

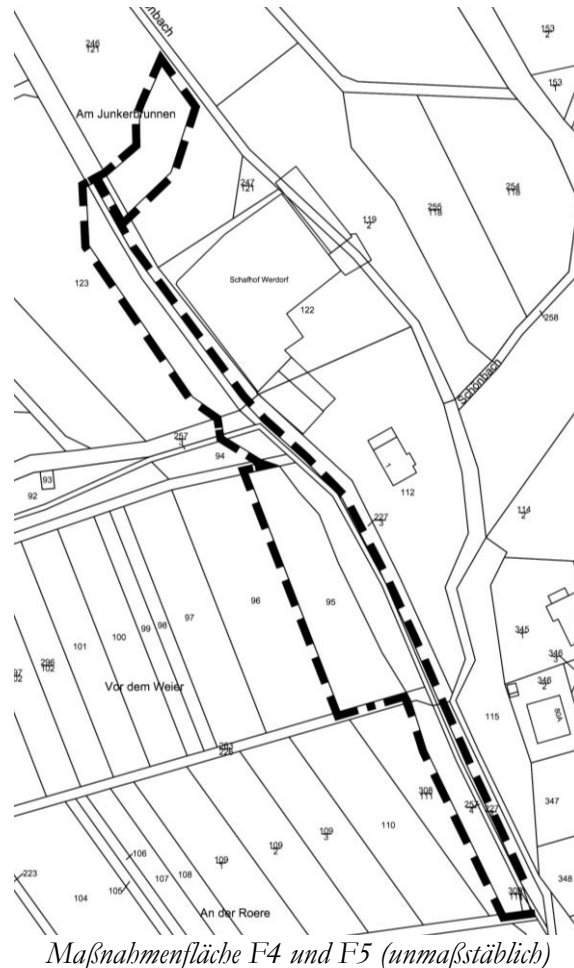
Bebauungsplan Nr. 6.14 „Erweiterung Werdorf Südost“, ST Werdorf

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 01.03.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6.14 „Erweiterung Werdorf Südost“ sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am südöstlichen Rand des Stadtteils Werdorf in der Flur 23. Er befindet sich südlich der B 277 und schließt nördlich und westlich an bestehende Bebauung der Straßen „Im Lustgarten“, „Tulpenweg“ und „Rosenweg“ an. Des Weiteren schließt das Plangebiet im Norden an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6.11 „Werdorf Süd-Ost“ an. Im Osten wird das Plangebiet durch den Kreuzbach begrenzt. Die südliche Abgrenzung wird durch das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Dill bestimmt. Hinzu kommt die externe Maßnahmenflächen F4 auf Flurstück 95 (tlw.) der Flur 4 in der Gemarkung Werdorf sowie die Maßnahmenfläche F5, die mehrere Flurstücke in der Flur 3 und Flur 4 in der Gemarkung Werdorf umfasst. Der Geltungsbereich umfasst somit insgesamt rund 8,1 ha.



Geltungsbereich (unmaßstäblich)



Der Entwurf des Bebauungsplanes liegt mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 06.05.2021 bis 11.06.2021 bei der Stadtverwaltung der Stadt Asslar, Zimmer 300 öffentlich aus und kann während der Dienststunden (Montag, Mittwoch, Donnerstag und Freitag von 8:00 bis 12:00 Uhr, Dienstag von 7:00 bis 12:00 Uhr sowie Montag und Dienstag von 13:30 bis 16:00 Uhr und Donnerstag vom 13:30 bis 18:00 Uhr) von jedermann eingesehen werden. Gemäß § 4a (4) BauGB werden die Planunterlagen zusätzlich in das Internet eingestellt und können auf der Homepage www.asslar.de unter der Rubrik Rathaus/Amtliche Bekanntmachungen eingesehen und heruntergeladen werden.

Aufgrund der aktuellen Situation der Corona-Pandemie ist eine Einsichtnahme im Rathaus nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung [Tel.-Nr. 06641 803-31 (Frau Rother), 06441803-85 (Herr Kranz) oder 06441 803-30 (Herr Klaper)] möglich. Zur Terminwahrnehmung bitte an der Eingangstür warten.

Es liegen folgende umweltbezogene Informationen vor:

- 1) Fachplanungen in Form des Landschaftsplanerischen Beitrages (Biotoptypenkartierung) sowie einer faunistischen Erfassung und eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages;
- 2) Fachplanung in Form des Umweltberichts mit Informationen und Aussagen zu den Schutzgütern Mensch, Boden und Wasser, Klima und Luft, Fläche, Kultur- und Sachgüter, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt sowie Landschaftsbild und deren Wechselwirkungen untereinander – gegliedert nach den Punkten Beschreibung und Bewertung;
 - a. Pflanzen

Beschreibung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen mit der Feststellung, dass es insgesamt zu mittleren Umweltauswirkungen kommt. Den Gehölzen kommt im Plangebiet insgesamt eine sehr hohe naturschutzfachliche Bedeutung zu. Während die Frischwiesen mäßiger Nutzungsintensität eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung besitzen, ist die Bedeutung der intensiv genutzten Weide- und Wiesenflächen, der eingesäten Flächen sowie der artenarmen bzw. nitrophytischen Ruderalfluren lediglich von mittlerer Bedeutung. Die Acker- und Gartenflächen sind aufgrund ihrer intensiven Nutzung bzw. der Prägung durch Zierpflanzen insgesamt von geringer Bedeutung.

b. Tiere und biologische Vielfalt

Der Planungsraum übernimmt für die Tierwelt insgesamt eine mittlere Bedeutung. Das Gebiet ist hinsichtlich der Tiergruppe Brutvögel relativ artenreich, womit dem Gebiet eine hohe lokale Bedeutung zukommt. Hinweise auf eine aktuelle Quartiernutzung der Streuobstbestände durch Fledermäuse bestehen nicht; die vorhandenen Baumhöhlen weisen überwiegend nur eine geringe Quartiereignung auf. Ein Vorkommen geschützter Reptilienarten konnte nicht nachgewiesen werden. Zahlreiche Tagfalterarten kommen in den Grünlandflächen vor.

c. Boden und Wasser

Beschreibung der Geologie, natürlichen Funktion, Archivfunktion, Empfindlichkeiten und Vorbelastungen. Daraus resultiert, dass es bei der Durchführung der Planung hinsichtlich des Schutzgutes Boden zu mittleren Umweltauswirkungen kommt. Für das Schutzgut Wasser kommt dem Plangebiet eine geringe (Grundwasser) bis mittlere Bedeutung (Oberflächenwasser) zu.

d. Klima und Luft

Beschreibung und Bewertung der klimatischen Funktionen des Plangebietes, mit dem Ergebnis, dass das Plangebiet wichtige Funktionen zur Kaltluftversorgung der Kernstadt Aßlar übernimmt. Insgesamt kommt dem Plangebiet aufgrund des hohen Anteils an Grünland- und Ackerfläche und aufgrund der vorhandenen Gehölze für das Lokalklima eine hohe Bedeutung zu.

e. Landschaftsbild

Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes mit dem Resultat, dass dem Plangebiet, auch aufgrund der vorhandenen Gehölzstrukturen, eine hohe Bedeutung zukommt.

f. Schutzgut Mensch

Auf den Menschen haben sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren wie die Wohn-, Erholungs- und Freizeitfunktionen sowie Aspekte des Immissions-schutzes als auch wirtschaftliche Funktionen wie z.B. die Land- und Forstwirtschaft Auswirkungen. Die Wegeverbindungen innerhalb und rund um das Plangebiet besitzen eine wichtige Bedeutung zur Erholungsfunktion. Von Bedeutung sind zudem die Gehölzstrukturen des Plangebietes als belebende Landschaftsbildelemente.

g. Kultur- und Sachgüter

Beschreibung, dass Kulturgüter im Plangebiet nicht vorhanden sind. Sachgüter bestehen in Form der befestigten Verkehrsflächen der Erschließungsstraße und der Landwirtschaftswege, die einen entsprechenden finanziellen Wert darstellen.

h. Fläche

Die Bedeutung der Fläche im Plangebiet ist als mittel einzustufen, da es sich überwiegend um extensiv genutztes Grünland innerhalb des Dilltals

handelt und diese im Umfeld noch häufig vorhanden sind. Es handelt sich weder um herausragende noch um im regionalen Kontext besonders seltene Flächennutzungen.

- 3) naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und Maßnahmenbeschreibung;
- 4) Umweltbezogene Stellungnahmen von Privatpersonen zu folgenden Themenkomplexen:
 - a. Hinweis, dass der im Vorentwurf enthaltene Kreisverkehr den Lehrgarten des Obst- und Gartenbauvereins zerstört.
 - b. Hinweis zur Kapazitätsüberprüfung der Kanalisation zur Entwässerung.
- 5) Umweltbezogene Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu folgenden Themenkomplexen:
 - a. Hinweis, dass die landwirtschaftlichen Flächen ungünstig zerschnitten werden.
 - b. Hinweis, dass die Anbindung an das Geh- und Radwegenetz thematisiert werden muss.
 - c. Hinweis, dass die auch weiterhin bestehende Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes sowie des Linksabbiegestreifens aus Richtung Wetzlar nachzuweisen ist.
 - d. Hinweis, dass jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden können.
 - e. Hinweis auf den immissionsschutzrechtlichen Trennungsgrundsatz gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz.
 - f. Hinweis, dass Streuobstwiesen überplant und zerstört werden. Im Vorfeld müsse eine biotopschutzrechtliche Ausnahme bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt und ein funktionaler Ausgleich geliefert werden. Die Ausgleichsfläche F4 ist zum Entwurf hin zu ergänzen.
 - g. Hinweis zu den Durchführungszeitpunkten der CEF-Maßnahmen.
 - h. Hinweis, dass die Kompensation zum Entwurf hin zu klären ist.
 - i. Hinweis, dass die artenschutzrechtlichen Kartierungen aus dem Jahr 2017 stammen und Bitte um eine aktuelle Stichprobe für den Steinkauz und die Maculinea-Arten.
 - j. Hinweis, dass für die Baumaßnahmen im Überschwemmungsgebiet eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz erforderlich ist.
 - k. Hinweis, dass es sich hinsichtlich der Maßnahmen am Kreuzbach um einen Gewässerausbau handelt und deshalb ein Antrag auf Plangenehmigung bzw. Planfeststellung zu stellen ist.
 - l. Hinweis, dass in der Bauleitplanung die Kompensation des Schutzgutes Boden zu berücksichtigen ist und eine entsprechende Berechnung in der vorliegenden Planung fehlt.
 - m. Hinweis, dass auf Bodenveränderungen geachtet werden muss.
 - n. Hinweis, dass die Planung im weiteren Verfahren um Angaben zur Wertigkeit der landwirtschaftlichen Flächen sowie den aktuellen Bewirtschaftungsverhältnissen zu ergänzen und sich abwägend mit dem Belang der Landwirtschaft auseinanderzusetzen ist.
 - o. Hinweis zur Verwendung von Bodenaushub bei Erdarbeiten zur Auffüllung der Fläche.
 - p. Hinweis, dass der Geltungsbereich im Gebiet von zwei Bergwerksfeldern liegt.
 - q. Hinweis, dass die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen kritisch gesehen wird und zu überprüfen ist.

6) Gutachten
a. Verkehrsuntersuchung

Die Unterlagen können während der Offenlegung eingesehen werden.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen zu dem Entwurf von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift bei der Stadtverwaltung abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können gemäß § 4 a Abs. 6 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben. Die zur Bebauungsplanaufstellung abgegebenen Stellungnahmen werden in öffentlichen Sitzungen beraten und somit personenbezogene Daten, soweit sie für das Verfahren der Bebauungsplanaufstellung erforderlich sind, der Stadtverordnetenversammlung und mithin der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt. Die einschlägigen personenbezogenen Daten werden gesondert verarbeitet. Die Verarbeitung erfolgt von der übrigen Verwaltung der Stadt Aßlar personell und organisatorisch getrennt. Es erfolgt keine Nutzung dieser personenbezogenen Daten durch eine andere Stelle für andere Verwaltungszwecke oder eine Übermittlung an eine andere Stelle bis auf das beauftragte Planungsbüro.

Die Stadt Aßlar hat gemäß § 4b BauGB für die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach den §§ 2a bis 4a BauGB das Planungsbüro Koch aus Aßlar beauftragt.

Aßlar, den 28.04.2021

Der Magistrat der Stadt Aßlar
Christian Schwarz, Bürgermeister