

Lageplan (Quelle: Das interaktive Kartenwerk Deutschland, Vers. 2.0.0, MagicMaps, Pliezhausen)

STADT NIDDATAL

Bebauungsplan A 3

"Westliche Randgebiete"

8. Änderung

Maßstab:

1:500

Datum:

Juli 2013

Gez.:

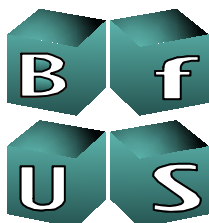
us

Planstand:

Satzungsentwurf

Proj-Nr.:

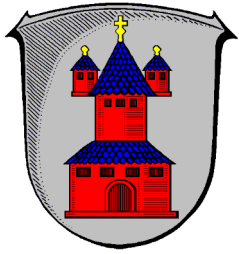
13-12_N



Diplom-Geograph Ulrich Stüdemann
Büro für Umwelt- und Stadtplanung

Im Erlengrund 27
35510 Butzbach
mail@bfus.info

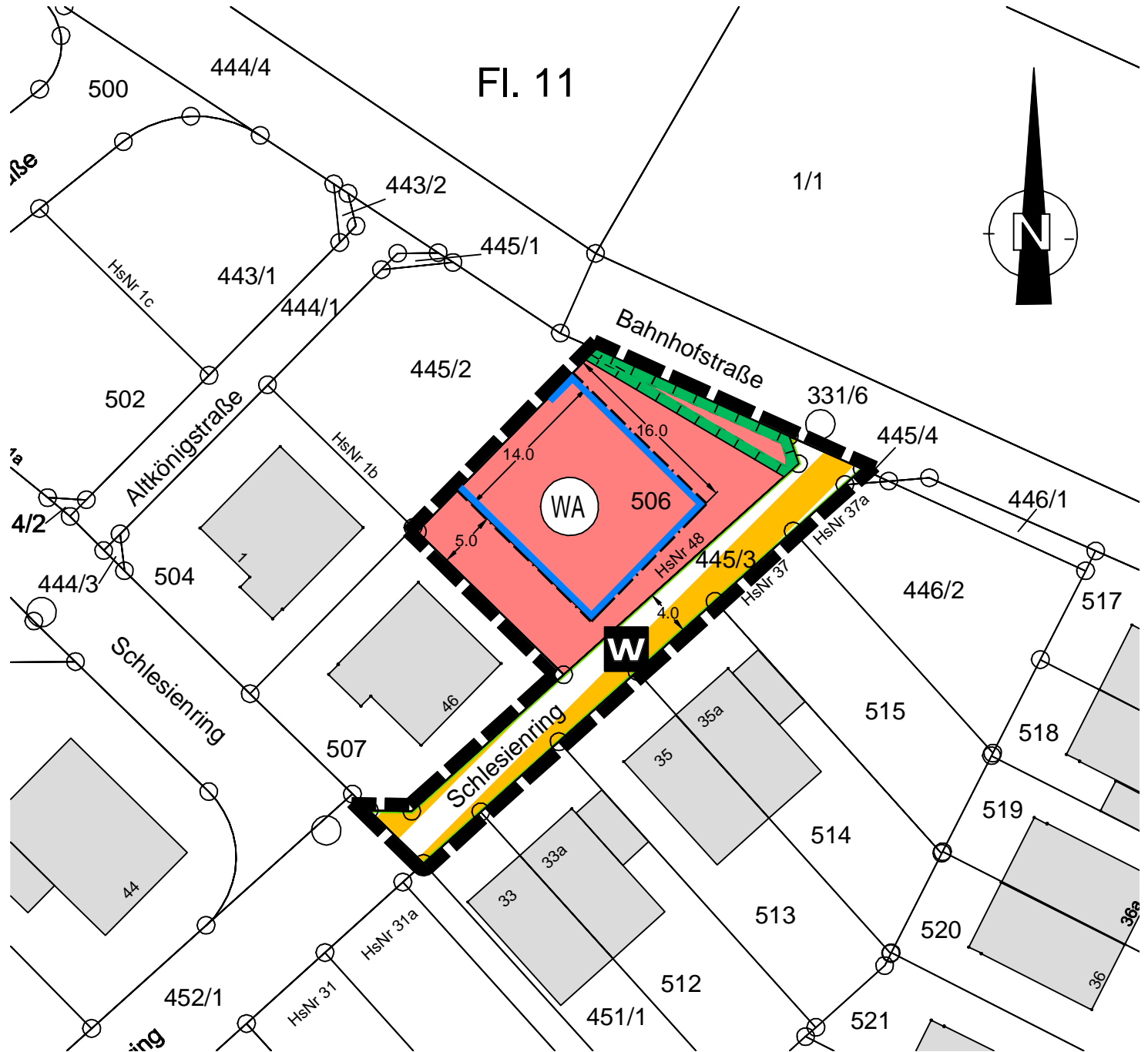
Tel.: 0 60 33 / 7 44 54 12
Fax: 0 60 33 / 7 44 54 10
Mobil: 01 76 / 32 14 97 80




Stadt Niddatal

Stadtteil Assenheim

Bebauungsplan A 3 "Westliche Randgebiete" 8. Änderung



Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung			Höhe baulicher Anlagen	
		Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Traufwandhöhe ¹⁾	Firsthöhe ¹⁾
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	o 	II	0,4	0,8	max. 7,0 m	max. 11,0 m

1)

Gemessen talseitig vom Anschnitt des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche. Der Bezugspunkt liegt in der jeweiligen Gebäudemitte.

Das Baugrundstück ist mit unbelastetem Material bis auf Straßenniveau der Bahnhofstraße (Flurstück 331/6) aufzufüllen.

PLANZEICHEN (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

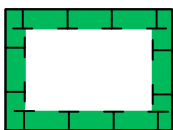


Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Befahrbarer Wohnweg

Planungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)



Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(Maßnahme siehe Textfestsetzung)

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs.7 BauGB)

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Planzeichenverordnung (PlanzVO)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
 - Hessische Bauordnung (HBO)
 - Hessisches Wassergesetz (HWG)
 - Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses aktuellen Fassung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen des seit dem 26.02.2001 rechtskräftigen Bebauungsplans A 3 "Westliche Randgebiete - 5. Änderung" werden wie folgt geändert:

Die unter Nr. A. 3 getroffene Festsetzung zur Mindestgrundstücksgröße wird ersatzlos aufgehoben.

Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf der festgesetzten Fläche ist eine krautreiche Landschaftsrasenmischung einzusäen und drei- bis viermal jährlich zu mähen. Zusätzlich sind zwei Lesesteinhaufen/Steinriegel anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die übrigen Festsetzungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

H I N W E I S E

Die Archäologische Denkmalpflege beim Wetteraukreis ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten/ Bauarbeiten zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist. Seitens der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises wird dann eine kostenfreie Baubeobachtung vorgenommen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu melden (§ 20 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.

Sollten umfangreiche Siedlungsreste auftreten, gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 1 HDSchG). Diese Kosten sind vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen.

Das Plangebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet von Bad Nauheim in der quantitativen Zone D (StAnz 48/1984, Seite 2352 ff).

Außerdem liegt das Plangebiet in der Zone I des "Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes" (Verordnung vom 7.2.1929). Danach sind Bohrungen und Aufgrabungen über 5 m Tiefe genehmigungspflichtig.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 (1) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niddatal am 28.01.2013 beschlossen. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich in den "Niddataler Nachrichten" Nr. 22 vom 31.05.2013.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Behörden und sonstiger Träger nach § 4 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (1) BauGB verzichtet. Die Beteiligung nach § 4 (2) BauGB wurde mit Anschreiben vom 04.06.2013 durchgeführt.

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

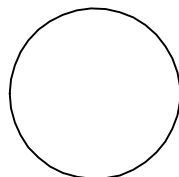
Auf die frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (1) BauGB verzichtet. Der Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Stellungnahme während der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB gegeben. Die fristgerechte Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte ortsüblich in den "Niddataler Nachrichten" Nr. 22 vom 31.05.2013. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte vom 10.06.2013 bis einschließlich 12.07.2013.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niddatal hat den Bebauungsplan am 05.09.2013 gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Niddatal, den

(Datum)



(Siegel)

(Unterschrift - Bürgermeister)

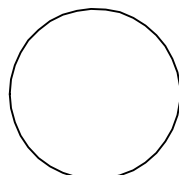
BEKANNTMACHUNG

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich in den "Niddataler Nachrichten" Nr. ____ vom _____.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

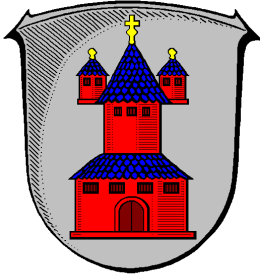
Niddatal, den

(Datum)



(Siegel)

(Unterschrift - Bürgermeister)



STADT NIDDATAL

Bebauungsplan gem. § 13a BauGB

A 3 „Westliche Randgebiete“
8. Änderung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

- Satzungsentwurf -

Juli 2013

Diplom-Geograph Ulrich Stüdemann

Büro für Umwelt-
und Stadtplanung

Fon: 0 60 33 / 7 44 54 12

Mail: mail@bfus.info

Mobil: 01 76 / 32 14 97 80



Im Erlengrund 27

35510 Butzbach

Inhaltsverzeichnis

1.	EINLEITUNG	2
1.1	Anlass und Ziel der Änderung.....	2
1.2	Geltungsbereich der 1. Änderung.....	2
2.	RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN.....	3
2.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung / Regionaler FNP.....	3
2.2	Überörtliche Fachplanungen.....	3
2.3	Sonstige rechtliche Vorgaben	3
2.4	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB.....	4
3.	ERLÄUTERUNG DER ÄNDERUNG	6
4.	BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	7

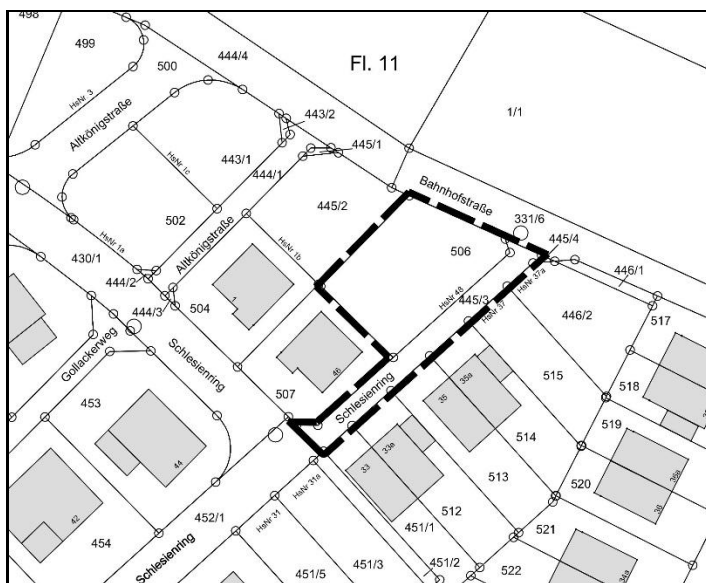
1. EINLEITUNG

1.1 Anlass und Ziel der Änderung

Die 5. Änderung des Bebauungsplans A 3 "Westliche Randgebiete" ist seit 26.02.2001 rechtskräftig. Auf dem Grundstück „Schlesienring 48“ ist die Errichtung eines Doppelhauses geplant. Zu diesem Zweck muss das 467 m² große Grundstück geteilt werden. Die geplanten Grundrisse der Doppelhaushälften (ca. 6 x 11,9 m) können jedoch unter Beachtung der erforderlichen Abstandsflächen zu den benachbarten Baugrundstücken nicht vollständig innerhalb der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Fläche errichtet werden. Weiterhin kann durch die geplante Teilung des Grundstücks die im Bebauungsplan festgesetzte Mindestgrundstücksgröße von 300 m² nicht eingehalten werden. Durch die vorhandene Geländetopographie wird zudem eine Auffüllung der Gartenbereiche auf den zukünftigen Baugrundstücken bis auf das Niveau der angrenzenden Bahnhofstraße erforderlich.

Da für die genannten Änderungen von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde keine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt wurde, wird eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

1.2 Geltungsbereich der 8. Änderung



Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes A 3 „Westliche Randgebiete“ umfasst die Flurstücke 506 und 445/3 (Schlesienring) in der Flur 11, Gemarkung Assenheim. Er hat eine Gesamtgröße von 671 m².

Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches

2. RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung / Regionaler FNP

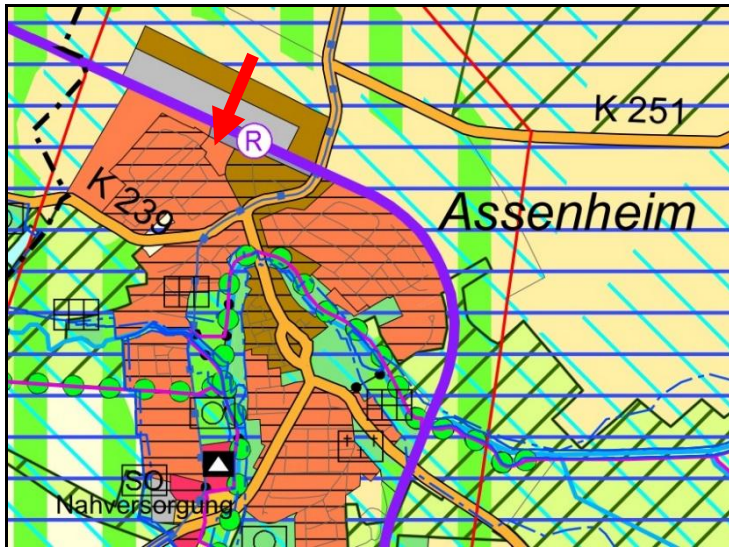


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RegFNP 2010

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Regionalplan Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) des Ballungsraums FrankfurtRheinMain festgelegt.

Das Plangebiet ist als „Wohnbaufläche - geplant“ dargestellt. Die Bebauungsplan-Änderung ist somit aus dem RegFNP entwickelt.

2.2 Überörtliche Fachplanungen

Überörtliche Fachplanungen (z.B. Verkehrswege, Versorgungstrassen, Abbauflächen etc.) im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung sind nicht bekannt.

2.3 Sonstige rechtliche Vorgaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Natur- und Landschaftsschutzgebieten.

Das Plangebiet liegt innerhalb der quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes „Bad Nauheim“ (StAnz. 48/1984, S.2352 ff) sowie in der Zone I des „Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes“ (Verordnung vom 7.2.1929).

2.4 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die Änderung des Bebauungsplans A 3 „Westliche Randgebiete“ wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB aufgestellt. Hierunter fallen Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Mit den Zielen der Innenentwicklung sind insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) vereinbar. Diese Bebauungspläne können im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden.

Zu den Maßnahmen der Innenentwicklung gehören z.B. die Umnutzung vorhandener besiedelter Bereiche, die Anpassung solcher Bereiche an heutige Nutzungsanforderungen sowie die gezielte Schaffung von Baurechten an bestimmten Standorten innerhalb des Siedlungsbereiches. Die geplanten Änderungen stellen eine solche Maßnahme der Innenentwicklung dar, da sie der besseren Ausnutzbarkeit des Baugrundstücks dienen.

Voraussetzungen für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren des Bebauungsplans sind nach § 13a Abs.1 BauGB:

- die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche muss unter 20.000 m² liegen,
- es dürfen keine Vorhaben geplant werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP-Gesetz oder Landesgesetz unterliegen,
- es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten vorliegen.

Bei der Ermittlung der festgesetzten zulässigen Grundfläche ist bei einem Änderungsbebauungsplan ausschließlich auf die durch den Änderungsbebauungsplan festgesetzten Flächen abzustellen¹, zudem zählen bei der Bestimmung diejenigen Flächen nicht mit, die bei dem (konkreten) Vorhaben nach § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen werden können. Bei einer Grundstücksgröße von insgesamt 467 m² und einer GRZ von 0,4 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von 187 m².

¹ Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger: BauGB-Kommentar, § 13a, Rn. 41.

Im Bebauungsplan werden erkennbar keine Nutzungen festgesetzt, die nach Anlage 1 (Nr. 18) zum UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die dort aufgeführten prüfungspflichtigen Vorhaben umfassen großflächige Nutzungen im Außenbereich (z.B. Feriendorf, Campingplatz) sowie Einkaufszentren und sonstige städtebauliche Projekte mit einer zulässigen Grundfläche von über 20.000 m² im Innen- und Außenbereich.

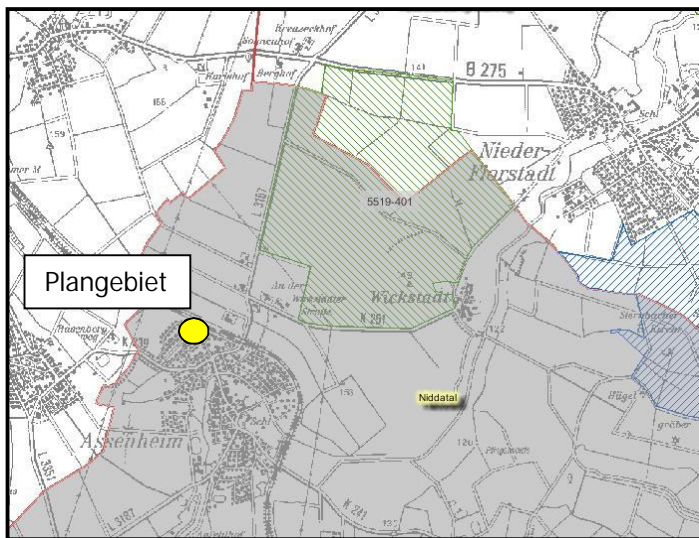


Abbildung 3: VS-Gebiet (grün schraffiert),
FFH-Gebiet (blau schraffiert)

Die nächstgelegenen Natura-2000 Gebiete liegen ca. 500 m Luftlinie entfernt in nördlicher Richtung (VSG 5519-401 „Wetterau“) bzw. ca. 4 km in nordöstlicher Richtung (FFH-Gebiet 5719-303 „Buchenwälder zwischen Florstadt und Altenstadt“) und sind erkennbar von der Planung nicht betroffen.

Gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB durchgeführt.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) findet keine Anwendung.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten zudem Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind als erfolgt bzw. zulässig, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Die Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist jedoch insbesondere im Hinblick auf das Vermeidungsgebot zu beachten. Auch sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen.

3. ERLÄUTERUNG DER ÄNDERUNG

Die überbaubare Fläche auf dem Flurstück 506 wird um ca. 3 m in Richtung Schlesienring erweitert. Das Baufenster hat nunmehr eine Größe von 14 x 16 m. Die nach § 6 Abs.10 HBO erforderlichen Abstandsflächen bleiben gewahrt.

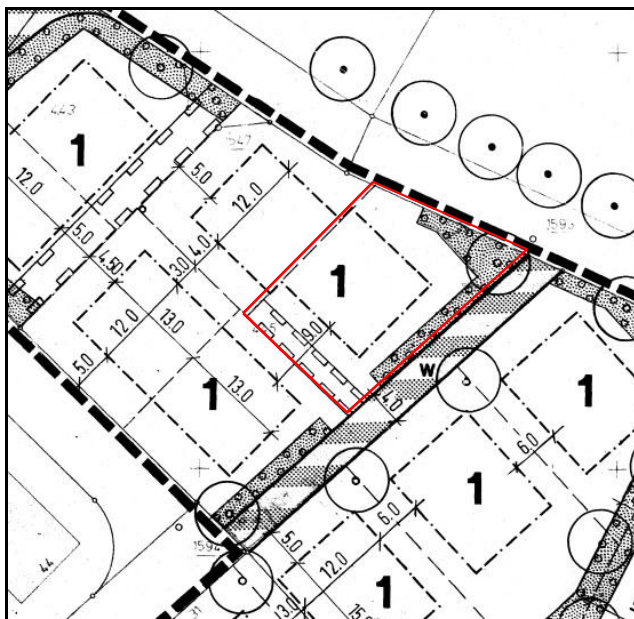


Abbildung 4: Ausschnitt aus der 5. Änderung des Bebauungsplans A 3 Westliche Randgebiete“

Die in der 5. Änderung des Bebauungsplans festgesetzte mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche entlang des benachbarten Flurstücks 507 entfällt, da die hier ursprüngliche geplante Zuwegung zum Flurstück 445/2 inzwischen über die ausgebaute Altkönigstraße erfolgt.

Da durch die geplante Errichtung eines Doppelhauses bei der erforderlichen Grundstücksteilung des insgesamt 467 m² großen Flurstücks die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Mindestgrundstücksgröße von 300 m² nicht eingehalten werden kann, wird diese Festsetzung ersatzlos gestrichen.

Die ursprüngliche entlang des Schlesienrings sowie am Nordrand festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entfällt, da hier nunmehr die Hauseingänge und Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen geplant sind bzw. Artenschutzmaßnahmen (vgl. Kapitel 4) festgesetzt werden.

Zur Sicherung der erforderlichen Grundstücksmodellierungen (Auffüllung der Gartenbereiche bis auf das Geländeniveau der Bahnhofstraße) wird eine entsprechende Festsetzung aufgenommen (siehe Nutzungsschablone).

Der Schlesienring wird wie bisher als Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung (befahrbarer Wohnweg) festgesetzt.

4. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Da die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, entfällt die Umweltprüfung und die Eingriffsregelung findet keine Anwendung. Die Belange des Umweltschutzes sind dennoch weiterhin allgemein zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung bestimmt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten. Nach dieser Bestimmung ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Diese gesetzliche Fiktion führt dazu, dass die mit der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verbundene Ausgleichsverpflichtung bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung entfällt.

§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entbindet zwar von der Ausgleichsverpflichtung, nicht jedoch von der Vermeidungs- und Minimierungspflicht. Diese Anforderungen bleiben auch für Bebauungspläne der Innenentwicklung bestehen.

Das Vermeidungs- und Minimierungsgebot wird im Rahmen der Planung berücksichtigt, da das Maß der baulichen Nutzung nicht verändert wird. Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird durch Maßnahmen zum Artenschutz ersetzt.

Bezüglich des Artenschutzes ist festzustellen, dass eine Erfüllung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG grundsätzlich nicht schon durch die Aufstellung von Bebauungsplänen oder Satzungen in Betracht kommt, sondern erst dann, wenn auf Grundlage des Bebauungsplans oder der Satzung das konkrete Bauvorhaben umgesetzt wird. Im Rahmen des Bauleitplan- oder Satzungsverfahrens ist jedoch bereits möglichst festzustellen, dass der Bebauungsplan bzw. die Satzung nicht zwangsläufig auf Grund artenschutzrechtlicher Bestimmung vollzugsunfähig und damit im Hinblick auf § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB unwirksam ist. Somit ist im Verfahren zu prüfen, ob einer Planrealisierung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen.



Abbildung 5: Blick vom Schlesienring auf das Baugrundstück; rechts der Gehölzstreifen auf Flurstück 331/6

Das betroffene Grundstück ist bereits für eine Bebauung vorbereitet. Es haben schon Geländebewegungen stattgefunden. Der Boden ist teilweise durch Befahren verdichtet und vegetationslos. Gehölze sind auf dem Grundstück nicht vorhanden, auf dem überwiegenden Teil hat sich eine temporäre Ruderalflur entwickelt. Auf Grund fehlender geeigneter Strukturen ist nicht mit einem Vorkommen von Brutvögel auf dem Baugrundstück zu rechnen.

Der vorhandene Gehölzbewuchs auf der angrenzenden Parzelle 331/6 („Bahnhofstraße“) liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, wird nicht in Anspruch genommen und bleibt als Fortpflanzungsstätte für Brutvögel erhalten. Somit kann insgesamt eine Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten ausgeschlossen werden.

Selbst wenn eine geschützte Art das Grundstück temporär als Nahrungs- oder Bruthabitat nutzen würde, kann angesichts seiner Ausstattung, Größe und Lage ausgeschlossen werden, dass eine Art dieses Grundstück zwingend benötigt.

Es verbleiben ausreichend mögliche Ausweichflächen im direkten Umfeld, wo teilweise besser geeignete Habitate zu finden sind. Die ökologische Funktion der vom Eingriff ggf. betroffenen potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang somit gewahrt.

Ein Vorkommen von Zauneidechsen kann auf Grund der Habitatstrukturen auf und im näheren Umfeld des Baugrundstücks (Bahnanlage) nicht ausgeschlossen werden. Zauneidechsen nutzen gerne Gehölzränder bzw. Übergänge von dichter, hoher Vegetation zu niedriger. Die potentiellen Hauptsiedlungsflächen der Zauneidechsen befinden sich nordöstlich im Bereich des Gehölzsaums sowie der dort angrenzenden Bahnanlagen. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die derzeit vorhandenen offenen Flächen auf dem Baugrundstück zeitweise von Zauneidechsen (z.B. als Sonnenplatz) aufgesucht werden.

Es ist nicht davon auszugehen, dass im Rahmen der Neubebauung eine Tötung von Individuen erfolgt, da sich die Hauptaufenthaltsbereiche und sehr wahrscheinlich auch die Winterquartiere der Population im dem Gehölzstreifen bzw. im Bereich der Bahnanlagen befinden, wohin eventuell zur Bauzeit auf dem Grundstück aufhaltende Tiere fliehen können.

Bleiben am Rand des Baugrundstücks Strukturen zum Sonnen für die Eidechse auch zukünftig erhalten, kann eine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ausgeschlossen werden. Daher wird im Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung getroffen. Im Randbereich zum Gehölz hin wird ein Streifen mit einer krautreichen Landschaftsrasensmischung eingesät, der drei- bis viermal jährlich zu mähen ist. Zusätzlich erfolgt die Anlage von zwei Lesesteinhaufen oder Steinriegeln. Damit sind die Voraussetzungen für eine geeignete Habitatqualität der Zauneidechse erfüllt.

Es ist davon auszugehen, dass die lokale Population bei Durchführung der Maßnahmen keinen erheblichen Beeinträchtigungen ausgesetzt wird und die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG).

Sollten bei baulichen Maßnahmen im Einzelfall besonders geschützte Arten betroffen sein, ist eine Ausnahmezulassung nach § 45 (7) BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Erfahrungsgemäß lassen sich in den meisten Fällen Lösungswege für die zu erteilende Genehmigung bzw. Befreiung von den Verboten finden.

Nach dem Kenntnisstand der Stadt Niddatal sind im Plangebiet keine Altflächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt. Diese sind auf Grund der bisherigen Nutzung im Gebiet auch nicht zu erwarten.

Der Stadt liegen nach Auswertung der allgemein zugänglichen Informationsquellen keine Anhaltspunkte über das mögliche Bestehen von Bodenbelastungen vor. Weitere Nachforschungen im Rahmen der Bauleitplanung sind somit entbehrlich.

Bezüglich Kampfmittel liegen keine Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung vor, eine systematische Flächenabsuche ist nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.