Bauleitplanung

# Stadt Wetzlar

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223 „Schulzentrum, Hallenbad Europa, Frankfurter Straße, Europapark“, Stadtteil Wetzlar (Teil-Änderung)

**Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

Beteiligung der Behörden gemäß
§ 4 Abs. 2 BauGB und
Öffentliche Auslegung gemäß
§ 3 Abs. 2 BauGB

INGENIEURBÜRO ZILLINGER
Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de

# Inhaltsverzeichnis

**1. Veranlassung 3**

**2. Räumlicher Geltungsbereich 3**

**3. Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen 3**

3.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ..... 3
3.2 Rechtsgrundlagen und Verfahren dieses Bauleitplanes ..... 5

**4. Altflächen 5**

**5. Planung 5**

5.1 Städtebau ..... 5
5.2 Erschließung ..... 8
5.2.1 Verkehr ..... 8
5.2.2 Energie ..... 8
5.2.3 Wasserwirtschaft ..... 8
5.3 Grünordnerische Festsetzungen ..... 8
5.4 Artenschutz ..... 9
5.5 Bodenschutz ..... 9
5.6 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6)) ..... 10

**6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung 11**

**7. Überprüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB 11**

**8. Boden ordnende Maßnahmen (§ 45 folgende) 12**

**9. Rechtliches Verfahren 13**

# 1. Veranlassung

Auf dem Grundstück der bereits vorhandenen Schule sind umfangreiche Baumaßnahmen vorgesehen, da die vorhandenen Räumlichkeiten zu beengt sind. Wegen dieser Situation müssen seit Jahren mehrere Schulklassen in Containern, die auf dem Schulgebäude aufgestellt sind, unterrichtet werden.
Daher soll kurzfristig und bedarfsgerecht das Raumangebot durch die Vergrößerung und Erhöhung des Hauptgebäudes erhöht werden.

Damit die bereits erstellte Fachplanung für diese Vergrößerung der Schule, die teilweise eine viergeschossige Bebauung vorsieht, realisiert werden kann, ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Unter anderem müssen die überbaubaren Flächen vergrößert und anstelle der maximal 3-geschossigen Bauweise eine 4-geschossige Bauweise zugelassen werden.

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden vollständig überarbeitet.

Der nördliche Teil des bestehenden Schulgrundstücks soll mit in die aktuell geplante Umgestaltung des Knotenpunktes der L3451 mit der Frankfurter Straße einbezogen werden. In diesem Rahmen soll ggf. dort auch eine Bushaltestelle errichtet werden. Die für diese Planung benötigten Flächen sollen in den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans aufgenommen werden, sobald eine hinreichend konkretisierte Planung für die Umgestaltung des Knotenpunktes vorliegt. Im vorliegenden Entwurf werden die Flächen zunächst ausgeklammert.

# 2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Flächen der Bebauungsplan-Änderung liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 223 und werden in Richtung Nordosten, Osten und Süden von diesem umschlossen.

Der Geltungsbereich der Änderung wird wie folgt im Stadtteil Wetzlar im Flur 39 abgegrenzt:

| | |
|---|---|
| Im Norden: | Schulgrundstück, dahinter Frankfurter Straße bzw. Graben „Landwehrheege“ |
| Im Osten: | Parkplatz an der Lessingstraße |
| Im Süden: | Gehölzbestand und öffentliche Parkfläche |
| Im Nordwesten: | Graben „Landwehrheege“, dahinter Bebauung „An der Landheege“ |

# 3. Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen

## 3.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Flächen sind im Regionalplan Mittelhessen 2010 als Vorranggebiet Siedlung Bestand und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

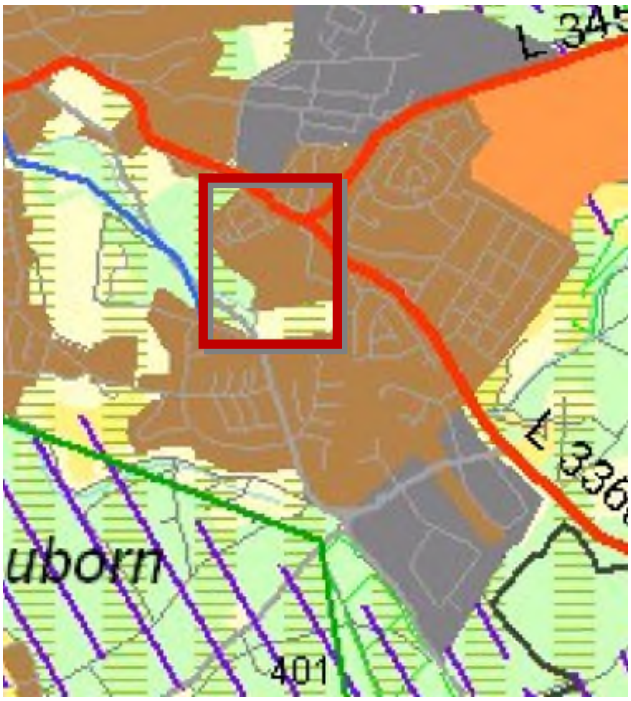


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar, rechtswirksam seit dem 01.12.1981, wurde mehrfach in unterschiedlichen Teilen des Stadtgebietes geändert. Derzeit wird die Flächennutzungsplankarte für das gesamte Stadtgebiet auf aktuellem Kataster neu erstellt. Dabei werden die vorgenommenen Teiländerungen aufgenommen. Nach Fertigstellung der Überarbeitung soll der Flächennutzungsplan neu bekanntgemacht werden. Die folgende Abbildung stellt im Vorgriff auf die geplante Aktualisierung der Flächennutzungsplankarte den rechtswirksamen Stand des Flächennutzungsplanes für den Bereich der Bebauungsplanänderung dar.

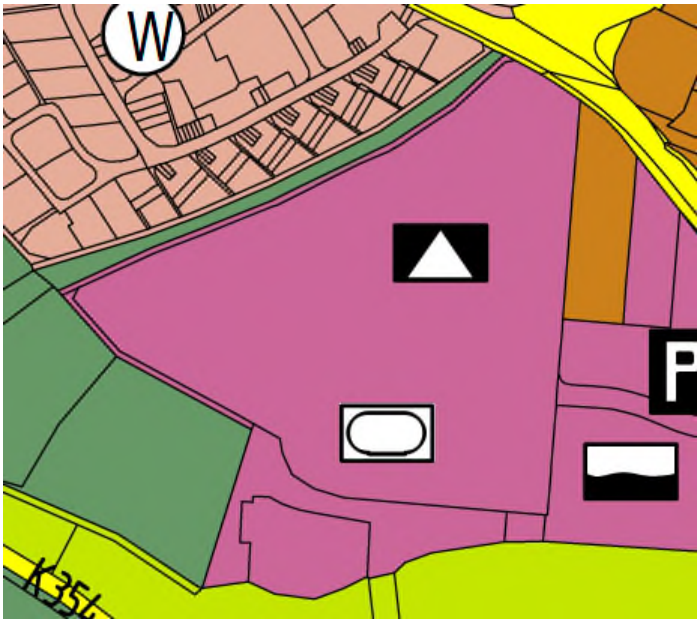


Abb.: Darstellung des rechtswirksamen Stands des Flächennutzungsplans

Die geplanten Nutzungen stehen daher im Einklang mit den Zielen des Regionalplanes und sind aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3.2 Rechtsgrundlagen und Verfahren dieses Bauleitplanes

Die Bauleitplanung wird unter Beachtung u.a. folgender Gesetze und Verordnungen in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.
Bereits im 1. Verfahrensschritt wird er daher öffentlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt. Aus jetziger Sicht gibt es keinen wichtigen Grund den Bauleitplan länger als einen Monat auszulegen.

Die ortsübliche Bekanntmachung zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird auch ins Internet gestellt. Dies gilt auch für alle Unterlagen der öffentlichen Auslegung.
Nach Abschluss des Verfahrens können der Bebauungsplan und die Begründung auf der Homepage der Stadt Wetzlar eingesehen und heruntergeladen werden.

## 4. Altflächen

Stillgelegte Betriebsgrundstücke o. Ä. sind im Planbereich nicht vorhanden. Altflächen gibt es daher im Planbereich nicht.

Altablagerungen sind gemäß Altlastenkataster im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden diesbezüglich erfüllt.

## 5. Planung

### 5.1 Städtebau

Die Art der baulichen Nutzung wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert übernommen. Es wird daher eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.
Auf dieser Fläche sind nur diesem Nutzungszweck dienende Gebäude und Nutzungen, Nebenanlagen und sonstige Nutzungsflächen, Straßen und Stellplätze sowie Parkdecks, zulässig. Hierzu gehören unter anderem der bereits vorhandene Schulsportplatz und eine Hausmeisterwohnung.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind Stellplätze festgesetzt. Auch diese Flächen werden als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt, damit bei Bedarf auch diese Fläche, zum Beispiel mit einem Parkdeck, siehe Kapitel 5.2.1, überbaut werden kann. Diese grundsätzliche Überlegung war bereits einmal Planungsgegenstand des Schulamtes.
In der Nähe dieses Parkplatzes, außerhalb des Geltungsbereiches auf Flurstück 36/3 ist eine eingeschossige Bebauung vorhanden. Aus diesem Grunde wird für diese Fläche nur eine maximal 2-geschossige Bebauung zugelassen. Es kann daher ein Parkdeck in 2 Ebenen errichtet werden.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen waren im rechtskräftigen Bebauungsplan teilweise sehr restriktiv gewählt.
Auch ist im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt, dass Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig sind.
Zusätzlich enthält der Bebauungsplan den Hinweis, dass Garagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind, wenn sie einen Abstand von mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie einhalten.
Der Ausschluss der Nebenanlagen galt daher zum Beispiel für Stellplätze nicht.
Der Sportplatz ist zwar im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt. Er liegt aber außerhalb der überbaubaren Flächen und ist gemäß der o.g. textlichen Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht zulässig. Gleiches gilt für die bestehenden Zuwegungen etc.

Die überbaubaren Flächen werden im Rahmen der Änderung wesentlich vergrößert und die textliche Festsetzung „Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig“ wird nicht übernommen.

Die Gemeinbedarfsfläche, für die eine maximal viergeschossige Überbauung zugelassen wird, ist 53.930 m² groß. Die Gebäude nehmen eine Fläche von 23.300 m² ein. Insgesamt sind in diesem Teilbereich mit Berücksichtigung der Straßen, Hofflächen usw. 32.187 m² versiegelt und befestigt.
Die heutige Grundflächenzahl beträgt daher 23.300/53.930 = 0,44.

Seit 1990, daher nach Erlangen der Rechtskraft des rechtskräftigen Bebauungsplanes, sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächenzahl die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen usw. zu berücksichtigen.
Mit Berücksichtigung der Flächenbefestigungen liegt die Grundflächenzahl im Bestand bei 0,60.
Die Rasenfläche des Sportplatzes ist hierbei nicht berücksichtigt.

Damit die Erweiterungen realisiert werden können und eine weitere Verdichtung für den geplanten 2. Bauabschnitt möglich ist, wird die Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6 erhöht. Diese Erhöhung ist auch erforderlich, da die unbebauten nördlichen Grundstücksflächen nicht in den Geltungsbereich aufgenommen wurden, siehe Kapitel 5.2.1.

Die nächste Abbildung zeigt einen Ausschnitt des rechtskräftigen Bebauungsplanes einschließlich des Geltungsbereichs der 1. Änderung. Die im nördlichen Bereich festgesetzte öffentliche Erschließungsstraße wurde nicht realisiert. Der innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung liegende Teil der Erschließungsstraße wird zukünftig als Ge-

meinbedarfsfläche festgesetzt, da im Rahmen der vorgesehenen Umgestaltung des Knotenpunktes auch langfristig diese Flächen nicht für die verkehrliche Erschließung benötigt werden. Die öffentliche Straße kann in der herausgenommenen Fläche realisiert werden.

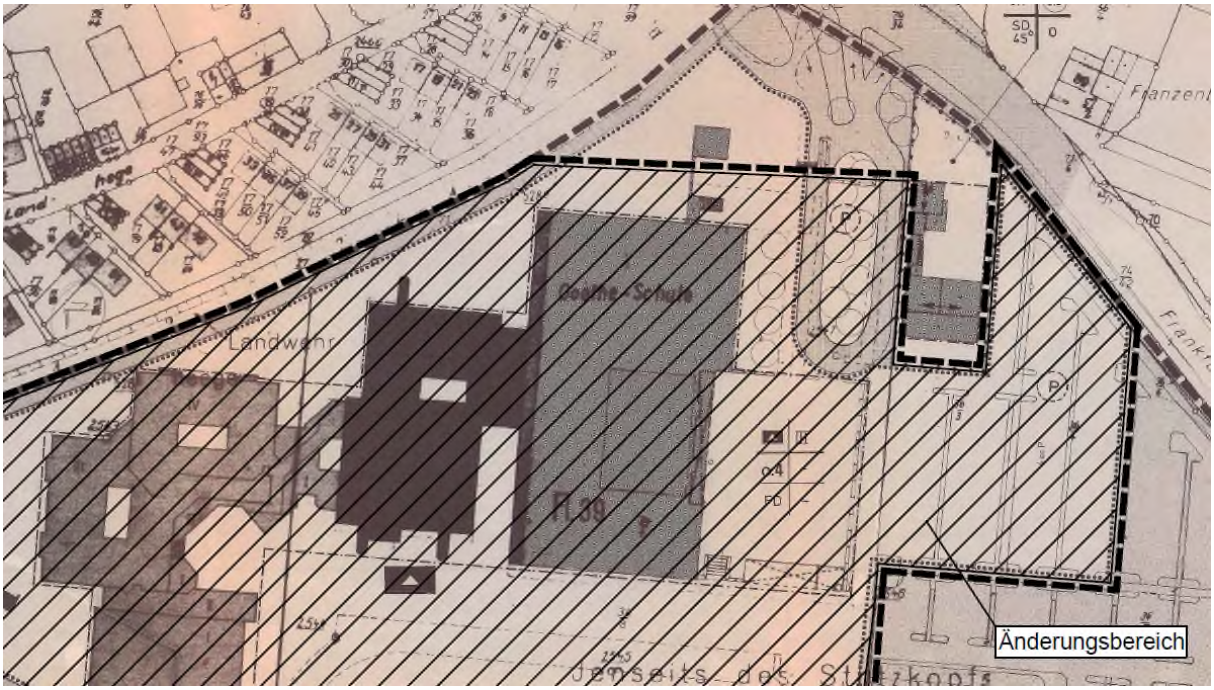


Abbildung: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit Änderungsbereich

Für die Änderung des Bebauungsplanes ist die Baunutzungsverordnung 2017 maßgebend, sodass die festgesetzte Grundflächenzahl durch Stellplatz- und Nebenanlagen um 50 %, jedoch nur bis zur Kappungsgrenze von 0,8, überschritten werden darf.
Der zulässige Versiegelungsgrad wird daher reduziert und dennoch ist eine Nachverdichtung für die erforderliche Erweiterung zulässig.

Die Fläche des Schulsportplatzes wurde ebenfalls in den Geltungsbereich aufgenommen, obwohl in diesem Bereich keine Änderungen geplant sind.
Zur Erhöhung der Rechtssicherheit ist festgesetzt, dass die unbefestigten Flächen des Sportplatzes, daher die Rasenfläche, bei Ermittlung der Grundflächenzahl als unbefestigte Flächen zu berücksichtigen sind.

Die maximal zulässigen Vollgeschosse werden auf 4 erhöht, wobei Dachaufbauten zulässig sind.

Die Gemeinbedarfsfläche auf der eine maximal 2-geschossige Bebauung zugelassen ist, ist durch den vorhandenen Parkplatz derzeit zu rund 90 % befestigt.
Da der Parkplatz Bestandsschutz genießt, wird ungeachtet des Bestandes für diese Fläche ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,6 gewählt, die auch für Nebenanlagen, Stellplätze, Parkplätze usw. bis auf maximal 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO überschritten werden.

Für den Schulbetrieb sind relativ große Abfallbehälter erforderlich. Damit sie nicht störend wirken können, wurde festgesetzt, dass sie uneinsehbar von der Straße und den Nachbargrundstücken aufzustellen sind. Das städtebauliche optische Umfeld wird so verbessert.

## 5.2 Erschließung

### 5.2.1 Verkehr

Die Gemeinbedarfsfläche ist über die Frankfurter Straße an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.
In diesem Bereich sind wesentliche Umbaumaßnahmen von der Stadt vorgesehen. Da diese Planungen noch nicht abgeschlossen sind und daher der Flächenbedarf noch nicht abschließend bekannt ist, wurde der Geltungsbereich um die maximal benötigten Flächen reduziert.

Die verkehrstechnische Erschließung der Gemeinbedarfsfläche ist durch die Frankfurter Straße, sowohl derzeit als auch nach dem Umbau, sichergestellt.

Die Gemeinbedarfsfläche, für die eine maximal 2-geschossige Bebauung zugelassen ist, wird zurzeit als Parkplatz genutzt. Sie ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Stellplatz festgesetzt. Durch die Zulassung einer 2-geschossigen Bebauung kann durch Bau eines Parkdecks zusätzlicher Parkraum geschaffen werden.

Die Garagenzufahrten und die Parkplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Diese Festsetzung wurde sinngemäß aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

### 5.2.2 Energie

Das Gebiet wird bereits mit elektrischer Energie versorgt. Ein Ausbau ist aus jetziger Sicht nicht erforderlich.

Freileitungen sind im Planbereich nicht vorhanden.

### 5.2.3 Wasserwirtschaft

Die Wasserversorgungsleitungen sind vorhanden. Ein Ausbau ist aus jetziger Sicht nicht erforderlich.
Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird der Löschwasserbedarf nicht vergrößert.

Wenn während der Baumaßnahmen Grundwasser aufgeschlossen wird und dessen Ableitung erforderlich ist, ist dies sofort beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, anzuzeigen.

## 5.3 Grünordnerische Festsetzungen

Gemäß den textlichen Festsetzungen dürfen zur inneren Durchgrünung der Bauflächen nur standortgerechte Laubgehölze gepflanzt werden.
Das vermehrte Anpflanzen vornehmlich nicht heimischer Nadelgehölze verdrängt ökologisch wertvollere Laubgehölzarten. Dies führt zu einer fortschreitenden Artenverarmung (u. a. In-

sekten, Kleinvogelarten), da Koniferen in weit geringerem Maße Tierarten Lebensraum (Unterschlupf bzw. Nistmöglichkeiten) bieten als Laubgehölze. Einzelne Tierarten sind ausschließlich von bestimmten heimischen Gehölzen abhängig. Unterhalb der Koniferen gedeihen, bedingt durch die zahlreichen dichten Äste und dem dichten Nadelbewuchs, andere Pflanzenarten schlecht. Die Lichtverhältnisse sind zu gering. Die Nadelstreu versäuert den Boden und ist nur schlecht abbaubar.

Die vorhandenen Bäume wurden eingemessen und im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt, soweit es sich um Laubgehölze handelt.
Zumindest teilweise müssen sie bei Realisierung der Neubaumaßnahmen gefällt werden. In diesem Falle ist jeweils eine Ersatzpflanzung mit einem standortgerechten heimischen Laubbaum innerhalb des Geltungsbereiches vorzunehmen.
Dies gilt auch bei Abgängigkeit der Gehölze.

### 5.4 Artenschutz

Die vorhandenen standortgerechten Laubbäume wurden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt.
Da diese Bäume teilweise innerhalb der überbaubaren Fläche stehen, ist wahrscheinlich, dass einzelne Bäume zur Realisierung geplanter Baumaßnahmen gefällt werden müssen.
Diese Fällung ist gemäß Bundesnaturschutzgesetz nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zulässig.
Wenn die Fällung außerhalb dieses Zeitraumes erfolgen soll, muss durch einen sachkundigen Ornithologen geprüft werden, ob in den Gehölzen Vögel brüten. Wenn dies nicht der Fall ist, kann die Untere Naturschutzbehörde der Fällung außerhalb des oben genannten Zeitraumes zustimmen.
Eine ornithologische Untersuchung der Gehölze erfolgte für die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht, da diese Untersuchung ohnehin nur zeitlich begrenzt maßgebend wäre und dies daher nicht zweckdienlich ist.

### 5.5 Bodenschutz

Obwohl der Geltungsbereich bereits intensiv bebaut ist, wurde der Bodenviewer von HLNUG eingesehen. Er enthält keine Aussage über eine etwaige Bodenerosionsgefahr. Die Grünlandzahl zur Berechnung des maximal tolerierbaren Abtrags ($A_t$) liegt für das Plangebiet nicht vor. Die Werte, die dem Bodenviewer entnommen werden können, sind in nachfolgender Tabelle eingetragen.

| Erosivitäts-faktor (R) | Bodenerodierbar-keitsfaktor (K) | Hangneigungs-faktor (S) | Allgemeiner mittlerer jährlicher Bodenabtrag (A) |
|---|---|---|---|
| 45,0 | 0,3 | 0,4 | 5,4 |
| 50,0 | 0,4 | 0,6 | 12,0 |

Der allgemeine mittlere jährliche Bodenabtrag berechnet sich wie folgt:

Allgemeiner mittlerer Bodenabtrag (A) = R-Faktor * K-Faktor * S-Faktor

Dem Bodenviewer, können, keine weiteren wesentlichen Informationen zur Qualität des Bodens entnommen werden.

Es gibt keine Anhaltspunkte über stoffliche Bodenbelastungen. Bodenuntersuchungen liegen nicht vor. Durch die geplante Nutzung ist mit keiner stofflichen Bodenbelastung zu rechnen.
Der „Boden“ ist ebenfalls, soweit es geht, zu schützen.
In drei Paragrafen des BauGB wird auf das Schutzgut Boden eingegangen:

Gemäß § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Gemäß § 179 BauGB sind Flächenversiegelungen, die nicht mehr benötigt werden, zu beseitigen.

Die Empfindlichkeit von Böden ist auch abhängig von eventuellen Vorbelastungen. Wenn diese vorliegen, wirkt sich dies auf die Schutzwürdigkeit aus. Die Empfindlichkeit gegenüber Verdichtung, Versauerung, Entwässerung sowie der Erosionsgefährdung sind zu bewerten.
In der Bauleitplanung ist zu bewerten, wie sich der Bodenzustand bei Durchführung der Planung entwickeln wird. Es sind daher die im Bodenschutzgesetz beschriebenen zu schützenden Bodenfunktionen in einem Mindestumfang zu bewerten.
Eine schädliche Bodenveränderung ist auch gemäß Bodenschutzgesetz zu verhindern. Die Frage der Schädlichkeit der Bodenveränderung wird im Wesentlichen durch die Schadstoffbelastung des Bodens und des Sickerwassers bestimmt.
Im Rahmen der Fachplanung sind die Vorgaben des § 1 Bundes-Bodenschutzgesetzes zu beachten.
Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Die Versiegelung der Freiflächen ist auf ein unumgänglich notwendiges Maß begrenzt werden.
Der Mutterboden ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz zu schützen. Er ist daher zu Beginn des Bauvorhabens abzuschieben, sachgerecht zwischenzulagern, wieder einzubauen bzw. abzufahren. Die Vermischung mit unbelebtem Boden ist zu vermeiden.
Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen sollten, soweit dies für den Bauablauf möglich ist, auf bereits verdichteten bzw. versiegelten Böden vorgesehen werden.
Die Böden sollten nur bei geeigneter Witterung, daher in Abhängigkeit des anstehenden Bodens, befahren werden.
Anfallender Bodenaushub sollte möglichst auf dem Baugrundstück wieder eingebaut bzw. verwertet werden. Der überschüssige Bodenaushub ist einer Verwertung zuzuführen bzw. ordnungsgemäß zu entsorgen.
Die vorgeschriebenen Entsorgungs- und Verwertungsnachweise sind im Rahmen der Bautätigkeit zu erbringen. Der Verbleib des Bodens ist daher nachzuweisen. Mit dem Bodenaushub und seiner Verwertung ist daher fachgerecht umzugehen.
Die übermäßige Verdichtung des Bodens ist zu vermeiden. Nach der Baumaßnahme und vor Auftrag des Oberbodens ist eine übermäßige Verdichtung des Bodens zu beseitigen.
Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind bei Beachtung der genannten Empfehlungen keine Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

### 5.6 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6))

Der Eigentümer eines Grundstückes hat Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs auf seinem Grundstück unter vorheriger Benachrichtigung gemäß § 126 BauGB zu dulden.

Wenn Bodendenkmäler entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde zu informieren.

## 6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten die ermöglichten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt beziehungsweise zulässig.

Der rechtskräftige Bebauungsplan wurde nach der Baunutzungsverordnung 1977 aufgestellt. Diese Baunutzungsverordnung enthält keine Begrenzung für die Überschreitung der Grundflächenzahl durch Straßen, Stellplätze, Wege, Zufahrten, Nebenanlagen usw. Allerdings ist im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt, dass Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig sind. Aufgrund dieser Festsetzung ist daher eine vollständige Befestigung des Geltungsbereiches nicht möglich.
Für die Änderung des Bebauungsplanes gilt die Baunutzungsverordnung 2017. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf daher nur noch um 50 % für oben genannte Nutzungen überschritten werden.

## 7. Überprüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB

Der Geltungsbereich ist ohne Berücksichtigung der Straßen (1.630 m²) rd. 62.200 m² groß.

Unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Grundflächenzahl beträgt die maximal zulässige Grundfläche (62.200 m² – 1.630 m²) x 0,6 = 36.342 m².
§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist jedoch nur dann uneingeschränkt anwendbar, wenn die Grundflächen kleiner als 20.000 m² sind.

Wegen der Überschreitung ist gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine überschlägige Überprüfung erforderlich, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes „voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen" eintreten.

Bei der Überprüfung, ob erhebliche Umweltauswirkungen eintreten können, sind gemäß § 13a Abs. 1 BauGB die Kriterien der Anlage 2 des BauGB zu überprüfen:

<u>Ziffer 1.1:</u>
Der Bebauungsplan setzt keinen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung mit Festlegungen, die für die spätere Zulassungsentscheidung bedeutsam sind. Dies gilt insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen.

<u>Ziffer 1.2:</u>
Es wird ein rechtskräftiger Bebauungsplan geändert. Andere Pläne oder Programme werden daher nicht beeinflusst.

Ziffer 1.3:
Der Bebauungsplan hat keine Bedeutung hinsichtlich umweltbezogener beziehungsweise gesundheitsbezogener Erwägungen/ Entwicklungen. Der Geltungsbereich ist fast vollständig versiegelt bzw. vollständig anthropogen verändert. Die Bebauungsplanänderung führt zu keiner Verschlechterung der örtlichen Situation. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird sichergestellt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl nur um maximal 50 % für weitere Befestigungen überschritten werden darf. Diese Regelung ist in der Baunutzungsverordnung von 1977, nach der der rechtskräftige Bebauungsplan aufgestellt wurde, nicht enthalten. Aber auch der rechtskräftige Bebauungsplan lässt keine vollständige Versiegelung zu, da Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig sind.

Ziffer 1.4:
Es wird auf Ziffer 1.3 verwiesen. Auch ist zu berücksichtigen, dass die vorhandenen Laubgehölze zum Erhalt im Bebauungsplan festgesetzt wurden. Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine umwelt- und gesundheitsbezogenen Probleme betroffen.

Ziffer 1.5:
Der Bebauungsplan hat keine Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.

Ziffer 2:
Es gibt offensichtlich keine wesentlichen Auswirkungen durch die Änderung des Bebauungsplanes. Risiken für die Umwelt bzw. der menschlichen Gesundheit sind ebenfalls nicht zu erwarten.
Die Gemeinbedarfsfläche hat keine Auswirkungen auf besondere natürliche Merkmale und des kulturellen Erbes. Die geplante Bodennutzung ist ebenfalls unproblematisch und Umweltqualitätsnormen bzw. Grenzwerte werden nicht überschritten.
Von der Planung sind keine europäischen Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope, Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete betroffen.
Außerdem sind keine Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, tangiert und es handelt sich um kein Gebiet mit hoher Bevölkerungsdichte.
Auswirkungen auf in amtlichen Listen und Karten eingetragene Denkmäler bestehen ebenfalls nicht.

Der Bebauungsplan hat daher offensichtlich keine erheblichen Umwelteinwirkungen und kann nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

## 8. Boden ordnende Maßnahmen (§ 45 folgende)

Eine Umlegung der Grundstücke ist nicht erforderlich und derzeit auch nicht geplant.

Eine Neuordnung des Grundstückes ist bei Realisierung der Verkehrsplanung am nördlichen Rand erforderlich.

## 9. Rechtliches Verfahren

Der B-Plan wird gemäß § 10 (3) BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung rechtskräftig.

02.05.2018

INGENIEURBÜRO ZILLINGER
Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de