Marktflecken Weilmünster

Bebauungsplan „Auf Stein", 4. Änderung und 1. Ergänzung mit Änderung des Flächennutzungsplanes

Kurzbegründung

Planstand: Vorentwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung 08/2018

Inhalt

1 Anlass, Grundlagen, Ziele ... 3
2 Lage und Abgrenzung des Gebiets, Bestandsübersicht ... 4
3 Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen ... 5
3.1 Ziele der Raumordnung ... 6
3.2 Städtebauliche Alternativenprüfung ... 8
3.3 Flächennutzungsplan ... 8
4 Festsetzungen ... 8
4.1 Art der baulichen Nutzung ... 8
4.1.1 Gewerbegebiet ... 8
4.1.2 Mischgebiet ... 10
4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise ... 10
4.3 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen ... 11
5 Verfahren, Berücksichtigung privater und öffentlicher Belange ... 11

Weilmünster und Wetzlar, August 2018

Planbearbeitung:

KuBuS architektur+stadtplanung
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar

1 Anlass, Grundlagen, Ziele

Die größten und bedeutendsten Gewerbeflächen des Marktfleckens Weilmünster liegen nordöstlich der Kerngemeinde in kurzer Entfernung zur Bundesstraße B 456. Die Gewerbeflächen liegen beiderseits der L 3054 (Nassauer Straße). Die Flächen sind vergleichsweise eben und bieten vergleichsweise günstige Rahmenbedingungen für die Ansiedlung von Unternehmen. Andere Bereiche im Gemeindegebiet sind deutlich weniger günstig an wichtige Straßen angebunden. Auch die topografische Situation im Gemeindegebiet birgt wenig Möglichkeiten für gewerbliche Entwicklungen in anderen Teilen des Gemeindegebiets.
Grundlage für die gewerbliche Entwicklung sind die Bebauungspläne „Links der Nassauer Straße - Auf der Muckenkaut" und „Auf Stein".

Die nutzbaren Flächen in den Gewerbegebieten sind belegt. Im Bereich „Auf der Muckenkaut" wurden zuletzt große Anstrengungen unternommen, auch topografisch ungünstige Grundstücke einer Bebauung zuzuführen um so weitere Gebietsausweisungen vermeiden zu können. In den vergangenen Jahren wurden verschiedentlich Überlegungen angestellt, in diesem Bereich zusätzliche Flächen zur Erweiterung der bestehenden Gewerbegebiete auszuweisen.

Der Bebauungsplan „Auf Stein" datiert aus dem Jahr 1970. Mit 3 Planänderungen in den Jahren 1973, 1974 und 1985 wurden geringfügige Anpassungen innerhalb des Gesamtgebiets vorgenommen.

Östlich an den Geltungsbereich angrenzend kann eine im Eigentum der Gemeinde stehende Fläche in von ca. 1,1 ha mobilisiert werden. Das Grundstück ist an die Erschließungsstraße angebunden und kann für gewerbliche Neuansiedlungen genutzt werden.

Im westlichen Teil des Gewerbegebiets haben Unternehmen Grundstücke in ihre Betriebsfläche einbezogen, die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Auf Stein" liegen. Unabhängig von baurechtlichen Genehmigungsfragen dokumentiert dieser Sachverhalt den Flächenbedarf der Unternehmen. Eine zwischen den betroffenen Grundstücken liegende Fläche (ca. 1,8 ha) bietet zusätzliche Optionen für Betriebserweiterungen im Bestand des Gewerbegebiets, ein entsprechender Bedarf wurde bereits bekundet.
Andere Grundstücke wurden in die Freiflächennutzung des ausgewiesenen Baugebiets einbezogen. Diese Flächen sind als Bestandteil des neu zu gestaltenden Gebietsabschlusses vorgesehen.

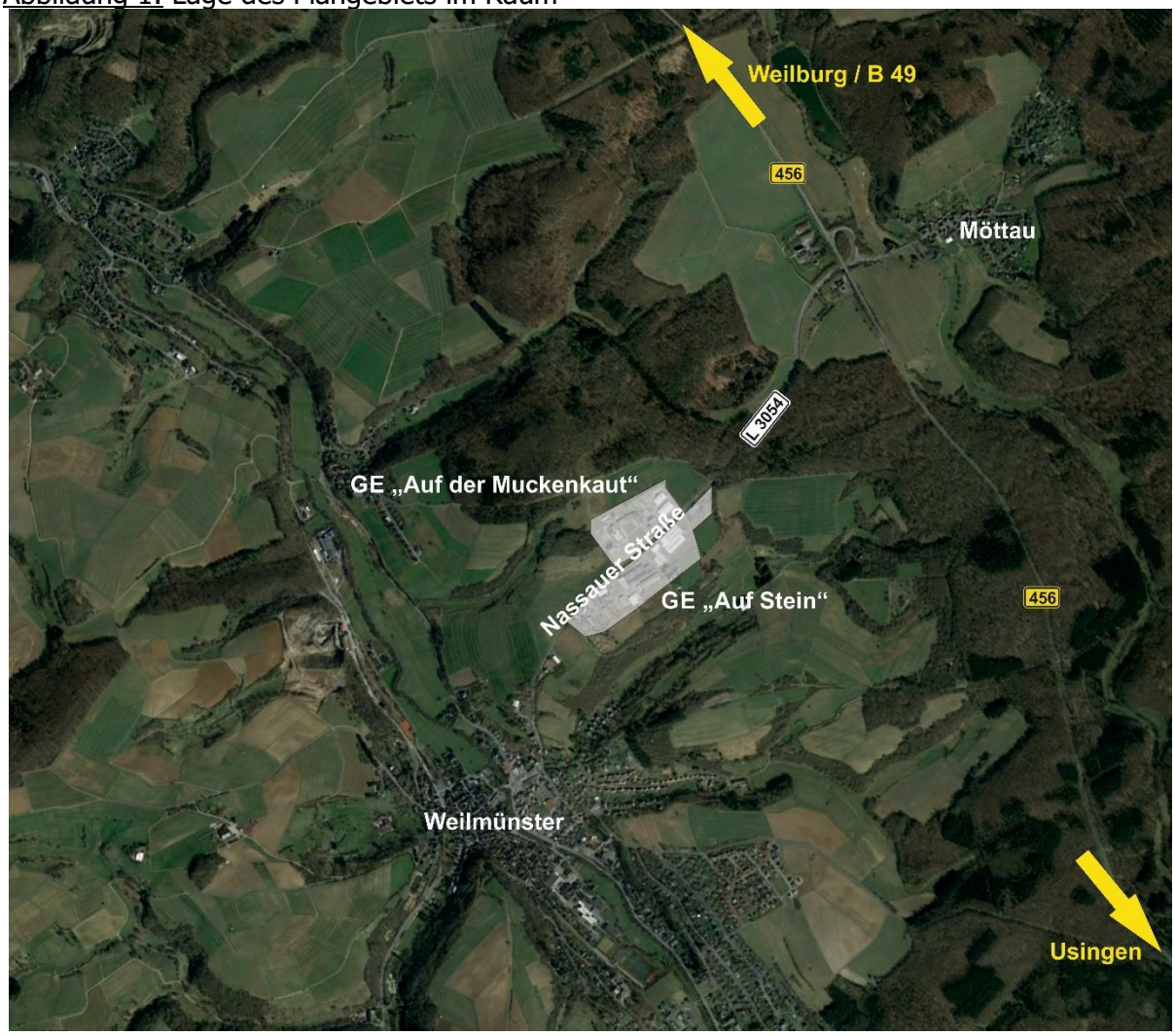
Die städtebaulichen Ziele des vorliegenden Änderungs- und Ergänzungsplanes sind zusammengefasst:

- Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen für die Neuansiedlung von Unternehmen,
- Arrondierung im Bereich des bestehenden Gewerbegebiets zur Schaffung von Erweiterungsflächen für ansässige Betriebe - teilweise umgesetzte Entwicklungen nachvollziehend,
- planungsrechtliche Regulierung von Freiflächennutzungen als Bestandteile des neu zu ordnenden Gebietsrandes zum Außenbereich.

Das bestehende Gewerbegebiet in den Grenzen des ursprünglichen Bebauungsplanes „Auf Stein" wird formell mit überplant. Die städtebauliche Zielsetzung bleibt dabei unverändert, der Bebauungsplan wird nachvollziehend auf das heutige Kataster mit Straßen- und Wegegrundstücken und den Baugrundstücken übertragen. Die Festsetzungen werden so auf den aktuellen Rechtsstand gebracht, damit wird auch dem raumordnerischen Anpassungsgebot („Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen") Rechnung getragen.

2 Lage und Abgrenzung des Gebiets, Bestandsübersicht

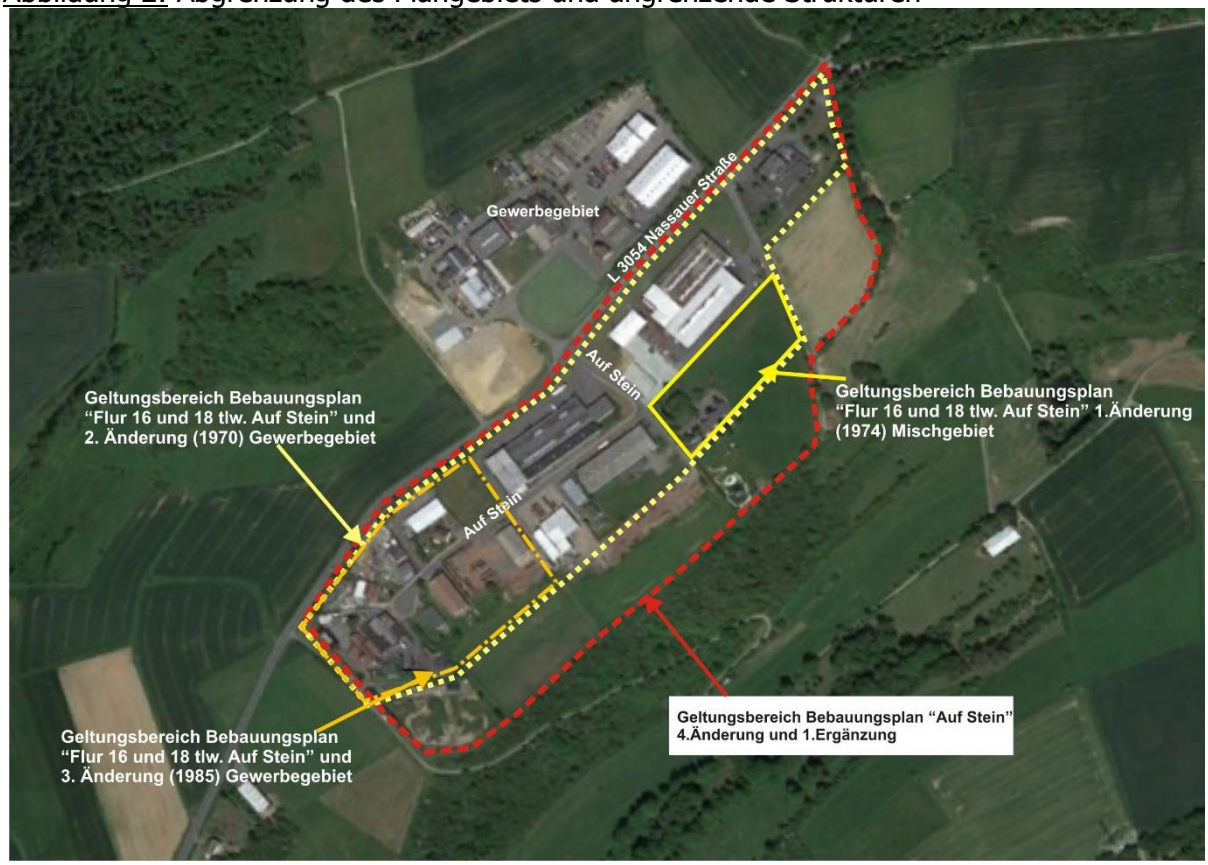
Abbildung 1: Lage des Plangebiets im Raum



Bildquelle: Google Earth

Das Plangebiet liegt ca. 1,5 km nordöstlich von Weilmünster auf der Höhe an der Nassauer Straße Richtung B 456 / Möttau. Zur Bundesstraße B 456 sind es ebenfalls ca. 1,5 km. Die B 456 ist die wichtigste überörtliche Verkehrsader im Gemeindegebiet. Sie stellt die Verbindung von der B 49 bei Weilburg im Landkreis Limburg-Weilburg zum südhessischen Hochtaunuskreis dar. Weilmünster ist an diese Straße, die auch Zubringer zum Autobahnnetz ist (A 3 bei Limburg, A 5 bei Ober-Mörlen), an mehreren Stellen angeschlossen. Der Anschluss bei Möttau ist der leistungsfähigste und aufgrund der günstigen topografischen Verhältnisse der für Schwerverkehr am besten geeignete im Gemeindegebiet.

Abbildung 2: Abgrenzung des Plangebiets und angrenzende Strukturen



Bildquelle: Geoportal Hessen

Das Plangebiet umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf Stein" und unmittelbar anschließende Flächen zur Arrondierung des Gewerbegebiets und zur Gestaltung der äußeren Gebietsgrenzen.

Die ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen sind entsprechend den bauplanungsrechtlichen Festlegungen genutzt. In geringem Umfang bestehen innerhalb des Gebiets noch Möglichkeiten zur Nachverdichtung bzw. für Erweiterungen ansässiger Unternehmen. Eine Teilfläche ist als Mischgebiet ausgewiesen, hier besteht Potenzial für weitere Bebauungen, eine Umwidmung in Gewerbegebiet ist unter Berücksichtigung des immissionsschutzrechtlichen Trennungsgrundsatzes nicht möglich.
Am Südrand haben zwei Unternehmen ihre Betriebsflächen erweitert - zwar auf betriebseigenen Grundstücken aber außerhalb des ausgewiesenen Gewerbegebiets.
Zwei Flächen außerhalb des Plangebiets sind Freiflächen, die zu innerhalb des rechtskräftig ausgewiesenen Plangebiets gehören.
Im Übrigen sind die Flächen in der umgebenden Gemarkung landwirtschaftlich genutzt, teilweise sind sie mit Gehölzen bestanden.
Die zur Neuausweisung als Gewerbegebiet vorgesehenen Grundstücke sind landwirtschaftlich genutzt (Acker, Grünland).

3 Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen

Weilmünster verfügt über keine gewerblich nutzbaren Flächen mehr, die ohne Ortsdurchfahrten einen guten Anschluss an leistungsfähige Straßen haben. Im Bereich „Auf Stein" liegt noch eine leicht erschließbare gemeindeeigene Fläche, mit vergleichsweise günstigen topografischen Rahmenbedingungen.

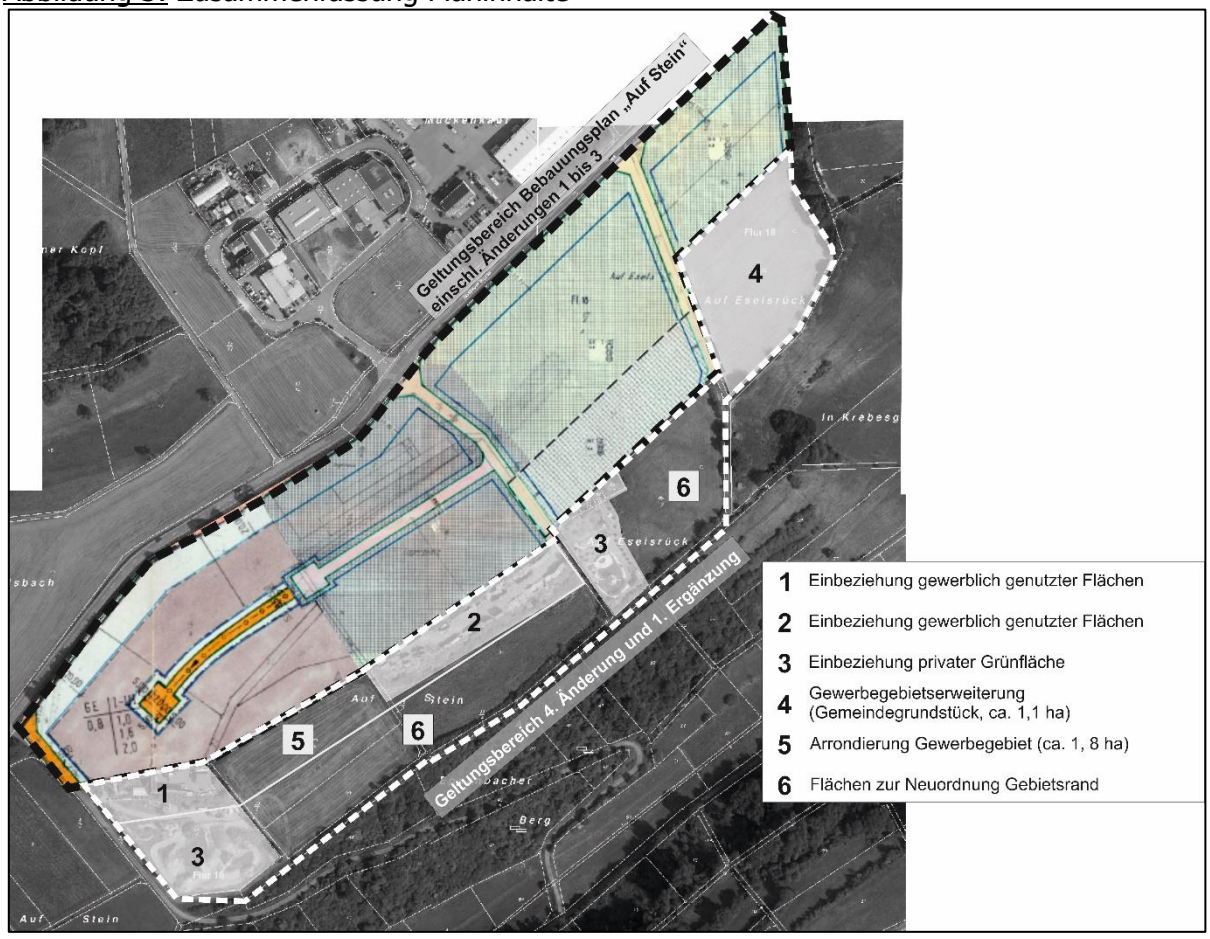
Die Schaffung möglichst guter Standortbedingungen für Industrie- und Gewerbebetriebe ist zentraler Bestandteil der städtebaulichen Zielsetzungen des Marktfleckens Weilmünster. Mit der ergänzenden Ausweisung von Gewerbegebiet auf bereits genutzten Grundstücken im planungsrechtlichen Außenbereich (unmittelbar am Geltungsbereich „Auf Stein" angrenzend) und der Verfügbarmachung von Flächen im unmittelbaren Anschluss an Gewerbegrundstücke wird ansässigen Unternehmen der nötige Spielraum für zukünftige Entwicklungen gegeben.

Privat genutzte Freiflächen im Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden einbezogen und in die Flächen zur Neugestaltung des Gebietsrandes integriert.
Die derzeit baurechtlich nicht zulässigen Nutzungen werden aufgenommen, nachdem die Eigentümer die Überplanung beantragt hatten. Die Anforderungen und Möglichkeiten einer planungsrechtlichen Erfassung wurden im Vorfeld des Planungsverfahrens mit den Eigentümern erörtert.

3.1 Ziele der Raumordnung

Neben der Bereitstellung gewerblicher Flächen für die Neuansiedlung von Betrieben werden mit der Änderung des Bebauungsplanes Betriebsflächen, die in den planungsrechtlichen Außenbereich vorgeschoben worden sind, erfasst und überplant. Eine weitere Teilfläche zur Arrondierung des Gebiets, die der Schaffung von Erweiterungsflächen für ansässige Unternehmen dient, wird mit einbezogen.

Abbildung 3: Zusammenfassung Planinhalte



Bildquelle: Geoportal Hessen

Bebauungspläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Raumordnungsziele sind im Regionalplan Mittelhessen verankert. Zur Abstimmung des Anpas-

sungsgebots wurden die planerischen Fragen, die im Zusammenhang mit dem Regionalplan Mittelhessen stehen, mit der Oberen Landesplanungsbehörde erörtert.

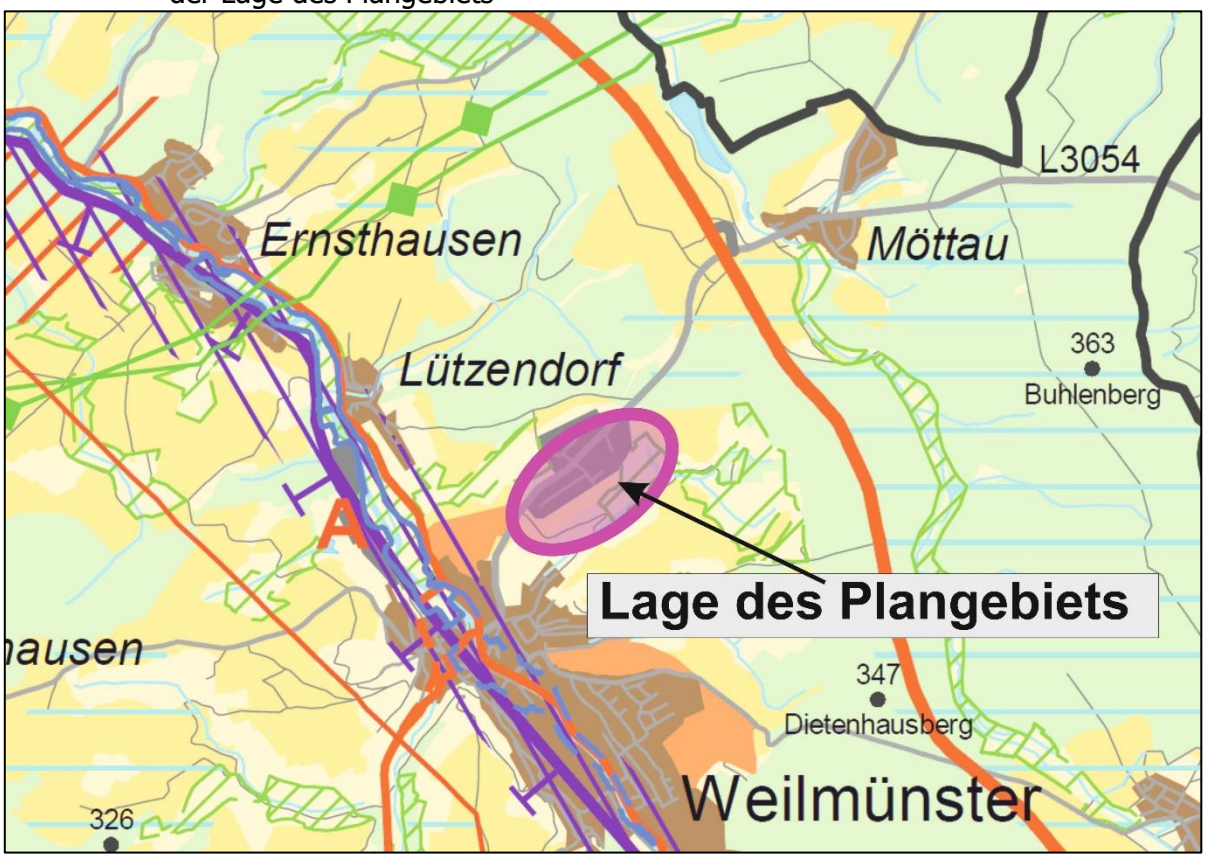
Betroffene Zielfestlegungen sind

- Vorranggebiet Industrie und Gewerbe - Bestand im Bereich des bestehenden Gewerbegebiets und für die Erweiterungsfläche im Osten,
- Vorranggebiet für Landwirtschaft im Süden des Gewerbegebiets im Bereich der Arrondierungsflächen und der Bereiche zur Neuordnung des Siedlungsrandes.

Aus raumordnerischer Sicht besteht gegen die Planung kein grundsätzlicher Vorbehalt. Die Erweiterungsfläche im Osten beschränkt sich auf im Regionalplan ausgewiesenes Vorranggebiet Industrie und Gewerbe.

Die Arrondierungsfläche im Süden dient der Sicherstellung von Betriebserweiterungen im Bestand. Sie ist für ansässige Betriebe nutzbar, die direkt an die Fläche angrenzen. Neuansiedlungen würden eine ergänzende öffentliche Erschließung erfordern, die aufgrund der bestehenden Nutzungsstrukturen nicht hergestellt werden kann. Zwei Unternehmen haben bereits grundsätzliches Interesse an der Fläche bekundet, so dass unter städtebaulichen Gesichtspunkten von einer Umsetzung der Planung ausgegangen werden kann. In diesem Zusammenhang werden die bereits bestehenden Betriebsflächen außerhalb des bestehenden Gewerbegebiets mit überplant.
Nicht Bestandteil des Gewerbegebiets werden die Freiflächennutzungen im Süden des Bebauungsplangebiets. Sie werden als Grünflächen Teil der für die Neugestaltung des Gebietsrandes zu treffenden Festsetzungen (auch naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen). Wenngleich die Flächen im Regionalplan als Vorranggebiet für Landwirtschaft ausgewiesen sind, ist die landwirtschaftliche Nutzungseignung dennoch beschränkt.

Abbildung 3: Regionalplan Mittelhessen 2010 (unmaßstäblich vergrößert) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets



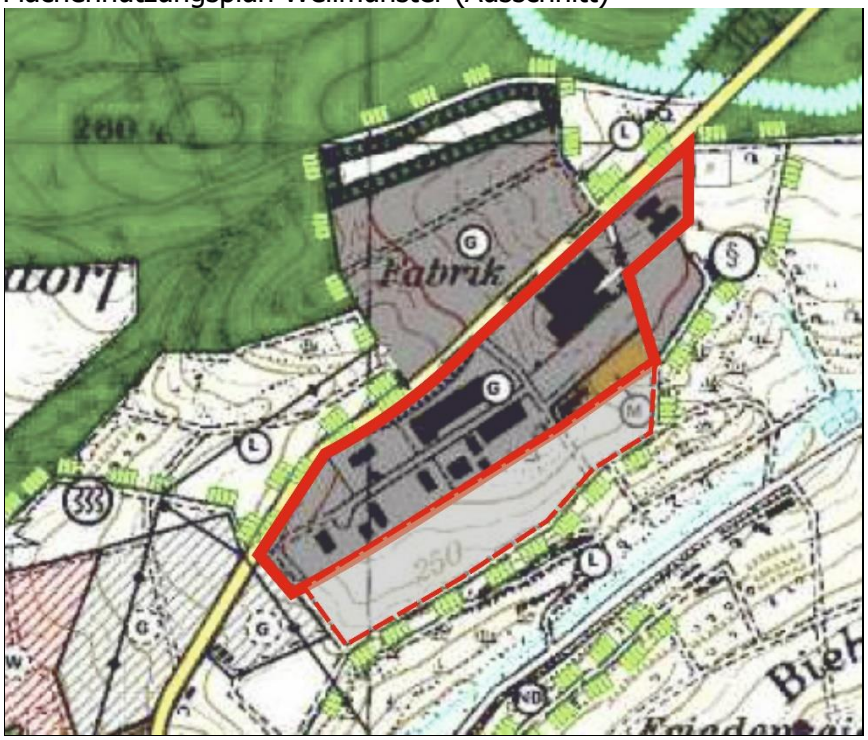
3.2 Städtebauliche Alternativenprüfung

Die Schaffung von Arrondierungsflächen mit der Überplanung von Bestandsflächen ist standortgebunden und sichert die Betriebsflächen für die ansässigen Unternehmen. Auslagerungen von Betriebsteilen oder Unternehmensumsiedlungen können dadurch vermieden werden.
Die Erweiterungsfläche im Osten des Gebiets ist derzeit die einzige Möglichkeit der Gemeinde, Grundstücke für Betriebsneuansiedlungen anzubieten. Sie liegt innerhalb von raumordnerisch ausgewiesenem Vorranggebiet Industrie und Gewerbe (Bestand). Andere Fläche mit ähnlich guter topografischer Ausgangslage und ähnlich guter Verkehrsanbindung sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

3.3 Flächennutzungsplan

Die Erweiterungsfläche im Osten des Geltungsbereichs ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Arrondierungsflächen im Süden sind Teil der Flächen für die Landwirtschaft. Die Neufestsetzung von Gewerbegebiet, Grün- und Ausgleichsflächen macht eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) durchgeführt wird.

Abbildung 4: Flächennutzungsplan Weilmünster (Ausschnitt)



4 Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Gewerbegebiet

Wesentliches Ziel der Planung ist die Sicherung der gewerblichen Nutzung im Planbereich und deren Weiterentwicklung. Das Gebiet soll in seiner Funktion erhalten bleiben und gefördert werden. Die Art der baulichen Nutzung wird deshalb als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung definiert.

Damit sind in den als Gewerbegebiet festgesetzten Teilen des Bebauungsplanes folgende Nutzungen zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Verstärkt ist die Tendenz zu beobachten, dass zunehmend Spielotheken, Wettbüros, Internetcafés u.ä. Betriebe leer stehende Gebäude übernehmen. Gewerbegebiete erleiden damit deutliche Funktionsverluste, die es zu vermeiden gilt.
Im Bereich „Auf Stein" gibt es aktuell keine Leerstände, es liegen keine Informationen über Nutzungsänderungen im o.g. Sinne vor. Sollte es, bedingt durch Betriebsverlagerungen oder Betriebsaufgaben zukünftig zu Leerständen kommen, hat angesichts der geringen gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten in Weilmünster eine gewerbliche Neunutzung eine hohe Priorität. Zur Vermeidung von Fehlentwicklungen werden Vergnügungsstätten und vergleichbare gewerbliche Betriebe sowie Gewerbebetriebe des Rotlichtmilieus ausgeschlossen[1]. Der Ausschluss betrifft die flächenmäßig größten Gebietsteile (GE_1).

Die bestehende Vergnügungsstätte Nassauer Straße 46 (Music Drome) ist eine seit langem bestehende Einrichtung. Vergleichbare Nutzungen gibt es im übrigen Gemeindegebiet nicht, die abgesetzte Lage vor dem Ort stellt sicher, dass aus der Nutzung keine Nachbarschaftskonflikte (Lärmbelästigung von Wohngebieten) resultieren. Das Teilgebiet GE_2 ist deshalb für den Fortbestand der Nutzung geeignet.

Abgesehen von den beschriebenen Nutzungsausschlüssen besteht keine Veranlassung, weitere der nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen auszuschließen.

<u>Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben</u>
In Umsetzung des Anpassungsgebots in § 1 Absatz 4 BauGB („Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen") wird der Ausschluss von Verkaufsflächen gemäß den landesplanerischen Bestimmungen (Landesentwicklungsplan Hessen) und den Festlegungen des Regionalplans Mittelhessen in die Festsetzungen aufgenommen. Von der raumordnerischen Zielsetzung nicht betroffen sind definitionsgemäß gewerblich geprägte Betriebe wie Autohäuser, Baustoffhandel, Agrarhandel usw. Sie beeinträchtigen die Handelsstrukturen in den Innerortslagen in der Regel nicht, würden im Gegenteil dort eher stören. Unter Heranziehung des Einzelhandelserlasses vom 20.01.2003 (Abschnitt 3b – „Städtebauliches Integrationsgebot") werden bestimmte Branchen deshalb ausdrücklich vom Ansiedlungsverbot ausgenommen. Im Vollzug der Planung sind Vorhaben im Einzelfall auf die Einhaltung der einschlägigen Vorgaben (Landesentwicklungsplan, Regionalplan, Einzelhandelserlass) zu prüfen. Von der ausschließenden Festsetzung ebenfalls nicht betroffen ist der Verkauf von Produkten, die vor Ort hergestellt werden - sei es als Großhandel oder an Endverbraucher (Selbstvermarktung).

[1] Vergnügungsstätten als Unterart von Gewerbebetrieben sind Betriebe, die ausschließlich oder vorwiegend der Unterhaltung des Publikums zur Befriedigung des Spiel- und Geselligkeits- und/oder des Sexualtriebs dienen (z.B.: Diskotheken, Tanzlokale, Spielhallen, Kinos, Peep-Shows, Striptease- oder Table-Dance-Bars u.a.m.).
Bordelle sind nach der der Rechtsprechung (BVerwG, 25.11.1983, 4 C 21.83) als „Gewerbebetriebe aller Art" einzustufen und sind deshalb auch in den Festsetzungen entsprechend zu differenzieren.
Den ausgeschlossenen Anlagen ist gemeinsam, dass sie u.a. durch Lärmbelästigungen und erhöhte Verkehrsaufkommen regelmäßig negative Auswirkungen für die unmittelbare Nachbarschaft mit sich bringen.

4.1.2 Mischgebiet

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die aus dieser allgemeinen Zweckbestimmung des § 6 Abs. 1 BauNVO abzuleitende große Flexibilität eröffnet ein breites Nutzungsspektrum, das sich in den allgemein zulässigen Nutzungen im Mischgebiet niederschlägt.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf Stein" (genehmigt am 26.11.1970, Rechtskraft am 18.12.1970) wurde eine Teilfläche als Mischgebiet ausgewiesen. Bislang wurde hierin eine Wohnnutzung in Reihenhäusern umgesetzt. Die Ausweisung wird als Bestandsfortschreibung beibehalten. Städtebauliches Ziel ist eine gewerbegebietsverträgliche Mischnutzung mit möglichst hohem Gewerbeanteil.

Zulässige Nutzungen im Mischgebiet sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,

Auch im Mischgebiet werden Vergnügungsstätten und Gewerbebetriebe des Rotlichtmilieus ausgeschlossen. Der Ausschluss der Vergnügungsstätten umfasst dabei sowohl die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten wie auch die ausnahmsweise zulässigen im Sinne § 6 Abs. 3 BauNVO.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl GRZ, maximal zulässige Firsthöhen $FH_{max.}$, im Mischgebiet zusätzlich Geschossflächenzahl GFZ, Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse Z) sollen möglichst optimale Entwicklungsbedingungen geschaffen werden. Deshalb werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung auf ein Mindestmaß beschränkt.

Für die Bemessung der zulässigen Grundflächen gelten die Regelbestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO), hier insbesondere der §§ 19 und 23 BauNVO. Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Hauptanlagen und die Anlagen nach § 12 und § 14 BauNVO (Stellplätze, Garagen, untergeordnete Nebenanlagen) zulässig. Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind keine Beschränkungen formuliert. Untergeordnete Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind hier zulässig. Einschränkungen ergeben sich gegebenenfalls entlang der Nassauer Straße durch die Abstandsvorschriften des Hessischen Straßengesetzes.

Grundsätzlich gilt im gesamten Gebiet die offene Bauweise, d.h. Gebäude sind mit seitlichen Grenzabständen zu errichten. In der offenen Bauweise gilt grundsätzlich, dass die Gebäude maximal 50 m lang sein dürfen (§ 22 BauNVO). Für Gewerbebetriebe sind oft längere Gebäude erforderlich. Diese werden (im Sinne der offenen Bauweise) zwar auch mit seitlichen Grenzabständen errichtet, entsprechen hinsichtlich ihrer Ausdehnung jedoch nicht den Anforderun-

gen an die offene Bauweise. Aus diesem Grund ist für die Gewerbegebietsteile eine abweichende Bauweise bestimmt.

Für die als Mischgebiet festgesetzten Plangebietsteile gilt die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO.

4.3 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Neue Straßen und Wege sind zur Erschließung des Gebiets nicht erforderlich. Als Verkehrsflächen werden die vorhandenen Straßen und Wege festgesetzt.

Nachrichtlich übernommen werden die Bauverbotszone (20 m zum befestigten Fahrbahnrand) und die Baubeschränkungszone (40 m zum befestigten Fahrbahnrand) nach § 23 Hessisches Straßengesetz (HStrG). Die Vorschriften gelten selbstständig und sind über den Bebauungsplan nicht generell modifizierbar.

Von den straßenrechtlichen Verboten können im Zuge der Bauantragsverfahren Ausnahmen beantragt werden.

§ 23 HStrG - Bauliche Anlagen an Straßen

(1) Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Landesstraßen und Kreisstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

Bauverbotszone

nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend.

(2) Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen längs der Landesstraße oder Kreisstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Baubeschränkungszone

Die Zustimmungsbedürftigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die anzeigebedürftig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

5 Verfahren, Berücksichtigung privater und öffentlicher Belange

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Normalverfahren aufgestellt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) dienen der Identifikation der jeweiligen Belange.

Stellungnahmen und Rückmeldungen aus den Beteiligungen fließen in die weiteren Planbearbeitungen (Bebauungsplan, Flächennutzungsplanänderung) und in die Umweltprüfung ein.