

Stadt Usingen – ST Merzhausen

2. Änderung Bebauungsplan „Am Weiher“



Bereich der Änderung

Begründung

Bearbeitung Büro Dr. Thomas / Bad Vilbel – www.buerothomas.com

Bearbeitungsstand: Mai 2019

Inhaltsverzeichnis:

1	Anlass und Aufgabenstellung	3
2	Lage und Abgrenzung	3
3	Verfahren	4
4	Planungsrecht	5
4.1	Regionaler Flächennutzungsplan	5
4.2	Bebauungsplan „Am Weiher“	6
5	Bestand	6
5.1	Erschließung	6
5.2	Nutzung	7
5.3	Artenschutz / Potentialabschätzung	7
6	Planung	8
6.1	Art der baulichen Nutzung	8
6.2	Maß der baulichen Nutzung	9
6.3	Bauweise und überbaubare Flächen	9
6.4	Höhe der baulichen Anlagen	10
6.5	Planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise zur Landschaftsplanung	10
6.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	11
6.7	Vorbelastung / Emissionen	11
7	Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich	11
7.1	Bestand	11
7.2	Planung	12
8	Sonstige Rahmenbedingungen	12
8.1	Ver- und Entsorgung	12
8.2	Kampfmittel	13
9	Flächenbilanz	13

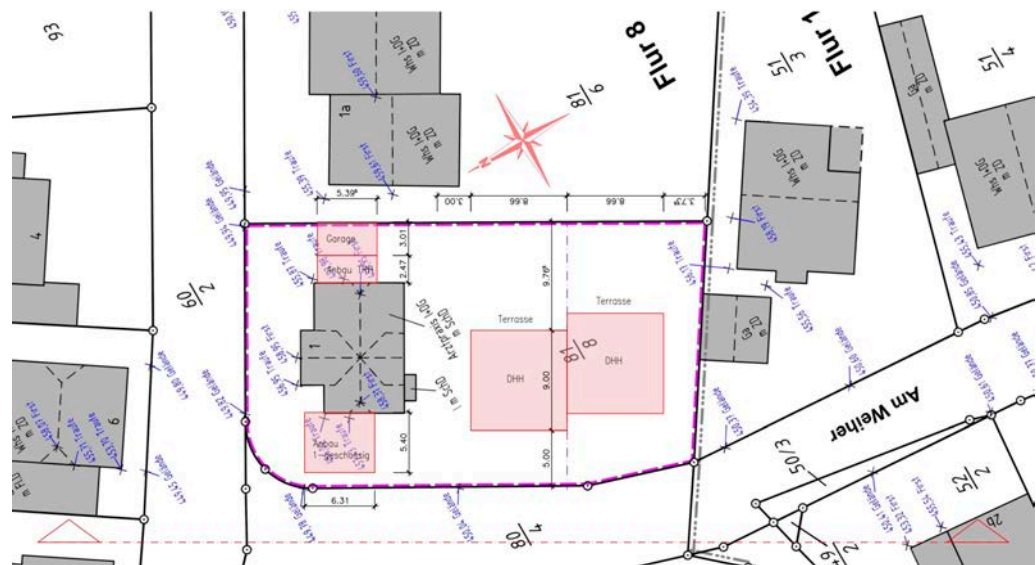
Weitere Teile der Planung und Anlagen

- Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen (M. 1/1.000)

1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Usingen hat in ihrer Sitzung am 27.11.2017 die 2. Änderung in einem Teilbereich des Bebauungsplans „Am Weiher“ im Stadtteil Merzhausen beschlossen.

Ziel der Planänderung ist es in erster Linie, auf dem rückwärtigen Grundstücksbereich der Parzelle 81/8 an der Straße „Am Weiher“ für eine weitere Bebauung einen bebaubaren Bereich auszuweisen. Im übrigen soll die Bestandsbebauung an der Schmittener Straße durch einen eingeschossigen Anbau ergänzt werden.



Geplante Bebauung im Grundstücksbereich „Am Weiher“ – Quelle: MS-Bauservice, Wehrheim

2 Lage und Abgrenzung

Der Änderungsbereich liegt an der Straßenecke von „Schmittener Straße“ und „Am Weiher“ im Usinger Stadtteil Merzhausen. Er liegt südöstlich der alten Ortslage des Dorfes. Im Osten und Süden schließt sich eine Wohnbebauung mit freistehenden Häusern an. Im Westen befinden sich der „Brandweiher“ und daran anschließend landwirtschaftlich genutzte Flächen und Gärten. Die Planänderung bzw. der Geltungsbereich der Änderung beschränkt sich auf das Eckgrundstück = die Parzelle 81/8. Das Grundstück ist knapp 1.000 qm groß und nach heutigen Maßstäben, aber auch in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung des rechtskräftigen Bebauungsplans (GRZ 0,3, GFZ 0,6), nicht angemessen ausgenutzt.



Änderungsbereich Blick von Süden

3 Verfahren

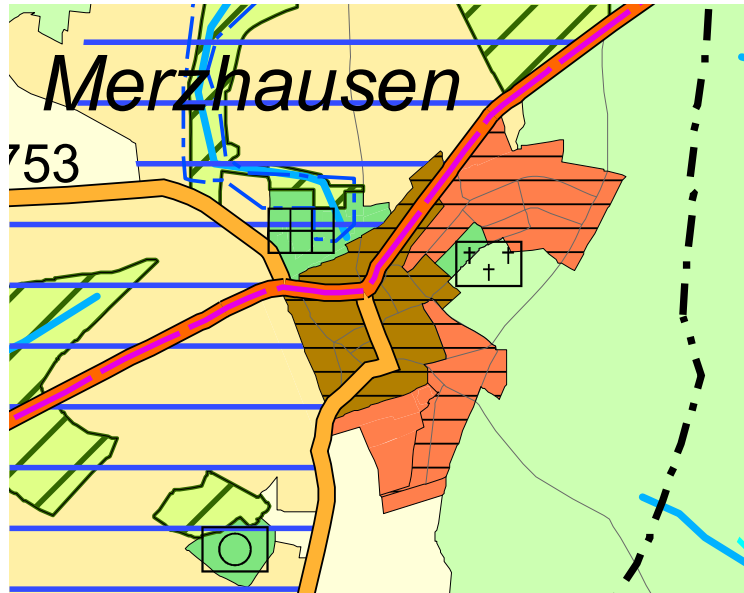
Da durch die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann das vereinfachte Verfahren angewendet werden. Die Voraussetzungen nach § 13 BauGB werden erfüllt, da die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter bestehen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. §§ 3 und 4 jew. Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Außerdem wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a BauGB abgesehen.

Praktisch hat die Änderung die Neuzeichnung des betreffenden Bereichs zur Folge. Der neu gezeichnete Ausschnitt ersetzt in seinem Geltungsbereich diesen Teilbereich des alten Bebauungsplan. Ergänzend zu den übernommenen textlichen Festsetzungen werden weitere Textfestsetzungen getroffen, die die besondere Situation des Grundstücks bzw. die aktuellen Standards reflektieren.

4 Planungsrecht

4.1 Regionaler Flächennutzungsplan



Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP 2010) als „Wohnbaufläche Bestand“ dargestellt.

Ausschnitt aus dem RegFNP

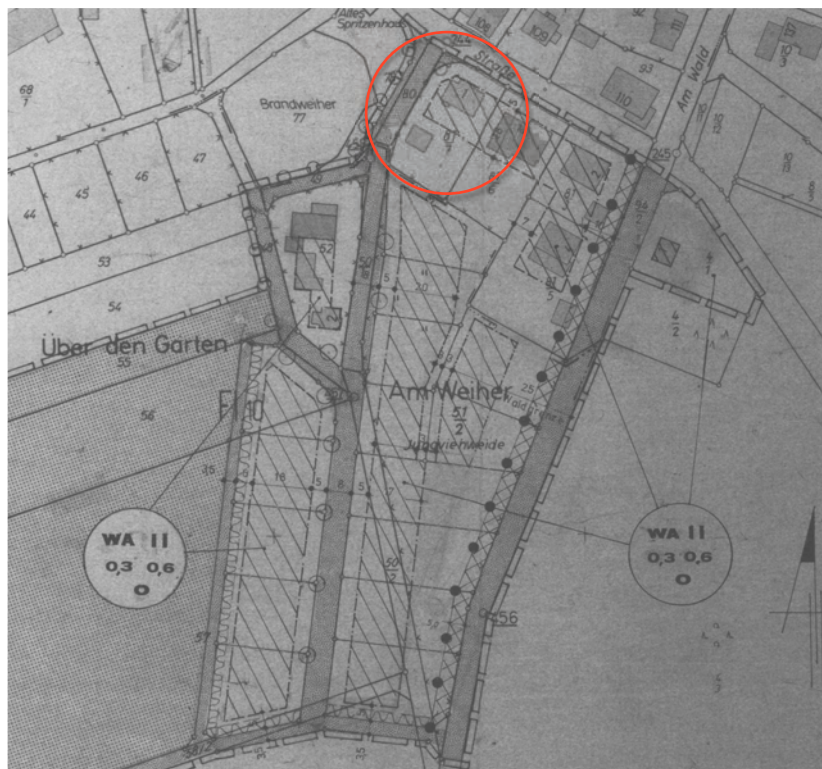
Im Nordwesten schließt sich planungsrechtlich und real die alte Ortslage von Merzhausen als „gemischte Baufläche“ an.

Die Änderungsplanung entwickelt sich somit aus der Flächennutzungsplanung. Änderungen oder Anpassungen sind nicht erforderlich.

4.2 Bebauungsplan „Am Weiher“

Der Bebauungsplan „Am Weiher“ wurde am 29. Juni 1983 genehmigt und im August 1983 durch Bekanntmachung rechtskräftig.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt größtenteils allgemeine Wohngebiete mit den erschließenden Verkehrsflächen fest. Im Südwesten werden die landwirtschaftlich genutzten Flächen gesichert. Außerdem gibt es Festsetzungen mit Pflanzgeboten und, zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen hin, Schutzflächen, die ebenfalls zu bepflanzen sind.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 1983

5 Bestand

5.1 Erschließung

Der Änderungsbereich ist von 2 Seiten, also sowohl von der Schmittener Straße als auch über die Straße Am Weiher erschlossen. Das wird durch die Planänderung nicht verändert. Veränderungen an der Verkehrsfläche sind für die Planänderung nicht erforderlich.

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs ist ebenfalls grundsätzlich gesichert, da der nördliche Teil des Bereichs bereits zu Wohnzwecken genutzt wird. Eine Abwasserentsorgung über das vorhandene Trennsystem ist möglich.

5.2 Nutzung

Der Änderungsbereich ist Teil eines ruhigen, gediegenen ländlichen Wohngebiets. In dem bereits bebauten nördlichen Grundstücksbereich befindet sich ein ansprechendes Wohnhaus, in dem bislang auch Räume von einer Arztpraxis genutzt wurden.

Die bürgerliche, feingliedrige Architektur des Gebäudes aus der Zeit etwa Anfang des 20. Jahrhunderts – (1 Vollgeschoss plus ausgebautes Dachgeschoss mit Giebeln nach allen 4 Gebäudeseiten) – nutzt die städtebauliche Situation nicht in vollem Umfang. Allerdings setzt sich das bereits in der Nachbarschaft, beim Haus Schmittener Straße 1a nicht mehr fort – dieses und die zeitgenössischen Gebäude im Umfeld haben deutlich größere Grundflächen¹, wesentlich schlichtere Kubaturen und nutzen die planungsrechtlich gebotenen Möglichkeiten deutlich stärker aus.

Im Hinblick auf die offensichtlich schon länger vorgesehene bauliche Entwicklung des Eckgrundstücks ist der Bestand inzwischen vereinfacht worden. Eine in den Luftbildern 2017 noch erkennbare Garage „Am Weiher“ existiert nicht mehr. Auch der Gehölzbestand auf den Gartenflächen ist bereinigt worden.

5.3 Artenschutz / Potentialabschätzung

Im Zusammenhang mit der geplanten Nutzungsänderung war abzuschätzen

- ob im Gebiet und seinem näheren Umfeld artenschutzrechtlich relevante Arten vorhanden sind,
- in wieweit durch die Planung die Schädigungs- und Störungsverbote des § 44 Abs.1 BNatSchG berührt sein könnten und
- wie mögliche Konflikte mit dem Artenschutz ggf. zu lösen sind.

Gesetzlich geschützte Biotope waren im Plangebiet nicht zu erwarten, da kein Potenzial für Vorkommen geschützter oder nach den Roten Listen gefährdeter Pflanzenarten besteht.

Allgemein ist festzuhalten, dass sich der Änderungsbereich im Innenbereich von Merzhausen befindet und zur Hälfte bereits baulich genutzt wird. Zudem befand sich in dem nun geänderten Teilbereich bereits ein Gebäude mit Zuwegungen, d.h. eine bauliche Nutzung hat auch in dem hinteren Grundstücksteil bereits stattgefunden. Darüber hinaus war im Rahmen der Nachverdichtung - auch für die Nachbarschaft – ein wesentlicher Argumentationspunkt, dass das Maß der baulichen Nutzung für das Gesamtgrundstück nicht verändert wird. Und nicht zuletzt wird durch textliche Festsetzungen sicher gestellt, dass die Baugrundstücke einzugrünen sind.

Konkret lässt sich für das Grundstück folgendes festhalten:

¹ Das Eckhaus Schmittener Straße 1 hat eine Grundfläche von knapp 100 qm, das Nachbargebäude Schmittener Straße 1a nimmt die doppelt Fläche ein.

Die ehemals im hinteren und seitlichen Grundstücksbereich befindlichen Gehölze, die als einzige aus artenschutzrechtlicher Sicht prüfenswert waren, sind nicht mehr vorhanden.

Voraussetzung für diese erfolgte Rodung war die Vorlage eines artenschutzrechtlichen Gutachtens. Gegenstand des Gutachtens über mögliche genutzte Nist- und Brutstätten, sowie Überwinterungsstätten von Kleinlebewesen, war die Kontrolle der Gehölze auf Brut- und Niststätten. Weitergehende Nist- und Überwinterungsmöglichkeiten wie eingefaulte Astungswunden, Stammlöcher, sowie Risse und Öffnungen in den Bereichen der einzelnen Baumorgane wurden ebenfalls in Augenschein genommen. Weder bei dem Walnussbaum noch bei der Rosskastanie konnten belegte Brut- und Niststätten festgestellt werden. Als Schlussfolgerung dieses Gutachtens wurden die Gehölze und Bäume unter Beachtung der Brut- und Setzzeiten im Rahmen der Baufeldfreimachung gerodet.

Für die Änderungsplanung ist somit keine weitere artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

Unabhängig davon, wird im Sinne des besonderen Artenschutzes textlich allgemein darauf hingewiesen, dass die Vorschriften des § 44 BNatSchG zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten zu beachten sind. Dies betrifft die Beschädigung oder Zerstörung von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten und in diesem Zusammenhang eine Schädigung von Gelegen bzw. Individuen. Dies gilt insbesondere für die Einhaltung der zeitlichen Beschränkungen.

6 Planung

Planungsrechtlich geht es im wesentlichen um eine Ausweitung der festgesetzten überbaubaren Flächen.

Grundsätzlich orientiert sich die Änderungsplanung dabei an den Festsetzungen der rechtskräftigen Planung. Einzelne Festsetzungen sind entsprechend fachgemäß überarbeitet bzw. nicht mit aufgenommen worden, da sie für die Änderungsplanung keine Relevanz haben oder dieser sogar entgegen stehen (Solaranlagen, Sockelhöhe, Mindestgrundstücksgröße, Nebenanlagen, Pflanzgebote mit Pflanzlisten).

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich bleibt entsprechend der rechtskräftigen Planung als WA – Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allerdings soll die Nutzung in erster Linie auf das Wohnen und die das Wohnen und die städtebauliche Entwicklung angrenzender Nutzungen nicht wesentlich störenden Nutzungen begrenzt werden.

Daher werden die zulässigen Nutzungen dahingehend eingeschränkt, dass die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, nämlich die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie die Schank- und Speisewirtschaften nur aus-

nahmsweise zulässig sind. Außerdem werden die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zugelassenen nicht störenden Handwerksbetriebe und die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke als nicht zulässig festgesetzt.

Zusätzlich sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen, die ausnahmsweise zugelassen werden können, insgesamt nicht zulässig, um den Wohngebietscharakter der Umgebung zu erhalten und zu unterstützen. Diese Einschränkungen lassen sich mit der bestehenden umgebenden Bebauung und Nutzung und der Lage am Ortsrand begründen. Auf diese Weise wird die geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Klarzustellen ist: Gebäude und Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind von diesen einschränkenden Festsetzungen nicht betroffen. Diese Nutzungen sind in den Gebieten gem. §§ 2 - 4 BauNVO allgemein zulässig. Wesentlich für die Zulässigkeit einer solchen Nutzung ist, dass sie dem Wohnen untergeordnet ist und die Wohnnutzung im Plangebiet nicht beeinträchtigt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der rechtskräftigen Planung werden die dort festgesetzten Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung ebenfalls aufgegriffen. Das heißt im Einzelnen:

- Grundflächenzahl 0,3,
- Geschossflächenzahl 0,6,
- maximal II Vollgeschosse.

Eine Besonderheit ist die Festsetzung im Kurvenbereich im Nordwesten. Dort rückt die überbaubare Grundstücksfläche auf einen Meter Abstand an die öffentliche Verkehrsfläche heran, um einen eingeschossigen Anbau zu ermöglichen. Um die Beeinträchtigungen in diesem Bereich zu reduzieren, wird eine Abgrenzung des Maßes der Nutzung bezüglich der Geschossigkeit vorgenommen. In dem Eckbereich ist lediglich ein eingeschossiger Gebäudeteil zulässig.

Damit bleiben die Festsetzungen zur Ausnutzung unverändert und unterhalb der nach Baunutzungsverordnung zulässigen Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete, entsprechen aber hier dem Charakter des dörflichen Wohngebiets.

6.3 Bauweise und überbaubare Flächen

Abgeleitet von der Bestandssituation wird für den Änderungsbereich die „offene Bauweise“ des rechtskräftigen Plans übernommen bzw. beibehalten.

Insgesamt ist die überbaubare Grundstücksfläche so festgesetzt, dass im südlichen Teil des Grundstücks an der Straße Am Weiher eine weitere Bebauung entstehen kann.

Um das städtebaulich Ziel zur Freihaltung der Vorgärten zu erreichen, wird textlich festgesetzt, dass Garagen mindestens 5 m Abstand zur erschließenden Anlage einhalten müssen.

6.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhenentwicklung der künftigen Bebauung wird einerseits durch die aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommene Festsetzung von 2 Vollgeschossen als Höchstmaß bestimmt.

Darüber hinaus wird über eine textliche Festsetzung klargestellt, dass die straßenseitige Traufhöhe bzw. Außenwandhöhe (= Schnittlinie Außenwand / Dachhaut) bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m nicht überschreiten darf. Ausgenommen von der Traufhöhenbegrenzung sind Gebäudeteile wie Zwerchhäuser. Für die Firsthöhe von zweigeschossigen Gebäuden wird ein Höchstmaß von 10,00 m festgesetzt. Bei eingeschossigen Gebäuden darf die Traufhöhe 4,50 m und die Firsthöhe 5,50 m nicht überschreiten. Erläutert wird, dass die festgesetzten Höhen auf die Fahrbahnoberkante der erschließenden Straße zu beziehen sind und lotrecht vor der Gebäudemitte zu messen sind. Mit diesen Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass sich die neue Bebauung in das vorhandene Umfeld einfügt.

Im Wesentlichen beschränken sich die Veränderungen in Bezug auf Besonnung / Verschattung auf das Baugrundstück selbst. Die Besonnung der „Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen“ bzw. der zugeordneten Freiflächen bleibt gewährleistet.

6.5 Planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise zur Landschaftsplanung

Die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung beinhalten Mindestpflanzungen und die Verwendung standortgerechter einheimischer Arten. Durch eine textliche Festsetzung wird sicher gestellt, dass mindestens 30% der privaten Grundstücksflächen als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten sind. Die Grünflächen sind zu einem Drittel mit standortgerechte Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Außerdem soll auch weiterhin für je 100 qm Grundstücksfreifläche mindestens ein Laubbaum gepflanzt werden.

Um die Versiegelung und die Eingriffe zu begrenzen, wird ergänzend festgesetzt, dass Erschließungsflächen wasserdurchlässig zu befestigen sind.

Ein allgemeiner Hinweis verdeutlicht die Bedeutung des speziellen Artenschutzes, indem darauf hingewiesen wird, dass die Vorschriften des § 44 BNatSchG zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten zu beachten sind. Insbesondere sind

- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,

- Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03- 30.09.) durchzuführen,
- außerhalb der Brut- und Setzzeit Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- und/oder Bauarbeiten auf überwinterte Arten zu überprüfen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

6.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Mit den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der rechtskräftigen Planung werden

- Dachneigung (0-38° bei eingeschossiger Bauweise, 20°-30° bei zweigeschossiger Bauweise),
- Dachaufbauten (Gauben und Dacheinschnitte dürfen nur die Hälfte der Fassadenlänge einnehmen) und
- Einfriedungen (max. 1,20 m hoch)

näher geregelt.

Die Festsetzungen werden übernommen, bzw. entsprechend modifiziert. Bei den Dachaufbauten bemüht sich der rechtskräftige Plan um intensivere Nutzungsmöglichkeiten für die niedrigen Wohnhäuser. Für die eingeschossige Bebauung wird eine Dachneigung von 0-40°, für die zweigeschossige von 20-40° festgesetzt, um ein breiteres Spektrum und eine wirtschaftliche Nutzung zu ermöglichen. Mit den Festsetzungen wird weiterhin ein harmonisches Erscheinungsbild gewahrt.

Die Höhe der Einfriedungen wird auf 1,20 m begrenzt.

Außerdem wird festgesetzt, dass Flachdächer zu begrünen sind, es sei denn, sie werden als Dachterrasse genutzt. Damit soll sowohl städtebaulich begründet das Erscheinungsbild von Flachdächern harmonisiert werden, als auch den ökologischen Belangen im Sinne des Klimaschutzes Rechnung getragen werden.

6.7 Vorbelastung / Emissionen

Alllasten bzw. alllastenverdächtige Flächen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt.

7 Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

7.1 Bestand

Bei der derzeitigen Nutzung handelt es sich um ein Wohnhaus mit Zuwegungen, Nebenanlagen und Hausgarten.

Gemäß Anlage 3 der Kompensationsverordnung (KV 2018) können die Flächen den folgenden Nutzungstypen zugeordnet und gem. Wertliste bilanziert werden:

Ca. 99 qm sind mit Gebäuden (10.710 - Dachfläche) überbaut, die mit 3 Punkten/qm und insgesamt 297 Punkten in die Bilanzierung eingehen.

Der restliche Bereich wird mit einem Mittelwert zwischen Flächenbefestigung (10.530) und Hausgarten (11.221) und 10 Punkten bewertet. Bei ca. 856 qm ergibt sich hierfür ein Biotopwert von 8.560 Punkten.

In der Summe ergibt sich somit eine Wertigkeit für den Änderungsbereich von **8.857** Biotopwertpunkten.

7.2 Planung

Durch die Änderungsplanung wird eine bauliche Nutzung auf 30 Prozent der ca. 955 qm großen Grundstücksfläche auch weiterhin ermöglicht.

Dadurch ergibt sich folgende Berechnung:²

Ca. 287 qm Gebäude (GRZ 0,3) mit 3 Punkten (Dachflächen - 10.710) – 861 Punkte
Ca. 143 qm wasserdurchlässige Bereiche (Überschreitung der GRZ von 50 % = 15 % der Grundstücksfläche) mit 6 Punkten (Flächenbefestigung - 10.530) – 858 Punkte
Ca. 287 qm Hausgarten (30 % zu begrünen) mit 14 Punkten (11.221) – 4.018 Punkte
Ca. 238 qm Restfläche (Flächenbefestigung - 10.530 / Hausgarten - 11.221) mit 10 Punkten – 2.380 qm

Insgesamt verringert sich die Gesamtwertigkeit im Änderungsbereich auf **8.117** Punkte, also rechnerisch um ca. **740** Punkte. Diese Veränderung ist jedoch vernachlässigbar, da die zulässige Ausnutzung des Baugrundstücks nicht verändert wird und somit auch ohne die Änderungsplanung der gleiche Eingriff möglich wäre. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

8 Sonstig Rahmenbedingungen

8.1 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs ist über bestehende Anlagen gesichert. Dies betrifft sowohl die Trinkwasserversorgung als auch das Abwasser.

Einer im Rahmen des Verfahrens vorgebrachten Anregung, eine Entwässerung über Retentionszisternen explizit für dieses Einzelgrundstück im Bebauungsplan festzusetzen, wurde nicht gefolgt. Das Grundstück muss aufgrund der bestehenden Entwässerungsleitungen an die Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Auch eine Ableitung / Retention von Niederschlagswasser in den Brandweiher wird nicht vorgesehen, da es sich bei der Planänderung lediglich um die planungsrechtliche Vorbereitung für 2 neue Wohneinheiten handelt und eine solche Maßnahme unverhältnismäßig wäre.

² Begriffe und Ziffern jeweils gem. Kompensationsverordnung (KV 2018)

8.2 Kampfmittel

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Weiher“ wurde von Seiten des Kampfmittelräumdienstes mit Schreiben vom 1.4.2016 mitgeteilt, dass es nach Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder keinen begründeten Verdacht gibt, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Textlich wird darauf hingewiesen, dass, falls im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen ist.³

9 Flächenbilanz

Der Änderungsbereich ist ca. 955 qm groß.

³ Vergl. Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes zur 1. Änderung des B-Plan.