

Bauleitplanung

Stadt Wetzlar

Bebauungsplan WZ 280a „Spilburg – Sportparkstraße, Henri-Duffaut-Straße“, Stadtteil Wetzlar

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Beteiligung der Behörden gemäß
§ 4 Abs. 2 BauGB und
Öffentliche Auslegung gemäß
§ 3 Abs. 2 BauGB, jeweils i.V.m. mit
§ 13a 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	4
3.1	Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
3.2	Rechtsgrundlagen und Verfahren dieses Bauleitplanes	4
4.	Altflächen	4
5.	Planung	5
5.1	Städtebau	5
5.2	Erschließung	8
5.2.1	Verkehr	8
5.2.2	Energie	9
5.2.3	Wasserwirtschaft	9
5.3	Grünordnerische Festsetzungen	9
5.4	Wald	10
5.5	Bodenschutz	12
5.6	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB) und allgemeine Hinweise	14
6.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie Artenschutz	15
7.	Überprüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB	17
8.	Boden ordnende Maßnahmen (§ 45 BauGB folgende)	18
9.	Rechtliches Verfahren	19

Anlage: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand Juli 2018

1. Veranlassung

Innerhalb des Geltungsbereiches soll eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule, ein Sondergebiet für ein Parkhaus, eingeschränkte Gewerbegebiete sowie Allgemeine Wohngebiete und ein Mischgebiet ausgewiesen werden.

Die Gemeinbedarfsfläche ist für den Neubau der Theodor-Heuß-Schule vorgesehen. Da es sich um eine berufsbildende Schule handelt, an der überwiegend ältere Schüler unterrichtet werden, die bereits mit dem PKW zur Schule anreisen, ist der Bedarf an Parkplätzen sehr hoch. Der gesamte Bedarf an Parkplätzen kann auf dem Schulgelände nicht gedeckt werden.

Daher soll direkt südlich des geplanten Schulgeländes ein Parkhaus entstehen, in welchem die übrigen Parkplätze zur Verfügung gestellt werden. Das Parkhaus soll auch für den Bedarf angrenzender Gewerbebetriebe, Wohn- und Mischgebiete zur Verfügung stehen.

Durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes kann in unmittelbarer Nähe zur Schule der Bedarf an kleineren Wohneinheiten, z.B. für ältere Schüler sowie Studenten der nahegelegenen Hochschule (THM), gedeckt werden. Im Mischgebiet sind teilweise Wohnungen und nicht störende gewerbliche Nutzungen geplant. Die gewerblichen Nutzungen sind im Erdgeschoss vorgesehen. Die Lage des Gebietes ist optimal für Friseursalons oder Ähnliches und andere Dienstleistungsbetriebe.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine ältere Halle, die früher als Sporthalle genutzt wurde. Der Abriss ist bereits beantragt. Zur Deckung des Bedarfes soll im Gewerbegebiet wieder eine moderne Sporthalle gebaut werden, die unter anderem auch der Theodor-Heuss-Schule zur Verfügung steht.

Eine konkrete Nutzung für die übrigen Gewerbegebiete ist noch nicht bekannt. Wesentlich störende Betriebe, siehe unten, können wegen der Nähe zur Wohnbebauung nicht angesiedelt werden. Sie sind daher gewerblich nur eingeschränkt nutzbar. Es gibt bereits erste Kontakte zu Interessenten, die unter anderem Büroräume benötigen. Durch die Festsetzung des Mischgebietes und der eingeschränkten Gewerbegebiete werden bestehende Flächenpotenziale für eine gewerbliche Entwicklung gesichert und somit die Gesamtentwicklung der Stadt gefördert.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Fläche liegt im Stadtteil Wetzlar im Flur 34 und wird wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden: Feldweg, dahinter Wohnbaugrundstücke (Barbara-Lüdemann-Straße, Lina-Muders-Straße, Hildegard-Ferber Str.) und Elsie-Kühn-Leitz-Straße, dahinter Wohnbaugrundstück und Gewerbegebiet
- Im Osten: gewerblich genutzte Flächen, dahinter Henri-Duffaut-Straße
- Im Süden: Sportparkstraße und Gewerbegebiet sowie die Grundstücke des Kletterzentrums des DAV und dem TV Wetzlar
- Im Westen: Wald

3. Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen

3.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die westlichen Flächen des Geltungsbereiches sind im Regionalplan als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt und sind von einem Vorranggebiet Regionaler Grünzug überlagert. Der nördliche Bereich ist als Vorranggebiet Siedlung Bestand und der östliche Bereich als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand dargestellt.

Die Planung ist daher grundsätzlich mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der westliche Geltungsbereich als Grünanlage mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Sportplatz“ dargestellt. Der östliche Teil des Geltungsbereiches ist als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, wird der Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

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 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich 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 Internetseite der Stadt Wetzlar eingesehen und heruntergeladen werden.

4. Altflächen

Der Geltungsbereich liegt im Bereich der ehemaligen „Spilburg-Kaserne“ der Bundeswehr. Der Bundeswehrstandort wurde 1994 aufgelöst und die Fläche anschließend einer Konversion, überwiegend als Hochschulstandort und gewerblicher Nutzung, zugeführt.

Im Februar 2018 wurde ein Bodengutachten erstellt. Im Rahmen der Untersuchungen wurden u.a. Rammkernsondierungen durchgeführt, die aufzeigen, dass die Flächen des Geltungsbereiches teilweise mit unbelastetem Material in unterschiedlicher Schichtstärke aufge-

füllt wurden. Die Bodenschichten sind sehr heterogen und unterschiedlich stark verdichtet. Im Rahmen der Fachplanungen sind daher tragwerksplanerische Prüfungen erforderlich, deren Ergebnisse in die Ausführungsplanung einfließen.

Eine Gefahr für die Allgemeinheit geht von den Ablagerungen nicht aus.

Wenn jedoch im Rahmen der Bautätigkeit organoleptisch auffälliges Material anfällt, ist die zuständige Behörde zu informieren und das Material entsprechend der gesetzlichen Vorgaben ordnungsgemäß zu entsorgen. Dies wurde als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

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

5. Planung

5.1 Städtebau

Der neue Schulstandort wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Auf dieser Fläche sind diesem Nutzungszweck dienende Gebäude und Nutzungen, Nebenanlagen und sonstige Nutzungsflächen, Straßen und Stellplätze sowie Parkdecks, zulässig.

Hierzu gehören auch grundsätzlich ein Schulsportplatz und eine Hausmeisterwohnung. Diese Nutzungen sind aktuell aber nicht geplant.

Zusätzlich wurde festgesetzt, dass unbefestigte Flächen, z.B. eines Sportplatzes, daher Rasenflächen, bei Ermittlung der Grundflächenzahl als unbefestigte Flächen zu berücksichtigen sind.

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“ sind auch außerhalb des geplanten Parkhauses PKW-Stellplätze und die erforderlichen Zufahrten zulässig.

Die eingeschränkten Gewerbegebiete dienen vorrangig dem Erhalt bzw. der Ansiedlung von gewerblichen Arbeitsplätzen. Damit soll die Diversifikation des Arbeitsplatzangebotes in Wetzlar gefördert und somit die Gesamtentwicklung der Stadt gestützt werden. In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind wegen der Nähe zum geplanten Wohngebiet nur solche Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Darüber hinaus sind große Verkaufsflächen, z. B. in Lebensmittelmärkten und großflächigen Einzelhandelsbetrieben, nicht zulässig, da sie den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.

Aufgrund der geplanten Lage der Wohngebiete in Nachbarschaft zu bestehenden Gewerbegebieten, nordöstlich des Geltungsbereiches gelegen, und zu den geplanten Gewerbegebieten innerhalb des Geltungsbereiches, wurde ein Schallgutachten erstellt und die für die Gewerbegebiete und das Sondergebiet max. zulässigen Emissionskontingente festgesetzt.

Nach der TA-Lärm dürfen die Emissionsrichtwerte im Gewerbegebiet tagsüber 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) nicht überschritten werden.

Durch das Schallgutachten wurde nachgewiesen, dass die nach TA-Lärm maximal zulässigen Emissionskontingente nicht zugelassen werden können, da es sonst zu Überschreitungen der zulässigen Werte in den schutzwürdigen Gebieten kommt.

Die maximal möglichen Emissionskontingente wurden daher für die einzelnen Gewerbegebiete festgesetzt. Die Gewerbegebiete wurden entsprechend gegliedert.

Die geplante Schule und das Parkhaus wurden im Schallgutachten ebenfalls berücksichtigt. Unzulässige Schallimmissionen gehen von diesen beiden Nutzungen nicht aus. Sie müssen daher nicht kontingentiert werden.

Die Grundflächenzahl in den Gewerbegebieten ist unabhängig von der vorgenommenen Abgrenzung, die aufgrund des Schallschutzes vorgenommen wurde, siehe oben, zu ermitteln. Maßgebend für die Berechnung ist die jeweilige Nutzungseinheit, daher das jeweilige Baugrundstück.

Im Geltungsbereich sind Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Sie dienen vorwiegend dem Wohnen. Die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind im Planbereich verboten, da sie städtebaulich störend wirken würden. Die Hauptnutzung des durch § 4 BauNVO vorgeformten Gebietstyps (WA) bleibt erhalten. Der Gebietscharakter und die allgemeine Zweckbestimmung werden weiterhin erfüllt.

Auch ist ein Mischgebiet festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Denkbar sind beispielsweise die Ansiedlung eines Friseursalons oder anderer, nicht störende, Dienstleistungen im Erdgeschoss und der Bau von Wohnungen in den darüber liegenden Geschossen.

In Anlehnung an das Vergnügungsstätten-Konzept der Stadt Wetzlar sind die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise und nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 allgemein zulässige Nutzungen „Vergnügungsstätten“ im Mischgebiet verboten.

Die Hauptnutzung des durch § 6 BauNVO vorgeformten Gebietstyps bleibt erhalten. Der Gebietscharakter und die allgemeine Zweckbestimmung werden weiterhin erfüllt. Das Verbot von Vergnügungsstätten wurde in den Bebauungsplan aufgenommen, da typische Vergnügungsstätten wegen ihres Erscheinungsbildes, insbesondere wegen der mit ihnen verbundenen städtebaulichen Auswirkungen und ihren Standortanforderungen der Zweckbestimmung der ausgewiesenen Gebiete in der Regel nicht entsprechen.

Zu den Vergnügungsstätten sind gemäß Kommentar zur Baunutzungsverordnung von Fickert/Fieseler gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, „die sich in unterschiedlicher Ausprägung (wie Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache (oder Ausnutzung) des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebes einer bestimmten Gewinn bringenden Freizeit - und/oder Unterhaltung widmen.“

Nach dem oben genannten Kommentar lassen sich unter den städtebaulichen Betriebstypus „Vergnügungsstätte“ im Wesentlichen drei Gruppen von ganz unterschiedlicher Vergnügungsweise einordnen:

- Nachtlokale jeglicher Art (Nachtbars mit unterschiedlichen Darbietungen), Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit erotischem Charakter ausgerichtet ist
- Diskotheken

– Spiel- und Automatenhallen

Kleine Tanzcafés oder -bars sind städtebaulich nicht als Vergnügungsstätten einzustufen. Dies gilt auch für Einrichtungen und Anlagen für kulturelle Zwecke, zum Beispiel: Theater jeglicher Art, Kleinkunsthöhlen und Kinos sowie Jahrmärkte und Weihnachtsmärkte.

Spielautomaten, Billardtische oder Ähnliches sind in Gaststätten ebenfalls zulässig, wenn der Gaststättencharakter vorherrschend ist.

Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind die zur Erschließung erforderlichen Fußwege sowie Spielgeräte zulässig. Auf dieser Fläche ist die Anlage eines Weges denkbar, der den nördlich angrenzenden Feldweg mit der Gemeinbedarfsfläche verbindet. Auch wird grundsätzlich erwogen, auf dieser Fläche einen Teich anzulegen, wenn dies aus Artenschutzgründen, siehe Kapitel 6, erforderlich ist.

Durch die gewählten Baugrenzen können die Grundstücke sinnvoll bebaut werden. Die Baugrenzen im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf und des Sondergebietes wurden unter Berücksichtigung des Gehölzbestandes/Waldrandes festgesetzt, s. auch Kap. 5.4.

Im Bereich des Gewerbegebietes mit Index 3 ist die Baugrenze zur besseren Ausnutzung des Grundstückes dicht an die Erschließungsstraße gerückt. Die Abstandsflächen dürfen gem. § 6 Abs. 2 HBO bis zur Mitte der Straße reichen, sofern sie sich nicht gegenseitig überlappen. Der geringere Abstand der Baugrenze zur Straße ist daher grundsätzlich unproblematisch.

Die gewählten Grundflächenzahlen lassen eine sinnvolle Nutzung der Flächen zu.

Die Grundflächenzahlen dürfen für Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten usw. um 50 % bzw. bis zur sogenannten Kappungsgrenze von 0,8 überschritten werden. Mindestens 40 % bzw. 20 % der Gebiete müssen daher unbefestigt bleiben.

Das Gelände steigt von Nordwesten nach Südosten leicht an. Die Höhenlinien wurden vermessungstechnisch ermittelt und in die Planzeichnung als Hinweis auf den Bestand übernommen.

Die wesentlichen Böschungen im Nordwesten und Westen des Geltungsbereiches sind zeichnerisch dargestellt.

Die maximal zulässige Firsthöhe wurde für alle Nutzungen, außer für die Gewerbegebiete, festgesetzt.

Für die Gewerbegebiete ist diese Festsetzung nicht erforderlich, da sie nicht an schützenswerte Gebiete angrenzen und die Begrenzung städtebaulich ebenfalls nicht notwendig erscheint.

Technisch bedingte Aufbauten dürfen die festgesetzte Firsthöhe überschreiten.

Dies gilt auch für die blickoffene Schutzumrandung (Brüstung) des obersten Parkdecks.

Aus Gründen der Rechtssicherheit wurde die max. Firsthöhe mit Meterangabe ü. NN genau fixiert.

Die Anhebung des Geländes ist teilweise vorgesehen, damit das Gelände gut entwässert werden kann. Die Anhebung ist auch erforderlich, damit die Privatstraße und das Schulgrundstück auf gleichem Niveau liegen. Hierdurch sollen Durchfahrtmöglichkeiten für Ver- und Entsorgungsbetriebe sowie Rettungsdienste geschaffen werden.

Auch kann eine optimale fußläufige Verbindung zwischen Privatstraße und Schulgrundstück hergestellt werden.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe des Rohfußbodens des untersten Vollgeschosses bzw. der untersten Ebene des Parkhauses ist die zulässige Auffüllung beschränkt.

Für das Allgemeine Wohngebiet wurde eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude müssen daher mit Grenzabstand errichtet werden.

Die maximal 3-geschossige Bebauung im Wohngebiet orientiert sich an der nördlich vorhandenen zweigeschossigen Wohnbebauung.

Die südlich davon liegenden Gewerbegrundstücke dürfen maximal viergeschossig errichtet werden.

Für die Gemeinbedarfsfläche sind gemäß Baunutzungsverordnung grundsätzlich keine detaillierten Festsetzungen erforderlich. Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wurde daher verzichtet. Dies gilt auch für das geplante Parkhaus.

5.2 Erschließung

5.2.1 Verkehr

Der Geltungsbereich wird über die Sportparkstraße, die Henri-Duffaut-Straße und die Elsie-Kühn-Leitz-Straße erschlossen.

Zur inneren Erschließung der Wohngebiete ist eine Privatstraße erforderlich und festgesetzt.

Da die Wohngebiete nicht in Richtung Norden erschlossen werden sollen, wurde in dieser Richtung ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt.

Die Privatstraße wird an ein festgesetztes Geh- und Fahrrecht angebunden.

Das Fahrrecht besteht für Rettungsdienste sowie Ver- und Entsorgungsbetriebe.

Die fußläufige Querung des Schulgeländes und die fußläufige Benutzung der Privatstraße soll jedermann ermöglicht werden.

Die im Gewerbegebiet mit Index 3 geplante Sporthalle ist daher fußläufig über das Gelände der Schule erschlossen.

Die Sportparkstraße soll unabhängig von dieser Planung grundsätzlich ausgebaut werden. Es sind neben den beiden Fahrspuren zusätzlich beidseits Gehwege sowie eine Linksabbiegespur für die Zufahrt zum Parkhaus vorgesehen.

Durch die Schule entsteht gemäß Berechnung der Fachplaner ein Bedarf an rund 470 Stellplätzen, von denen lediglich rund 150 Stellplätze auf dem Schulgrundstück untergebracht werden können.

Die fehlenden Stellplätze können daher im vorgesehenen Parkhaus vorgesehen und nachgewiesen werden. Im Parkhaus sind insgesamt 585 Stellplätze vorgesehen.

Im Parkhaus soll und kann daher auch der Bedarf an Parkplätzen angrenzender Nutzungen gedeckt werden.

Wenn möglich soll der ÖPNV ausgebaut werden. Dies ist sehr sinnvoll, da für die Schule ein relativ hoher Bedarf besteht.

Details müssen noch abschließend geklärt werden, da durch die zusätzliche Beförderungsnachfrage Anpassungen im ÖPNV-Netz erforderlich sind.

Darüber hinaus steht die Abstimmung der beiden lokalen Nahverkehrsorganisationen noch aus. Durch die zusätzliche Haltestelle sind Mehrkosten zu erwarten, deren Übernahme ggfs. vertraglich geregelt werden muss. Abschließend ist zu klären, ob und inwiefern im oder im Umfeld des Bebauungsplanes die Einrichtung zusätzlicher Haltestellen möglich ist.

Um den Oberflächenabfluss zu verringern wurde festgesetzt, dass Fußwege, PKW-Stellplätze und Hofflächen in Pflasterbauweise herzustellen sind. Eine Versiegelung ist nur dann zulässig, wenn das anfallende Niederschlagswasser auf unbefestigte Flächen abgeleitet werden kann.

Diese Festsetzung wurde getroffen, obwohl der anstehende Boden eine gezielte Versickerung nicht zulässt.

5.2.2 Energie

Der Ausbau der elektrischen Energieversorgungsanlagen ist für die geplante Nutzung erforderlich.

Versorgungsflächen wurden im Bebauungsplan zeichnerisch nicht festgesetzt. Sie sind als Nebenanlage ohnehin zulässig.

Versorgungstationen dürfen ohne Grenzabstand errichtet werden.

Festsetzungen über zulässige Heiztechniken werden nicht in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen könnten nicht begründet werden, da die gesetzliche Grundlage fehlt. Die zulässigen Energiequellen sind gesetzlich geregelt.

Es ist vorgesehen, drei von vier Dächern der geplanten Schule mit Modulen der Photovoltaik zu bestücken.

Freileitungen sind im Planbereich nicht vorhanden.

5.2.3 Wasserwirtschaft

Für die geplante Bebauung sind lediglich Hausanschlüsse für die Wasserversorgung und für das Abwasser erforderlich.

Die Schmutzwasserableitung ist durch Anschluss an das vorhandene Mischsystem in der Sportparkstraße bzw. der Henri-Duffaut-Straße vorgesehen.

5.3 Grünordnerische Festsetzungen

Gemäß den textlichen Festsetzungen dürfen zur inneren Durchgrünung nur standortgerechte Laubgehölze gepflanzt werden.

Das vermehrte Anpflanzen vornehmlich nicht heimischer Nadelgehölze verdrängt ökologisch wertvollere Laubgehölzarten. Dies führt zu einer fortschreitenden Artenverarmung (u. a. Insekten, Kleinvogelarten), da Koniferen in weit geringerem Maße Tierarten Lebensraum (Un-

terschlupf 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.

Textlich ist festgesetzt, dass die zeichnerisch festgesetzten anzupflanzenden Bäume um bis zu 10 m von der festgesetzten Lage verschoben werden dürfen. Dies ist sinnvoll, da eine Variation der Baumstandorte im Rahmen der Fachplanungen bzw. der Bauausführung wahrscheinlich bzw. nötig sein wird.

Die Hauptdächer der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind floristisch zu begrünen, wenn sie mit einer Dachneigung von weniger als 10 % errichtet werden. Die Begrünung der Dachflächen wirkt sich positiv auf das kleinräumige Klima und den Wasserhaushalt aus.

Für die Gewerbegebiete wurde keine entsprechende Festsetzung getroffen, da derzeit noch nicht bekannt ist, inwiefern die Flächen genutzt werden sollen. Die Objektplaner würden zu sehr eingeschränkt.

5.4 Wald

Östlich der Gemeinbedarfsfläche und des Parkhauses grenzen Waldflächen an, die teilweise in den Geltungsbereich aufgenommen wurden. Der Waldrand wurde durch topographische Vermessung ermittelt, siehe grüne Linie in der folgenden Abbildung.

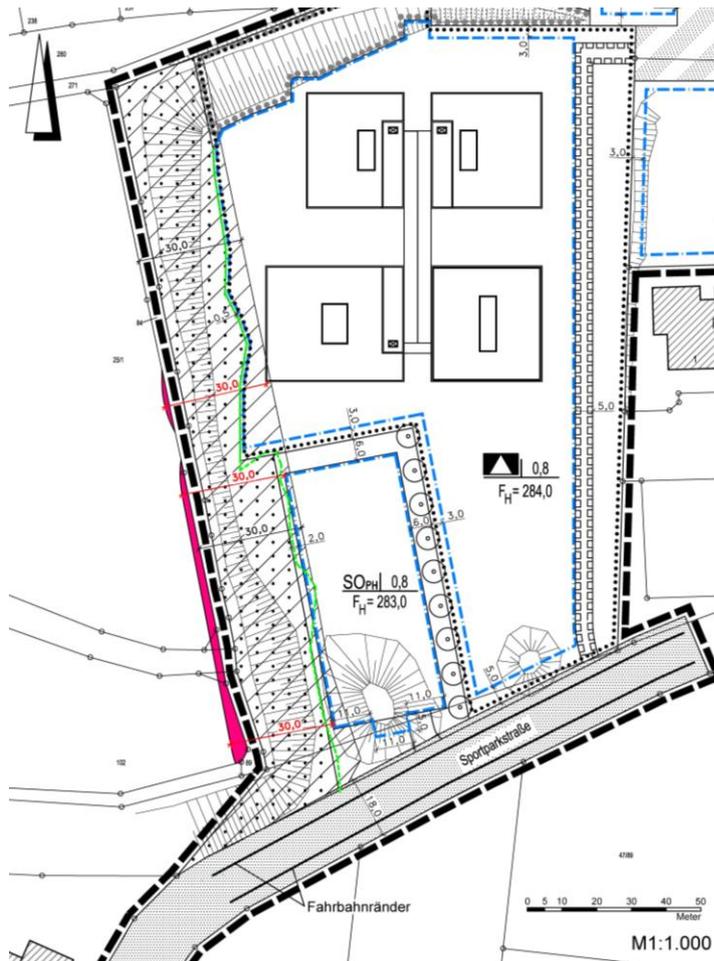


Abb. 1: Westlicher Rand des Geltungsbereiches mit Darstellung der eingemessenen Waldgrenze (gün dargestellt) und des Schutzabstandes zum Wald (rot gekennzeichnet)

Am Waldrand, daher in Richtung Gemeinbedarfsfläche und Parkhaus, sind lediglich Sträucher vorhanden. Aufgrund dieses Bewuchses und der am Waldrand vorhandenen steilen und hohen Böschung können grundsätzlich keine Bäume, außer den weiter entfernt vorhandenen Douglasien, in den Geltungsbereich fallen.

Der übliche Schutzabstand zum Wald beträgt 30 m. Dieser Abstand wurde ausgehend von den geplanten Gebäuden bzw. des geplanten Parkhauses ermittelt. Gemäß dieser Ermittlung dürfen auf der rot gekennzeichneten Fläche keine Bäume 1. Ordnung stehen. Eine verschwindend kleine Fläche.

Auch das Forstamt sieht lediglich eine Gefährdung durch die vorhandenen Douglasien und hat hierauf bei einer Ortsbesichtigung, die im Februar 2019 stattgefunden hat, hingewiesen.

Es wurde empfohlen, die Beseitigung der mehr als 40 m hoch

werdenden Douglasien zu veranlassen, damit eine Gefährdung für den Geltungsbereich ausgeschlossen ist.

Die angrenzenden Waldflächen sind im seit April 2009 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 293 „Rasselberg“ als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt. Sie sind den ermöglichten Eingriffen des nördlich gelegenen Neubaugebietes zugeordnet.

Es ist im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt: „Auf der internen Ausgleichsfläche ist die sukzessive Umwandlung in standortgerechten Buchenmischwald vorzunehmen. Höhlenreiche Altbäume sind zu erhalten. Die Altdouglasien und die Pappeln sind zu entfernen, die Robinien sind sukzessive zu ersetzen.....“

Die Beseitigung dieser Douglasien ist daher bereits bauplanungsrechtlich vorbereitet.

Am oben genannten Ortstermin wurde seitens der Fachplaner des Parkhauses aufgezeigt, dass eine geringfügige Rücknahme des heutigen Waldrandes (rd. 115 m²), der lediglich aus Krautsaum und Sträuchern besteht, erforderlich ist, damit die Fachplanung realisiert werden kann, siehe Abbildung 2.

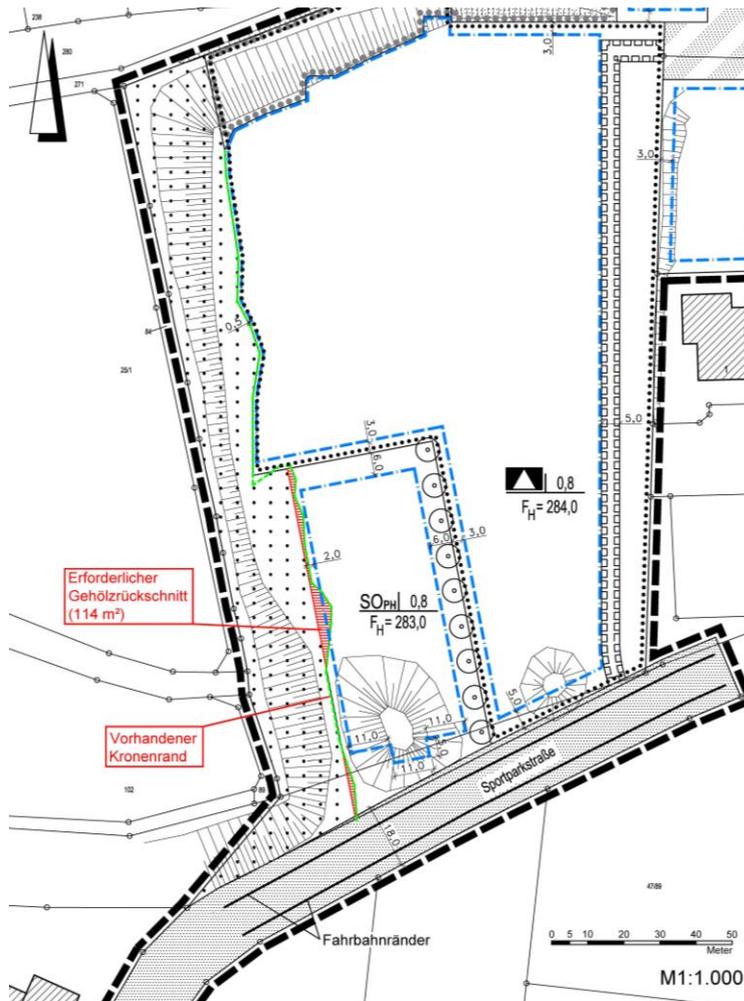


Abb. 2: westlicher Rand des Geltungsbereiches mit Darstellung der zurückzuschneidenden Gehölzbereiche

Eine Verkleinerung des Parkhauses, damit kein Rückschnitt der vorhandenen Gehölze erforderlich ist, ist wegen des Grundstückszuschnitts und der erforderlichen Breite für das Parkhaus nicht möglich und gem. erfolgter Rücksprache auch nicht erforderlich, da von dem Rückschnitt lediglich kleinere Sträucher betroffen sind.

5.5 Bodenschutz

Der „Boden“ ist, soweit es geht, zu schützen.

In drei Paragraphen 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.

Es gibt keine Anhaltspunkte über stoffliche Bodenbelastungen, s. Kapitel 4. Durch die geplante Nutzung ist mit keiner stofflichen Bodenbelastung zu rechnen.

Gemäß Bodenviewer des HLNUG kann keine Aussage über eine etwaige Bodenerosionsgefahr getroffen werden. Die Grünlandzahl zur Berechnung des maximal tolerierbaren Abtrags (A_i) liegt für das Plangebiet nicht vor. Die Werte, die dem Bodenviewer entnommen werden können, sind in nachfolgender Tabelle eingetragen.

Erosivitätsfaktor (R)	Bodenerodierbarkeitsfaktor (K)	Hangneigungsfaktor (S)	Allgemeiner mittlerer jährlicher Bodenabtrag (A)
45,0	0,3	0,4	5,4
50,0	0,4	0,8	16,0
45,0	0,3	1,5	20,3
50,0	0,4	2,0	40,0

Der allgemeine mittlere jährliche Bodenabtrag berechnet sich wie folgt:

$$\text{Allgemeiner mittlerer Bodenabtrag (A)} = \text{R-Faktor} * \text{K-Faktor} * \text{S-Faktor}$$

Die Toleranzgrenze für den maximal tolerierbaren Bodenabtrag wird wie folgt ermittelt:

$$\text{Toleranzgrenze (A}_i\text{)} = \text{Grünlandzahl} / 8$$

Weitere relevante Angaben, wie z. B. die Ertragsfähigkeit, die Feldkapazität oder die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen können dem Bodenviewer nicht entnommen werden. Durch die Planung wird der Schadstoffeintrag in den Boden nicht erhöht und die Befestigungen/Versiegelungen sind nur im unbedingt erforderlichen Maße zulässig.

Bei dem im Plangebiet anstehenden Boden handelt es sich um im Naturraum sehr weit verbreitete Bodenarten bzw. handelt es sich ohnehin um einen aufgefüllten Bereich, siehe Kapitel 4.

Das Schutzgut „Boden“ wird durch die Befestigungen beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung wirkt sich jedoch nur innerhalb des Geltungsbereiches negativ aus und ist auf ein unbedingt nötiges Maß zu beschränken.

Aufgrund der anthropogen veränderten Strukturen (Auffüllungen und intensiv gepflegte Wiese) sind diese Auswirkungen auf den Bodenhaushalt, unter Berücksichtigung der eingriffsmindernden Maßnahmen, siehe unten, von nachrangiger Bedeutung. Die Beeinträchtigung wirkt sich nur kleinräumig aus. Ein funktionaler Ausgleich ist nur durch den Rückbau von bereits versiegelten Flächen grundsätzlich möglich. Diese gibt es im Bereich des Plangebiets und außerhalb nicht und könnte für außerhalb gelegene Flächen auch nicht verbindlich festgesetzt werden.

Der Mutterboden ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz zu schützen. Von stark befahrenen / belasteten Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen und zwischenzulagern.

Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und ggfs. In der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. bei Unterboden) nicht übersteigen. Die Boden-Mieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.

Die Böden sollten nur bei geeigneter Witterung, daher in Abhängigkeit des anstehenden Bodens, befahren werden. Ggfs. Kann durch den Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. die Befahrbarkeit des Bodens verbessert werden.

Die übermäßige Verdichtung des Bodens ist zu vermeiden. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung von Baustraßen und Lagerflächen, vom Baustellenverkehr auszunehmen. Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen sollten, soweit dies für den Bauablauf möglich ist, auf bereits verdichteten bzw. versiegelten Böden vorgesehen werden.

Nach der Baumaßnahme und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung ist eine übermäßige Verdichtung des Bodens zu beseitigen. Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.

Anfallender Bodenaushub sollte möglichst auf dem Baugrundstück wieder eingebaut bzw. verwertet werden.

Überschüssiger Bodenaushub wird wegen der geplanten Auffüllung nicht anfallen. Sollte dies dennoch der Fall sein ist er einer Verwertung zuzuführen bzw. ordnungsgemäß zu entsorgen. Die vorgeschriebenen Entsorgungs- und Verwertungsnachweise wären im Rahmen der Bautätigkeit zu erbringen. Der Verbleib des Bodens ist daher nachzuweisen.

Durch die Bebauung sind bei Beachtung der genannten Empfehlungen auf den unbebauten Flächen keine übermäßigen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

5.6 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB) und allgemeine Hinweise

Die Grundstücke des Geltungsbereiches liegen teilweise im Schutzabstand zum östlich angrenzenden Wald. Wenn eine Gefahr von umstürzenden Bäumen besteht, müssen für bauliche Anlagen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen errichtet werden, Sicherungsmaßnahmen, zum Beispiel durch verstärkte Statik, getroffen werden.

Alternativ ist sicherzustellen, dass keine Gefährdung besteht, zum Beispiel durch Herausnahme aufkommender Bäume 1. Ordnung.

Der Geltungsbereich liegt im ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Vor Beginn von Bauarbeiten ist auf den betroffenen Grundstücksflächen eine Sondierung auf Kampfmittel durchzuführen. Alle Flächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen durchgeführt werden, sind zu untersuchen. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind EDV-gestützt festzuhalten und an den Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen zu übermitteln.

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.

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

Wenn bei Bauarbeiten organoleptisch auffälliges Material anfällt, ist die zuständige Behörde zu informieren. Das Material muss entsprechend der gesetzlichen Vorgaben ordnungsgemäß entsorgt werden.

Sollte bei der Bebauung der Grundstücke während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies dem Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, unverzüglich anzuzeigen.

6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie Artenschutz

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.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung beziehungsweise Ausgleichsflächen sind daher nicht erforderlich.

Vorsorglich und um einen Umweltschaden zu vermeiden, wurde im Juli 2018 ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für den ursprünglich geplanten Geltungsbereich, daher den westlichen Teilbereich, erstellt. Es ist grundsätzlich denkbar, dass die Ergebnisse der Untersuchung aufgrund der ähnlichen naturräumlichen Ausstattung auf den übrigen, zusätzlich aufgenommenen, Geltungsbereich übertragbar sind. Ungeachtet dessen werden diese neu aufgenommenen Flächen nachträglich ebenfalls ökologisch untersucht. Das Ergebnis wird vor der öffentlichen Auslegung mit der Naturschutzbehörde besprochen und in die Begründung eingearbeitet.

Insgesamt sind durch das geplante Vorhaben Auswirkungen auf die Tierwelt denkbar. Als Resultat der Vorauswahl weist das Plangebiet unter Berücksichtigung der räumlichen Lage und der Habitatausstattung, Qualitäten als Lebensraum für Vögel, Fledermäuse und Reptilien auf. Diese Artengruppen wurden daher im Frühjahr / Frühsommer 2018 gezielt erhoben:

Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Reptilien- und Fledermausarten innerhalb des Vorhabengebietes selbst oder deren Ruhe- und Fortpflanzungsstätten wurden nicht festgestellt.

Für die Fledermausarten Kleiner Abendsegler und Zwergfledermaus ist eine Nutzung des Vorhabengebietes als Transitroute zwischen Sommerquartieren im Westen (Flst. 25/1) und Jagdrevieren im Nordosten wahrscheinlich. Diese Flugrouten sind jedoch nicht ausschließlich auf das räumlich begrenzte Vorhabengebiet beschränkt, sondern betreffen den

gesamten Bereich. Daher können Beeinträchtigungen für Fledermäuse, die sich potentiell aus dem Bauvorhaben ergeben könnten, sicher ausgeschlossen werden.

Aus der Analyse der übrigen Artengruppen sind als artenschutzrechtlich relevante Vogelarten nur Nahrungsgäste erfasst worden.

Im Planungsgebiet kann es während der Bauzeit durch Lärmemissionen sowie sonstige Störungen zu vorübergehenden Beeinträchtigungen von bekannten Fortpflanzungs- und Ruhestätten kommen. Die bauzeitliche Verdrängung der Fauna durch die temporäre Inanspruchnahme ist jedoch nur kurzfristig und klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab. Zudem dürften sich die Arten aufgrund der Nistplatzwahl in Siedlungsnähe an Störungen angepasst haben.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auch wegen der Verfügbarkeit von Alternativhabitaten in der Umgebung nicht zu erwarten. Tatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können somit ausgeschlossen werden. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen sind nicht notwendig. Gleiches gilt für anlagen- und betriebsbedingte Störungen.

Verbotstatbestände gemäß Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie liegen nicht vor.

Auch muss für keine Vogelart eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt werden, da der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Satz 1-3 BNatSchG nicht eintreten wird. Das Eintreten der Verbotstatbestände „Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) und die damit verbundene „Verletzung /Tötung von Individuen“ (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sowie „Erhebliche Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) ist nicht möglich.

Als Maßnahme wird in der Artenschutzprüfung lediglich darauf hingewiesen, dass Hecken und Bäume nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar eines jeden Jahres gefällt werden dürfen und außerhalb dieses Zeitraumes durch einen Ornithologen begleitet werden müssen. Dies wurde textlich festgesetzt.

Des Weiteren befinden sich im Bereich der vorhandenen Sporthalle zwei kleine Teiche, die durch die Einleitung des im Bereich der Turnhalle anfallenden Niederschlagswassers gespeist werden. Der Abbruch dieser Sporthalle wurde bereits beantragt.

Die im Teich vorkommenden Amphibien werden im Frühjahr 2019 durch Biologeneinsatz ermittelt.

Erst nach abgeschlossener Untersuchung kann abschließend entschieden werden, ob die Umsiedlung der dort heimischen Amphibien möglich ist oder ob ggfs. weitere vorgezogene Artenschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Ein eventuell geeigneter Teich wurde bereits vom Forstamt und der Naturschutzbehörde aufgezeigt. Er liegt im Wald zwischen Wetzlar und Hüttenberg.

Die Umsiedlung kann frühestens zu Beginn des Jahres 2020 durchgeführt werden. Baumaßnahmen müssten diesen Bereich daher zunächst aussparen, bis der Laich der Amphibien umgesiedelt wurde.

Bei Abbruch der Turnhalle müssten die beiden Teiche bis zur Klärung der weiteren Vorgehensweise vorerst künstlich mit Wasser gespeist werden.

Es ist daher im Rahmen der Abbrucharbeiten dafür Sorge zu tragen, dass die Belange des Artenschutzes beachtet werden und dass es zu keinen übermäßigen Lärm- und Staubemissionen kommt, die sich negativ auf den Artenschutz auswirken können.

7. Überprüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB

Der Bebauungsplan dient im Wesentlichen Maßnahmen der Innenentwicklung (Errichtung von Anlagen, die dem Gemeinwohl dienen und Schaffung von Wohnraum) und der gesteuerten Nachverdichtung. Der Geltungsbereich ist in alle Richtungen bereits von einer Bebauung bzw. in Richtung Westen von Wald umgeben.

Die ehemals militärisch genutzte Konversionsfläche wird durch die Bauleitplanung wieder einer Nutzung zugeführt, die sich in das städtebauliche Gesamtkonzept einfügt.

Der Geltungsbereich ist insgesamt rund 53.180 m² groß. Auf die einzelnen Teilflächen entfallen:

– Flächen für den Gemeinbedarf:	18.160 m ²
– Sondergebiet „Parkhaus“:	4.155 m ²
– Eingeschränkte Gewerbegebiete:	12.640 m ²
– Allgemeine Wohngebiete:	4.540 m ²
– Mischgebiet:	1.500 m ²
– Straßenverkehrsflächen:	4.350 m ²
– Privatstraße:	2.320 m ²
– Flächen für Wald:	4.310 m ²
– Parkanlage:	1.200 m ²
– Pflanzflächen:	1.840 m ²

Unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Grundflächenzahlen beträgt die maximal zulässige Grundfläche rd. $(4.155 \text{ m}^2 \times 0,8) + (12.640 \text{ m}^2 \times 0,8) + (4.540 \text{ m}^2 \times 0,4) + (1.500 \text{ m}^2 \times 0,4) + (18.160 \text{ m}^2 \times 0,8) = 30.380 \text{ m}^2$.

§ 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 heranzuziehen:

Ziffer 1.1:

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.

Ziffer 1.2:

Andere Pläne oder Programme werden nicht beeinflusst.

Ziffer 1.3:

Der Bebauungsplan hat keine Bedeutung hinsichtlich umweltbezogener beziehungsweise gesundheitsbezogener Erwägungen/ Entwicklungen. Der Geltungsbereich ist im westlichen Bereich bereits teilweise versiegelt bzw. anthropogen verändert. In diesem Bereich führt der Bebauungsplan zu keiner Verschlechterung der örtlichen Situation. Auf den übrigen Flächen kommt es zu einer Versiegelung von intensiv gepflegten Wiesen im aufgefüllten Bereich. Die Versiegelungen sind jedoch auf ein unbedingt nötiges Maß zu beschränken.

Der angrenzende Wald wird im Randbereich teilweise zurückgeschnitten. Von diesem Rückschnitt sind jedoch nur kleine Sträucher betroffen.

Damit für die geplanten Nutzungen keine Gefahr durch umstürzende Bäume besteht, hat das Forstamt empfohlen, die mehr als 40 m hoch werdenden Douglasien zu fällen. Sie sind im Rahmen der Ausgleichsmaßnahme zum Bebauungsplan „Rasselberg“ ohnehin zu entfernen. Im Übrigen siehe Kapitel 5.4 der Begründung.

Ziffer 1.4:

Es wird auf Ziffer 1.3 verwiesen. Durch die Aufstellung 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 negativen Auswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes. Risiken für die Umwelt bzw. die menschliche Gesundheit sind bei Einhaltung der Emissionskontingente ebenfalls nicht zu erwarten.

Die Gemeinbedarfsfläche hat keine Auswirkungen auf besondere natürliche Merkmale und das kulturelle Erbe. 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 Umweltauswirkungen und kann nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

8. Boden ordnende Maßnahmen (§ 45 BauGB folgende)

Eine Neuordnung der heutigen Grundstücksgrenzen ist geplant.

9. Rechtliches Verfahren

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

Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

Stand: 01.03.2019

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

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

