungen wird beschränkt auf die Nutzung als Grün- und Gartenland mit Kleintierhaltung, die Lagerung von maximal 10 m<sup>3</sup> unbehandeltem Scheitholz je 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und auf Kleinbauten bis insgesamt maximal 50 m<sup>2</sup> Grundfläche je Grundstück.

Kleinbauten für den dauerhaften Aufenthalt von Personen sind nicht zulässig.

Das dauerhafte Abstellen von Fahrzeugen, Anhängern, Baumaschinen, Containern etc. ist zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des Grundwassers und des Landschaftsbildes jedoch nicht zulässig. Von dieser Regelung ausgenommen sind Mähfahrzeuge, die für die Grünlandbearbeitung im Plangebiet genutzt werden.

Stellplätze sind gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung, d.h. in der Regel wasserdurchlässig herzustellen, soweit nicht wasserwirtschaftliche Gründe dagegen sprechen.

Aus den v.g. Gründen sind außerdem die Errichtung von Anlagen zur Fremdwerbung sowie das Lagern von wassergefährdenden Stoffen unzulässig.

Aus Rücksichtnahme auf östlich des Plangebietes angrenzende Wohnnutzungen wird das Entladen des angelieferten Holzes, dessen Bearbeitung und das Beladen bei Abholung des Brennholzes auf Werktage in der Zeit von 08:00 Uhr bis 17:00 Uhr beschränkt.

### Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt. Im Hinblick auf den Bodenschutz und die Lage des Gebietes am Siedlungsrand wird hier ein niedriger Wert gewählt.

Die Höhe baulicher Anlagen wird auf 3,5 m beschränkt. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist dabei das im Bebauungsplan durch Höhenlinien vermessungstechnisch dokumentierte natürliche Gelände. Dabei ist zu berücksichtigen, dass gemäß § 2 Abs. 2 Hessische Bauordnung (HBO) auch Lagerplätze als bauliche Anlagen gelten.

### Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die v.g. baulichen Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Diese verläuft in einem Abstand von 5 m zur Parzelle des Ortsringweges und in einem Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand der westlich des Plangebietes verlaufenden Bundesstraße B 38. Im Norden und Süden verläuft die Baugrenze auf den jeweiligen Grundstücksgrenzen.

Um die bauliche Inanspruchnahme der begrünten Seitenstreifen des Ortsringweges und der nicht überbaubaren Grundstücksfläche so gering wie möglich zu halten, ist pro Grundstück nur eine Zufahrt in einer Breite von maximal 6 m sowie ein zusätzlicher Zugang in einer Breite von maximal 2 m zulässig. Die vergleichsweise große Zufahrtsbreite ergibt sich aus dem Platzbedarf bei der Holzanlieferung.

Die notwendigen Abstandsflächen gemäß HBO sind auch für die Brennholzlagerung zu beachten. Gemäß § 6 Abs. 10 HBO ist ohne Abstandsfläche jeweils unmittelbar an oder mit einem Mindestabstand von 1 m zu den Nachbargrenzen je Grundstück ein Holzlagerplatz mit Lagerungen bis zu 1 m Höhe über der Geländeoberfläche und 6 m Länge je Grundstücksgrenze zulässig.

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

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ist die Verwendung von Kunstdünger und Pflanzenschutzmitteln unzulässig.

### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Artenschutz

Zur Berücksichtigung der Ergebnisse des für den Bebauungsplan erstellten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (vgl. Kap. 11 Artenschutz) wird als Vermeidungsmaßnahme festgesetzt, dass Rodungs- und Rückschnittarbeiten an Gehölzbeständen nur vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig sind, da eine Rodung außerhalb dieses Zeitraumes zu einer Zerstörung von Nestern und damit zur Einschlägigkeit eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) führen könnte.

### Grünordnerische Festsetzungen

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze und damit längs der B 38 wird eine 3 m breite „Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt, innerhalb derer eine geschlossene zweireihige Anpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern (z.B. nach Artenverwendungsliste) anzulegen und im Bestand zu erhalten ist. Damit soll zum einen ein Ausgleich für durch den Bebauungsplan ermöglichte Eingriffe in Natur und Landschaft geschaffen und zum anderen eine stärkere visuelle Abgrenzung zwischen Plangebiet und Bundesstraße erzielt werden.

Die Bepflanzung soll den an der Bundesstraße bereits bestehenden Gehölzstreifen ergänzen. Auf dieser Fläche bereits vorhandene Gehölze sind in die Anpflanzung zu integrieren.

Grundsätzlich sind im Plangebiet einheimische und standortgerechte Baum- und Gehölzbestände zu erhalten und bei Abgängigkeit durch einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu ersetzen. Dafür wird als Empfehlung eine Artenverwendungsliste in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzte Eschenreihe entlang des Ortsringwegs ist dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust sind die Bäume standortnah gleichartig zu ersetzen. Bei Abgängigkeit durch Eschentriebsterben ist eine Ersatzpflanzung mit einer anderen standortheimischen, großkronigen Baumart vorzunehmen.

Im Rahmen des Scopingverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde seitens der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde darauf hingewiesen, dass auf dem Flurstück Nr. 140/1 eine Kompensationsverpflichtung zur Anpflanzung von fünf Obstbäumen bestehe. Diese Kompensationsverpflichtung ist im Naturschutzinformationssystem „Natureg“ verzeichnet. Bei Auswertung der Bestandskarte aus dem Jahre 2017 wird ersichtlich, dass diese Bäume nicht existent sind. Resultierend aus dieser Anregung werden diese fünf anzupflanzenden Obstbäume zusätzlich zu den sonstigen getroffenen Festsetzungen im hier vorliegenden Bebauungsplan „Ortsringweg“ als anzupflanzende Bäume textlich festgesetzt. Somit wird der Anpflanzungsverpflichtung weiterhin entsprochen. Die dafür vorgeschlagenen Standorte werden zeichnerisch als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### Gestalterische bzw. bauordnungs-/landesrechtliche Festsetzungen

Zur einheitlichen Gestaltung der im Plangebiet zulässigen Kleinbauten sind deren Fassaden und Dächer nur in gedeckten Erd- oder Holzfarbtönen zulässig. Um das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen, ist die Verwendung von Kunststoffmaterialien nicht zulässig.

Zur Abdeckung der Holzstapel sind ebenfalls nur Materialien in gedeckten Erd- oder Holzfarbtönen zulässig.

Für die Gewährleistung einer Begrünung der Grundstücksfreiflächen wird festgesetzt, dass die nach Abzug der überbauten sowie befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen der Sondergebietsgrundstücke vollständig zu begrünen und als Grünflächen dauerhaft zu erhalten sind. Dabei sind mindestens 30 % dieser Freiflächen mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Auch hierfür wird auf die dem Bebauungsplan beigefügte Artenverwendungsliste verwiesen.

Die Anpflanzungen auf der „Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sowie die o.g. Pflanzung der 5 hochstämmigen Obstbäume auf der Fläche Gemarkung Brensbach, Flur 1, Nr. 140/1 sind auf die v.g. prozentuale Anpflanzungsverpflichtung nicht anzurechnen.

Die Verwendung von Koniferen als Gruppen- oder Heckenpflanzungen ist aus ökologischen Gründen unzulässig. Abgrabungen oder Aufschüttungen sind ebenfalls unzulässig.

Zur Erhaltung eines offenen Landschaftscharakters sind als Einfriedung nur Laubgehölzhecken mit Arten nach Artenverwendungsliste oder offene Einfriedungen ohne Sockel bis zu einer Höhe von 2,0 m aus Holz oder Metall mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm zulässig. Darüber hinaus sind Maschendrahtzäune zulässig, wenn diese in eine Hecke integriert werden. Der Bodenabstand der Einfriedungen ist erforderlich, um die Durchlässigkeit der Einfriedungen für kleine Wildtiere zu gewährleisten.

#### Nachrichtliche Übernahme

Die straßenrechtliche Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Danach dürfen bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 20 Meter von der Bundesstraße, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Die in der straßenrechtlichen Bauverbotszone bereits errichteten Gebäude unterliegen dabei dem Bestandsschutz soweit sie zulässigerweise dort errichtet wurden. Alle übrigen baulichen Anlagen sind zukünftig dort nicht abgesichert. Ein Neubau an demselben Standort wäre nicht zulässig.

#### Hinweise und Empfehlungen

Ergänzend werden Hinweise und Empfehlungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Es wird explizit darauf hingewiesen, dass in der straßenrechtlichen Bauverbotszone außer baulichen Anlagen auch Werbeanlagen unzulässig sind, dass zu den baulichen Anlagen auch Lagerplätze zählen und dass für Holzlagerplätze ab einer bestimmten Größe ebenfalls Abstandsflächen zu den Nachbargrenzen einzuhalten sind.

Um Insekten, Vögel und Fledermäuse möglichst wenig zu irritieren bzw. deren Orientierung nicht zu erschweren, sollten zur Außenbeleuchtung möglichst warmweiß bis neutral-weiß getönte Lampen (z. B. LED-Lampen mit einer Lichttemperatur von maximal 4.100 K) verwendet werden.

Zudem wird auf die Einhaltung von Mindestabständen zu Ver- und Entsorgungsleitungen bei Pflanzmaßnahmen sowie auf die Meldepflicht bei Fund von Bodenkenntmalern, schädlichen Bodenverunreinigungen oder Kampfmitteln hingewiesen.

## **7. Verkehrliche Erschließung**

Der Ortsringweg, der im Liegenschaftskataster auch in diesem Abschnitt unter der Bezeichnung „Am Alten Bahnhof“ geführt wird, verläuft auf der Gleistrasse der ehemaligen Eisenbahnstrecke im Gersprenztal. Er mündet im Norden in die Wersauer Straße und im Süden in die Heidelberger Straße (L 3106). Wersauer Straße und Heidelberger Straße münden ihrerseits in die Bundesstraße B 38.

Der Ortsringweg ist in einer Breite von ca. 3 m asphaltiert und wird zugleich als Fuß- und Radweg genutzt; Begegnungsverkehr muss ggf. über die begrünten

Seitenstreifen ausweichen. Die gesamte Parzelle des Ortsringweges einschließlich der Seitenstreifen hat innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine Breite von ca. 10 m. Unter Berücksichtigung des insbesondere im östlichen Seitenstreifen vorhandenen Entwässerungsgrabens ist ein Ausbau des Weges nicht vorgesehen.

Die Parzelle des Ortsringweges wird im Bebauungsplan insgesamt als „öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt. Da eine Erschließung des Sondergebietes über die B 38 ausgeschlossen werden soll, wird längs der Bundesstraße ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt.

## **8. Ver- und Entsorgung**

Im Ortsringweg verlaufen nur Strom- und Telekommunikationsleitungen. Die Grundstücke im Plangebiet sind hieran jedoch nicht angeschlossen. Wasserversorgungsleitungen und Abwasserkanalisation sind hier nicht vorhanden. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort versickert. Ein Ausbau der Versorgungsinfrastruktur ist derzeit nicht vorgesehen.

Für das Plangebiet liegen keine Grundwasserpegelmessungen vor. Das Plangebiet liegt in einer Talau. In den nächstgelegenen Baugebieten gab es hinsichtlich der Grundwasserstände keine Probleme.

## **9. Eingriffs-/Ausgleichsproblematik**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der Abwägung zu berücksichtigen. Mit Hilfe einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sollen die aufgrund der vorliegenden Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und den Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt werden, die sich bereits aus der Planung ergeben.

Die im Rahmen der Bilanzierung angewandte Methodik zur Ermittlung des Eingriffsumfanges orientiert sich dabei an der Kompensationsverordnung des Hessischen Ministers für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz. Hierdurch wird für die bauleitplanerische Abwägung eine quantifizierbare Grundlage geschaffen.

Die Bilanzierung führt zu dem Ergebnis, dass durch den vorliegenden Bebauungsplan keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft generiert werden. Dies resultiert in erster Linie aus der Gegebenheit, dass im Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen zur Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen bzw. der Eingrünung des Plangebietes festgesetzt werden. Durch diese Anpflanzungsflächen kann der vorbereitete Eingriff durch Versiegelungs- und Befestigungsflächen vollständig ausgeglichen werden.

Nach § 1 BauGB ist zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft über den Umfang von Eingriffen und deren Ausgleich im Rahmen der Abwägung abschließend zu entscheiden.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist dieser Begründung als Anlage beigelegt.

## 10. Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für den vorliegenden Bebauungsplan zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sowie die geplanten Maßnahmen zu deren Vermeidung, Verringerung und Ausgleich ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Inhalt des Umweltberichtes ergibt sich dabei aus der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB. Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gebeten, sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und ist dieser als Anlage beigefügt.

## 11. Artenschutz

Zur Gewährleistung des Artenschutzes im Plangebiet wurden vom Planungsbüro Dr. Huck, Gelnhausen, eine Artenschutzprüfung durchgeführt und ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag zieht folgendes Fazit:

*„Durch das Aufstellen des Bebauungsplans und der damit verbundenen Festsetzungen erfährt das Grundstück aus artenschutzrechtlicher Sicht keine großflächigen Änderungen mit erheblichen negativen Auswirkungen auf Flora und Fauna. Ebenso kommt es durch die Aufstellung der grünordnerischen Festsetzungen zum Erhalt und zur Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern und somit zu einer Aufwertung des Grundstücks für die im Geltungsbereich ansässige Fauna.“*

*Daher bleibt durch das geplante Vorhaben die kontinuierliche ökologische Funktionalität der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Kontext (unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahme) erhalten, sodass eine Betroffenheit von FFH-Anhang-IV-Arten und den europäischen Vogelarten nicht abgeleitet werden kann. Auch bleiben Störungen mit Auswirkungen auf die lokalen Populationen und signifikante Erhöhungen des Mortalitätsrisikos aus. Somit werden für keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Es wird daher keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 Satz 1 u. 2 BNatSchG für das Vorhaben benötigt.“*

Die Ergebnisse des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags werden im Bebauungsplan durch den Hinweis auf die zeitliche Einschränkung für Rodungsarbeiten gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) berücksichtigt.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

## 12. Städtebauliche Daten

|                                                  |             |
|--------------------------------------------------|-------------|
| Plangebiet:                                      | ca. 1,08 ha |
| davon                                            |             |
| Sonstiges Sondergebiet:                          | ca. 0,85 ha |
| davon Fläche zum Anpflanzen ...:                 | ca. 550 m²  |
| Öffentliche Verkehrsfläche:                      | ca. 0,19 ha |
| Öffentliche Verkehrsfläche - Straßenbegleitgrün: | ca. 0,04 ha |

## Anlagen

- Bestandskarte, planungsbüro für städtebau göringer\_hoffmann\_bauer, Groß-Zimmern, August 2017
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, planungsbüro für städtebau göringer\_hoffmann\_bauer, Groß-Zimmern, März 2020
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Projektnummer: 20852, Planungsbüro Dr. Huck, Gelnhausen, 25.05.2020
- Umweltbericht, planungsbüro für städtebau göringer\_hoffmann\_bauer, Groß-Zimmern, Dezember 2020