

Vorprüfung des Einzelfalls zum Bauleitplanverfahren „Nördlich der Kapellenstraße, 4. Änderung“ gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit Anlage 2 BauGB

A - EINLEITUNG

Ausgangslage / Anlass der Änderung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes „Nördlich der Kapellenstraße“ im Stadtteil Offheim der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn. Für das Plangebiet gelten derzeit der Bebauungsplan „Nördlich der Kapellenstraße“ (2008) sowie die Teiländerungen „Nördlich der Kapellenstraße, 1. Änderung“ (2012) und „Nördlich der Kapellenstraße, 3. Änderung“ (2018).

Es umfasst einen seit vielen Jahren vollständig entwickelten und gewerblich genutzten Standort der Unternehmensgruppe Albert Weil mit Büro-, Verwaltungs-, Werkstatt- und Lagerflächen sowie Betriebs- und Stellplatzflächen.

Aufgrund des anhaltenden Unternehmenswachstums und der damit verbundenen steigenden Anforderungen an betriebliche Abläufe und Flächenbedarfe besteht ein Erfordernis zur funktionalen Anpassung und Weiterentwicklung des Standortes. Die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen lassen eine solche Entwicklung derzeit nur eingeschränkt zu.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist daher die funktionale Nachverdichtung und Weiterentwicklung innerhalb des bestehenden Gewerbebestandes.

Mit der Planänderung wird eine Weiterentwicklung des bestehenden Unternehmensstandortes im Sinne der Innenentwicklung ermöglicht, ohne zusätzliche Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen.

Inhalt Bebauungsplanänderung

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans werden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 auf 1,0
- Anhebung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 12 m auf 15 m
- Zulässigkeit einer Überschreitung der Gebäudehöhe um bis zu 1,0 m für untergeordnete technische bzw. betriebsbedingte Anlagen (insbesondere Salz- bzw. Streusalzsilos sowie notwendige Aufzugsüberfahrten)
- Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen in Teilbereichen

Zur Minderung möglicher Auswirkungen werden ergänzend festgesetzt:

- extensive Dachbegrünung (mindestens 60 % der Dachflächen von Büro- und Verwaltungsgebäuden)
- Festsetzung einer privaten Grünfläche mit Baumpflanzungen
- Maßnahmen zur Regenrückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die Planung dient ausschließlich der Innenentwicklung und führt zu keiner Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen im Außenbereich.

Art des bestehenden Bebauungsplans

Der bestehende Bebauungsplan ist ein Angebotsplan, der im Geltungsbereich der geplanten Änderung Gewerbe- und private Grünflächen festsetzt.

Rechtsgrundlage der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt insgesamt 24.734 m² und liegt damit im Bereich von 20.000 m² bis 70.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB.

Daher ist eine Vorprüfung des Einzelfalls unter Berücksichtigung der Kriterien der Anlage 2 BauGB erforderlich.

B - PRÜFUNG DER VORAUSSETZUNGEN FÜR DAS BESCHLEUNIGTE VERFAHREN

Keine grundlegende Änderung der Planungsziele

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Nördlich der Kapellenstraße“ werden einzelne Festsetzungen angepasst. Die Änderungen betreffen das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen. Der Gebietscharakter als Gewerbegebiet bleibt unverändert bestehen. Die Anpassungen erfolgen innerhalb eines bereits vollständig entwickelten und erschlossenen Gewerbebestandes. Die Planung dient der funktionalen Weiterentwicklung und Anpassung eines bereits bestehenden und vollständig erschlossenen Gewerbebestandes.

Eine grundlegende Änderung der planerischen Zielsetzung ist daher nicht gegeben.

Ermittlung des Schwellenwertes gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung (Gesetzestext)

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
2. 20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt im Geltungsbereich des Bebauungsplans insgesamt 24.734 m².

Damit liegt die Planung über dem Schwellenwert von 20.000 m² und unterhalb von 70.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB. Aus diesem Grund ist eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der Kriterien der Anlage 2 BauGB (Vorprüfung des Einzelfalls) durchzuführen.

C – VORPÜFUNG DES EINZELFALLS GEM. ANLAGE 2 zu § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB

1. Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf

Nr.	Kriterium	Bewertung <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/> unerheblich
1.1	<p>das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die UVP setzt <i>Die 4. Änderung des Bebauungsplans setzt keinen Rahmen für Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegen könnten.</i></p> <p><i>Die Planung betrifft ausschließlich die Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines bereits vollständig entwickelten und gewerblich genutzten Standortes. Neue Nutzungen oder zusätzliche Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich werden nicht vorbereitet.</i></p> <p><i>Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,8 auf 1,0 wird eine zusätzliche Versiegelung von ca. 4.467 m² (von 20.267 m² auf künftig 24.734 m²) ermöglicht. Diese erfolgt jedoch innerhalb eines bereits baulich vorgeprägten Gewerbestandortes und begründet keine neue Art oder Dimension von Vorhaben.</i></p> <p><i>Auch die Anhebung der Gebäudehöhe sowie die zulässige Überschreitung um bis zu 1,0 m für untergeordnete technische bzw. betriebsbedingte Anlagen führen zu keiner grundlegend neuen planerischen Rahmensetzung.</i></p> <p><i>Insgesamt werden keine Vorhaben vorbereitet, die aufgrund ihrer Art, ihres Umfangs oder ihrer Auswirkungen eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern.</i></p>	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich
1.2	<p>das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst <i>Die Planung entspricht den Darstellungen des Regionalplans Mittelhessen sowie des Flächennutzungsplans der Stadt Limburg, in denen das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt ist.</i></p> <p><i>Eine Beeinflussung anderer Pläne oder Programme erfolgt nicht.</i></p>	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich

Nr.	Kriterium	Bewertung <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/> unerheblich
1.3	<p>die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung</p> <p><i>Durch die Erhöhung der GRZ auf 1,0 wird eine zusätzliche Versiegelung von ca. 4.467 m² ermöglicht. Dies kann grundsätzlich zu Auswirkungen auf den Wasserhaushalt (erhöhter Oberflächenabfluss) sowie auf das Mikroklima (Aufheizung versiegelter Flächen) führen.</i></p> <p><i>Zur Minderung dieser Auswirkungen werden im Bebauungsplan grünordnerische und wasserwirtschaftliche Maßnahmen festgesetzt. Hierzu zählt insbesondere eine extensive Dachbegrünung auf mindestens 60 % der Dachflächen von Büro- und Verwaltungsgebäuden. Dachbegrünungen leisten einen Beitrag zur Rückhaltung von Niederschlagswasser, zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur Reduzierung von Hitzeeffekten und tragen damit auch zu gesunden Arbeits- und Aufenthaltsbedingungen bei.</i></p> <p><i>Darüber hinaus wird eine rund 600 m² große private Grünfläche festgesetzt, innerhalb derer Maßnahmen zum Erhalt vorhandener Einzelbäume sowie zur Neupflanzung weiterer heimischer Bäume vorgesehen sind. Ergänzend wird festgesetzt, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücksflächen über geeignete Anlagen wie Zisternen oder Rigolen zurückgehalten oder versickert wird. Auf dem Betriebsgelände bestehen bereits eine Zisterne mit einem Volumen von ca. 50.000 l sowie eine Rigole mit einem Volumen von rund 500 m³.</i></p> <p><i>Die Planung betrifft ausschließlich einen bereits gewerblich genutzten und vollständig entwickelten Standort und dient der Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung. Dadurch wird eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden.</i></p> <p><i>Vor diesem Hintergrund tragen die festgesetzten Maßnahmen zur Minderung der Umweltauswirkungen bei.</i></p>	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich
1.4	<p>die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme</p> <p><i>Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen und gewerblich genutzt. Neue umweltbezogene oder gesundheitsbezogene Problemlagen entstehen durch die Planung nicht.</i></p> <p><i>Zu berücksichtigen ist insbesondere die durch die Erhöhung der GRZ ermöglichte zusätzliche Versiegelung von ca. 4.467 m². Versiegelte Flächen können zu einer verstärkten Aufheizung beitragen und damit</i></p>	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich

Nr.	Kriterium	Bewertung <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/> unerheblich
	<p><i>lokale Wärmebelastungen (Hitzeinseln) sowie Auswirkungen auf das Mikroklima und den Wasserhaushalt verursachen.</i></p> <p><i>Diesen potenziellen Auswirkungen wird durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen entgegengewirkt. Hierzu zählen insbesondere die extensive Dachbegrünung, die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie die Festsetzung von Grünflächen und Baumpflanzungen. Diese Maßnahmen tragen zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Reduzierung von Hitzeeffekten und zur Entlastung des Wasserhaushalts bei.</i></p> <p><i>Gleichzeitig leisten die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen einen positiven Beitrag zur Aufenthaltsqualität und zu gesunden Arbeits- und Aufenthaltsbedingungen, indem sie das Umfeld aufwerten, Verschattung schaffen und klimatische Belastungen reduzieren.</i></p> <p><i>Ergänzend wirken die angrenzenden Retentions- und Grünflächen positiv auf das lokale Klima und tragen zur Minderung von Wärmebelastungen bei.</i></p>	
1.5	<p>die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften</p> <p><i>Im Wirkungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Natura-2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete) sowie keine Naturschutzgebiete. Die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften wird durch die Planung daher nicht berührt.</i></p> <p><i>Artenschutzrechtliche Belange wurden im Rahmen der Planung geprüft. Dabei wurden Vorkommen europäischer Vogelarten im Plangebiet festgestellt. Eine Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ist nicht zu erwarten.</i></p> <p><i>Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere der zeitlichen Beschränkung von Rodungs-, Abbruch- und Baufeldfreimachungsarbeiten sowie der Anforderungen an eine angepasste Beleuchtung, werden Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst.</i></p>	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich

2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf

Nr.	Kriterium	Bewertung <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/> unerheblich
2.1	<p>die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen <i>Durch die Änderungen der Festsetzungen ergeben sich keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen gegenüber der bestehenden planungsrechtlichen Situation</i></p> <p><i>Die Anpassungen betreffen im Wesentlichen das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des bestehenden Betriebsstandortes. Durch die Erhöhung der GRZ wird eine zusätzliche Versiegelung von ca. 4.467 m² ermöglicht. Die daraus resultierenden Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und das Mikroklima sind grundsätzlich dauerhaft und nur eingeschränkt umkehrbar.</i></p> <p><i>Die Auswirkungen treten im Zusammenhang mit zukünftigen baulichen Maßnahmen auf und beschränken sich auf das Plangebiet. Sie bewegen sich im Rahmen der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung und führen zu keiner grundlegend neuen Belastungssituation.</i></p> <p><i>Zur Minderung möglicher Auswirkungen werden im Bebauungsplan Maßnahmen festgesetzt, insbesondere eine extensive Dachbegrünung, Maßnahmen zur Regenrückhaltung und Versickerung sowie die Festsetzung von Grünflächen und Baumpflanzungen.</i></p> <p><i>Vor dem Hintergrund der bestehenden Vorprägung des Standortes sowie der vorgesehenen Maßnahmen sind die Auswirkungen insgesamt als gering einzustufen.</i></p>	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich
2.2	<p>den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen <i>Die Überplanung der bestehenden Gewerbeflächen löst keine kumulativen und grenzüberschreitenden Auswirkungen aus.</i></p>	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich
2.3	<p>die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen) <i>Ein besonderes Umweltrisiko wird durch die Planung nicht begründet. Die gewerbliche Nutzung des bereits vollständig entwickelten Standortes wird beibehalten. Neue oder störfallrelevante Nutzungen werden nicht zugelassen.</i></p> <p><i>Die Änderungen betreffen ausschließlich das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes und führen zu keiner Erhöhung von Gefahrenpotenzialen, insbesondere im Hinblick auf mögliche Betriebsstörungen oder Unfälle.</i></p>	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich

	<i>Erkennbare Risiken für die Umwelt oder für die menschliche Gesundheit sind daher nicht zu erwarten.</i>	
2.4	<p>den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen <i>Die möglichen Auswirkungen der Bebauungsplanänderung beschränken sich auf das Plangebiet selbst.</i></p> <p><i>Die Planung betrifft ausschließlich einen bereits vollständig entwickelten Gewerbestandort und führt zu keiner Erweiterung des Siedlungsbereichs oder Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen.</i></p> <p><i>Erhebliche oder großräumige Auswirkungen auf die Umwelt sind daher nicht zu erwarten.</i></p>	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich
2.5	<p>die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten <i>Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen und gewerblich genutzt. Es weist aufgrund der bestehenden Bebauung, Versiegelung und Nutzung als Gewerbestandort eine geringe ökologische Sensibilität auf.</i></p> <p><i>Besonders schutzwürdige oder empfindliche Nutzungen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Die angrenzenden Grün- und Retentionsflächen bleiben von der Planung unberührt und tragen zur ökologischen Einbindung des Standortes bei.</i></p> <p><i>Durch die Bebauungsplanänderung sind keine zusätzlichen Auswirkungen bzw. keine Änderungen der Bedeutung oder der Sensibilität des Gebietes gegenüber der bestehenden planungsrechtlichen Situation zu erwarten.</i></p>	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich
2.6	folgende Gebiete:	
2.6.1	<p>Natura 2000-Gebiete (§ 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG) <i>Keine Betroffenheit</i></p>	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich
2.6.2 bis 2.6.6	<p>weitere Schutzgebiete (NSG, Nationalpark, Biosphärenreservat, Biotope, Wasserschutz, Überschwemmungsgebiete usw.) <i>Keine Betroffenheit von Schutzgebieten oder geschützten Biotopen gemäß den Punkten 2.6.2 bis 2.6.6. Die Baumallee (geschütztes Biotop) entlang der Hannelore-Hingott-Straße wird durch die Planung nicht berührt.</i></p>	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich
2.6.7	<p>Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind <i>Hinweise auf Gebiete, in denen Umweltqualitätsnormen gemäß einschlägigen Rechtsakten der Europäischen Union (z. B.</i></p>	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich

	<p><i>Luftqualität, Wasserqualität) bereits überschritten sind, liegen für das Plangebiet nicht vor.</i></p> <p><i>Durch die Bebauungsplanänderung sind keine zusätzlichen Belastungen zu erwarten, die zu einer Überschreitung solcher Grenzwerte beitragen könnten.</i></p>	
2.6.8	<p>Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes</p> <p><i>Das Plangebiet liegt innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes und weist keine hohe Bevölkerungsdichte auf. Wohnnutzungen oder besonders empfindliche Nutzungen sind im unmittelbaren Plangebiet nicht vorhanden.</i></p> <p><i>Auch wenn die Stadt Limburg als zentraler Ort einzustufen ist, führt die Planung aufgrund ihrer Lage im Gewerbegebiet zu keinen erheblichen Auswirkungen auf die Bevölkerung oder die menschliche Gesundheit.</i></p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p>
2.6.9	<p>in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind</p> <p><i>Innerhalb des Plangebietes sind keine Denkmäler, Denkmalensembles oder bekannten Bodendenkmäler vorhanden.</i></p> <p><i>Die möglichen Auswirkungen auf landschaftsprägende Bauwerke, insbesondere den Limburger Dom sowie die Lubentius-Basilika im Stadtteil Dietkirchen, wurden bereits im Rahmen der bestehenden Bauleitplanungen geprüft.</i></p> <p><i>Durch die Anhebung der zulässigen Gebäudehöhe von 12 m auf 15 m sowie die zulässige Überschreitung um bis zu 1,0 m für untergeordnete technische bzw. betriebsbedingte Anlagen ergeben sich gegenüber der bisher zulässigen Bebauung keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen von Sichtbeziehungen oder Silhouettenwirkungen.</i></p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p>

D - ERGEBNIS DER VORPRÜFUNG

Unter Berücksichtigung der Kriterien gemäß Anlage 2 BauGB wurden die Merkmale der 4. Änderung des Bebauungsplans „Nördlich der Kapellenstraße“ sowie die möglichen Auswirkungen auf die Umwelt und die menschliche Gesundheit geprüft.

Die Planung betrifft die Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines bereits vollständig entwickelten und gewerblich genutzten Standortes und dient der funktionalen Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung. Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl wird eine zusätzliche Versiegelung ermöglicht, deren Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und das Mikroklima grundsätzlich dauerhaft sind.

Diese Auswirkungen werden jedoch durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen, insbesondere durch Dachbegrünung, Maßnahmen zur Regenrückhaltung und Versickerung sowie durch Grünflächen und Baumpflanzungen, wirksam gemindert.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass durch die Planung eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden wird.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Insgesamt sind unter Berücksichtigung der bestehenden Vorprägung des Standortes sowie der vorgesehenen Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

Das Bauleitplanverfahren kann gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren fortgeführt werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt im weiteren Verfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB.

Aufgestellt: Limburg, den 29. April 2026



M.Eng. Sabine Kraus
Landschaftsarchitektin AKH
Stadtplanerin AKNW

Planungsbüro Stadt und Freiraum
Odenwaldstr. 4
65549 Limburg
Tel. 06431-280980
Email: planungsbuerokraus@stadtundfreiraum.de