

Beschlussvorlage	Vorlagen-Nr.: VO/5599/2017
	Status: öffentlich
	Datum: 24.05.2017
Dezernat:	II
Fachdienst:	61 - Stadtplanung und Denkmalschutz
Sachbearbeiter/in:	Kintscher, Bernd

Beratungsfolge:		
Gremium	Zuständigkeit	Sitzung ist
Magistrat	Vorberatung	Nichtöffentlich
Ausschuss für Umwelt, Energie und Verkehr	Vorberatung	Öffentlich
Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften	Vorberatung	Öffentlich
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung	Öffentlich

**Bauleitplanung der Universitätsstadt Marburg
Flächennutzungsplanänderung Nr. 22/3 in Marburg-Hermershausen, nördlich "Am Kuhweg"
Kenntnisnahme des Berichts über die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß
§§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
Offenlagebeschluss**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Bericht über das Verfahren und die Ergebnisse der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß der §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wird zur Kenntnis genommen.
2. Dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 22/3 Marburg-Hermershausen, nördlich „Am Kuhweg“ wird zum Zwecke der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB zugestimmt.

Sachverhalt:

Für die am 18.12.2015 eingeleitete Flächennutzungsplanänderung Nr. 22/3 in Marburg-Hermershausen, nördlich „Am Kuhweg“ ist der formale Verfahrensschritt der „Beteiligung der Öffentlichkeit“ gemäß § 3 (1) BauGB und die gleichzeitige „Beteiligung der Behörden“ gemäß § 4 (1) BauGB im Zeitraum vom 30.01.2017 bis 24.02.2017 durchgeführt worden. Während dieses Zeitraumes konnten sämtliche Unterlagen zum Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung im Bauamt und/oder im Internet eingesehen werden. Aufgrund der verfahrenstechnischen Besonderheiten im Zusammenhang mit dem Grundsatzbeschluss zur Baulandentwicklung in den Außenstadtteilen wurden im Vorfeld des eigentlichen Beteiligungsverfahrens im Rahmen mehrerer Gespräche mit dem Ortsvorsteher, einzelnen Ortsbeiratsmitgliedern und den Eigentümern der von dieser Bauleitplanung betroffenen Flächen einerseits die Inhalte dieser Bauleitplanung vorabgestimmt und andererseits die Modalitäten des zugehörigen Bodenordnungs- und Grundstücksvergabeverfahrens erläutert.

Beispielsweise muss im Zusammenhang mit dem genannten Grundsatzbeschluss, begleitend zum Bauleitplanverfahren, mit den Eigentümern der einwerfenden Grundstücke vertraglich geregelt werden, dass a) sämtliche Kosten der Baulandentwicklung von den Eigentümern der einwerfenden Flächen übernommen werden, und b) dass das geschaffene Bauland kurzfristig und zum Bodenrichtwert für Selbstnutzer bereitgestellt wird.

Nachdem zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligungsphase die Verhandlungen zum Erwerb geeigneter Ausgleichsflächen noch nicht abgeschlossen waren, war der Themenkomplex des naturschutzrechtlichen Ausgleichs einer der beiden Punkte, zu dem wesentliche Stellungnahmen abgegeben wurden. Der vorliegende Entwurf der Flächennutzungsplanänderung schlägt nun 2 landwirtschaftliche Flächen für entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vor. Die besondere Eignung der Flächen für artenschutzrechtlich und naturschutzrechtlich begründete Ausgleichsmaßnahmen wurde jeweils von den Fachgutachtern attestiert. Der Erwerb der Flächen wird über die Verkaufserlöse der Baugrundstücke abgewickelt und wird nicht den städtischen Haushalt belasten. Nachteilige Wirkungen für die Belange der Landwirtschaft sind aufgrund der aktuellen Brachnutzung der westlichen Fläche und des äußerst mäßigen Bodenwerts der östlichen (Acker-) Fläche überschaubar.

In Folge der Anregungen des Regierungspräsidiums Gießen zur Notwendigkeit und des Umfangs der Planung sowie zu möglichen Zielkonflikten mit dem laufenden Programm zur Dorferneuerung (IKEK) wurde die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung an den entsprechenden Stellen ergänzt.

Ansonsten beinhaltet der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung gegenüber dem Vorentwurf keine weiteren Änderungen.

Dr. Franz Kahle
Bürgermeister

Beteiligung an der Vorlage durch:

FBL 6	FD 61		
K			

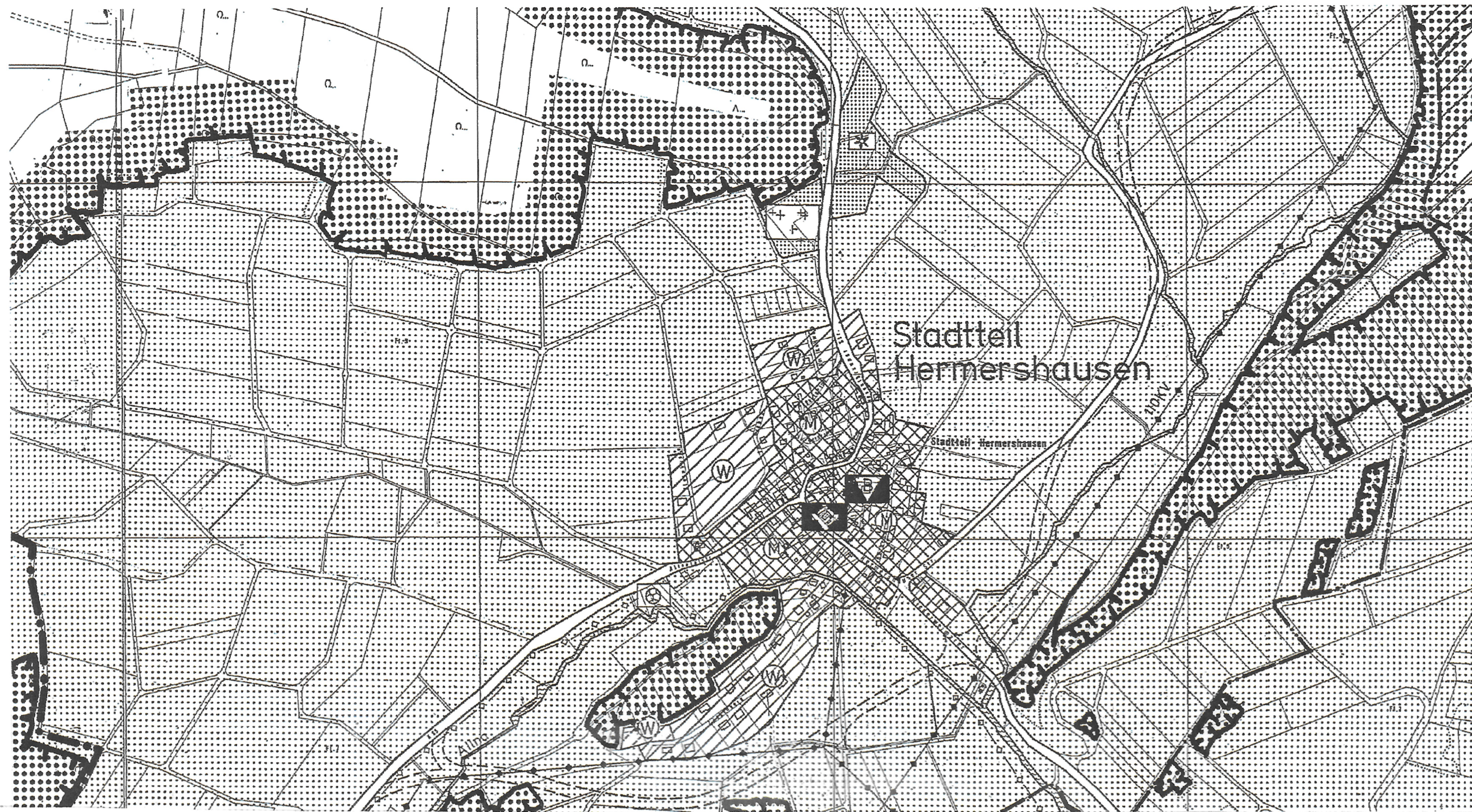
Finanzielle Auswirkungen:

Mit der Beschlussfassung zur Flächennutzungsplanänderung Nr.22/3 sind keine finanziellen Auswirkungen für die Universitätsstadt Marburg verbunden.

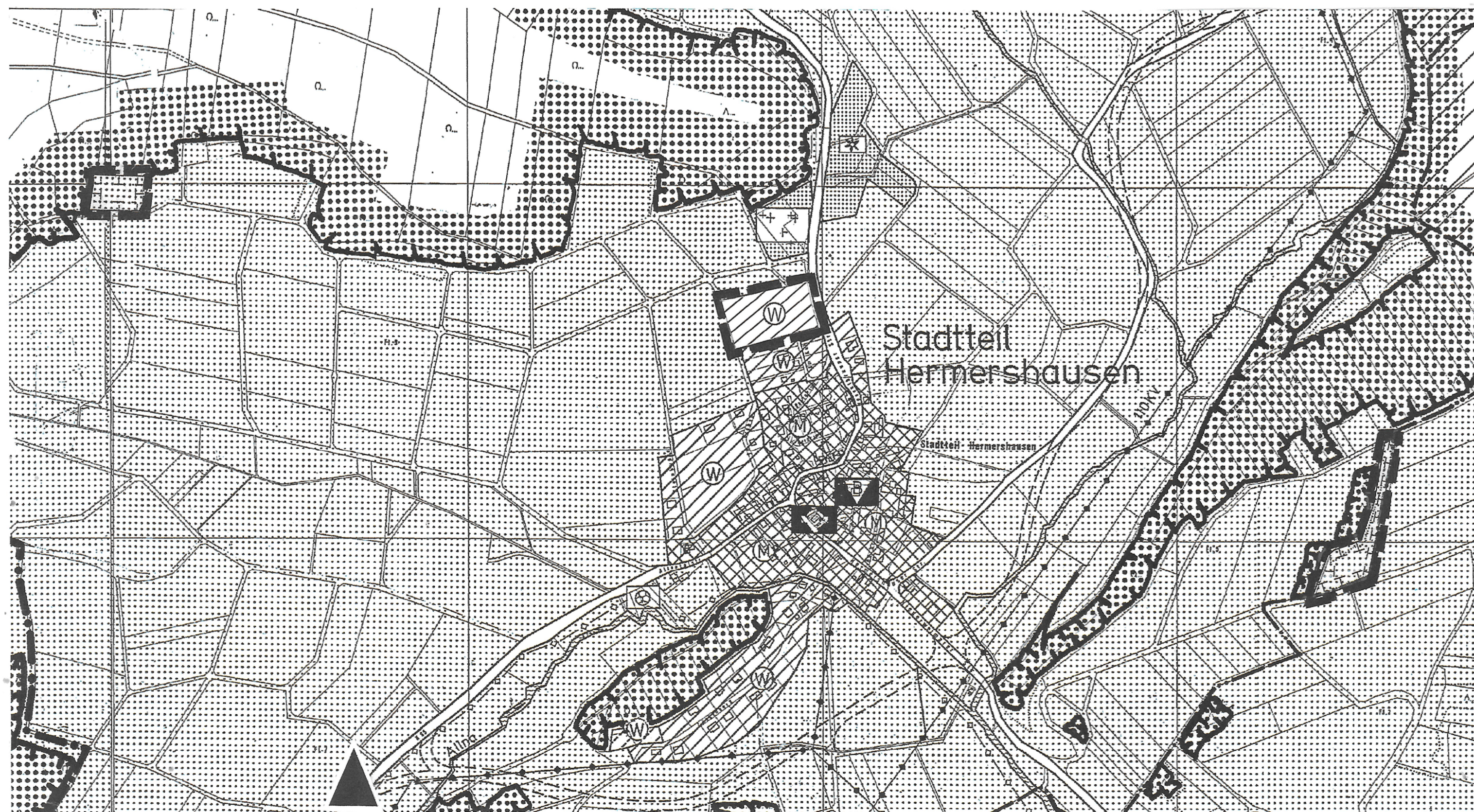
Anlagen:

- Flächennutzungsplanänderung Nr. 22/3 in Marburg-Hermershausen, nördlich „Am Kuhweg“ (Entwurf)
- Begründung (Entwurf)

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
M = 1 : 5000





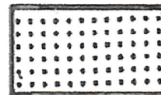
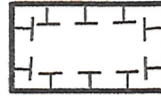

Änderung des Flächennutzungsplans
M = 1 : 5000



0 100 200 300 400 500

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

-  Wohnbauflächen
-  Gemischte Bauflächen
-  Flächen für die Landwirtschaft
-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG NR. 22/3 DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG FÜR DAS GEBIET: Nördlich „Am Kuhweg“ IM STADTTEIL Hermershausen

AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK
Die Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 18.12.2015 beschlossen.

Oberbürgermeister

ANHÖRUNGSVERMERK
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB hat in der Zeit vom _____ bis _____ die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs 1 BauGB hat in der Zeit vom 30.01.2017 bis 24.02.2017 stattgefunden.

OFFENLEGUNGSVERMERK
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB haben in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
Die öffentliche Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am _____

Oberbürgermeister

FESTSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK
Die Flächennutzungsplanänderung wurde von der Stadtverordnetenversammlung am _____ förmlich beschlossen.

Oberbürgermeister

AUSFERTIGUNG DER FNP-ÄNDERUNG Marburg, den _____

Oberbürgermeister

GENEHMIGUNGSVERMERK

VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN
Die Erteilung der Genehmigung wurde am _____ öffentlich bekannt gegeben. Mit dieser Bekanntmachung ist die Flächennutzungsplanänderung wirksam.

Oberbürgermeister

MARBURG 

Begründung

zur

FNP-Änderung Nr. 22/3; MR-Hermershausen

nördlich „Am Kuhweg“

Entwurfssfassung (Mai 2017)

Inhalt:

1. Veranlassung und Planziel
2. Alternative Baulandpotentiale und Nachfragesituation
 - 2.1 Alternativen im Bestand versus gesamtstädtische Nachfragesituation
 - 2.2 Nachfragesituation
3. Regionalplan
4. Darstellungen
 - 4.1 Flächennutzungsplan
 - 4.2 Landschaftsplan
5. Umweltschutz

1. Veranlassung und Planziel

Bereits seit 2005 betreibt die Universitätsstadt Marburg eine strategische Baulandentwicklung für die sogenannten Außenstadtteile. Sie unterscheidet sich von der reinen Angebotsplanung unter anderem durch die Gewährleistung einer umgehenden Bereitstellung des neu geschaffenen Baulandes für den Wohnungsmarkt; die Orientierung der Verkaufspreise des erschlossenen Baulandes an den Bodenrichtwerten kann zudem als ein Beitrag zur „Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung“ [§ 1 Abs. 6 Nr.2 BauGB] gewertet werden. Im Rahmen von städtebaulichen Verträgen zwischen den Eigentümern der einwerfenden Flächen und/oder eines beauftragten Entwicklers auf der einen Seite und der Universitätsstadt Marburg auf der anderen werden diese Zielsetzungen gemäß Grundsatzbeschluss der Stadtverordneten genauso fixiert, wie die vollständige Übernahme sämtlicher Entwicklungskosten durch die Eigentümer der einwerfenden Grundstücke bzw. des eingeschalteten Entwicklers.

Mit der Abkehr von der reinen Angebotsplanung hin zu einer stärker an der Nachfrage orientierten Baugebietsausweisung in den Außenstadtteilen wird zum einen auf den laufenden Prozess des demografischen Wandels, in diesem Falle auf die abnehmende Zahl der Nachfragerhaushalte, reagiert und zum anderen, ein dem jeweiligen Stadtteil angemessenes Neubaupotential für ein bestimmtes Wohnungsmarktsegment (Einfamilienhaus zur Selbstnutzung) zur Verfügung gestellt, ohne die grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzungen zum Erhalt der Ortskerne im Rahmen des integrierten Dorfentwicklungskonzeptes (IKEK) zu konterkarieren.

Die geplante Wohnbaufläche im Anschluss an dem Kuhweg wurde bereits in 2002/2005 im Rahmen einer Alternativenprüfung für die Zwecke eines Wohngebietes als geeignet qualifiziert. Ebenfalls in 2005 wurde anhand einer Prioritätenliste die Reihenfolge der Baulandausweisungen in den Marburger Außenstadtteilen beschlossen; die Reihenfolge orientiert sich u.a. anhand der lokal vorhandenen Baulandreserven, der städtebaulich-landschaftsplanerischen Qualität potentiell geeigneter Neubaugebiete und der Nutzung/Nähe vorhandener sozialer Infrastruktureinrichtungen.

Im Zuge mehrerer Ortstermine mit den Eigentümern der von dieser Bauleitplanung betroffenen Fläche und dem Ortsbeirat wurden die städtischen Zielsetzungen zur strategischen Bauleitplanung eingehend erläutert. Nach Einverständnis der Eigentümer mit den beschlossenen Bedingungen zur Baulandentwicklung (u.a. Übernahme aller Entwicklungskosten, Verkauf zu Bodenrichtwerten, kurzfristige Bebauung durch Selbstnutzer) fasste der Ortsbeirat im Juni 2015 den Beschluss, das Gebiet nördlich „Am Kuhweg“ als Bauland auszuweisen; die Stadtverordnetenversammlung fasste im Dezember 2015 den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans in Marburg-Hermershausen im Bereich nördlich „Am Kuhweg“.

Die Entwicklung eines Baugebietes für Selbstnutzer in Form des freistehenden Einfamilienhauses (mit maximaler Integration einer Einliegerwohnung) in Marburg-Hermershausen dient nicht ausschließlich dem „Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung“ aus Hermershausen. Vielmehr ist auch dieses Wohngebiet auch nur ein Baustein innerhalb der (gesamtstädtischen!) Marburger Strategie der zielgruppenspezifischen Wohnraumversorgung.

2. Alternative Baulandpotentiale und Nachfragesituation

Im Zusammenhang mit dem laufenden IKEK-Prozess ist die Notwendigkeit gegeben - die Frage des „ob“ und die Frage des „wieviel“ – im Zusammenhang mit den Neuausweisungen näher zu betrachten.

2.1 Alternative Baulandpotentiale und gesamtstädtische Nachfragesituation

Eingangs muss auch bei dieser Bauleitplanung der Umstand in Erinnerung gerufen werden, dass die Marburger Baulandentwicklung in den letzten 10 Jahren nahezu ausschließlich in der Kernstadt stattgefunden hat. Aufgrund der hier herrschenden planungsrechtlichen Verhältnisse und der entsprechenden Nachfragesituation wurden hier nahezu ausschließlich Mehrfamilienhäuser umgesetzt. In den Marburger Außenstadtteilen wurden im Vergleichszeitraum lediglich im Stadtteil Cyriaxweimar in 2006 für 11 Einfamilienhäuser, im Stadtteil Wehrhausen in 2010 für 9 und im Stadtteil Haddamshausen in 2015 für 6 Einfamilienhäuser Baurechte neu geschaffen und in Folge der begleitenden vertraglichen Regelungen – zielkonform - kurzfristig baulich genutzt. Neben den genannten Neuausweisungen fand der Einfamilienhausbau in den Marburger Außenstadtteilen im Wesentlichen innerhalb der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Michelbach-Nord bzw. in den Baulücken älterer Bebauungspläne statt; beides Angebote, deren Potential sich absehbar erschöpft.

Eine Folge, neben der Abwanderung einzelner Bauwilliger ins Umland, ist, dass auch in Marburg das Nachfragepotential für das freistehende Einfamilienhaus in den letzten Jahren stetig gestiegen ist. Zur Klarstellung: der aktuelle Nachfrageüberhang gegenüber dem freistehenden Einfamilienhaus ist nicht durch ein (Über-) Angebot an Bauland geschaffen worden, sondern ist eindeutig Ergebnis der vorangegangenen Phase einer defensiven Baulandausweisung. Wie bereits unter P.1 der Begründung dargestellt, wird der Bauland-respektive der Wohnungsmarkt in Marburg spätestens nach Verabschiedung der Wohnungsmarktstudie [Magistrat der Universitätsstadt Marburg: Wohnungsmarktanalyse 2004, Inwis 2014] nicht ausschließlich quantitativ sondern nach spezifischen Teilsegmenten betrachtet. Im Rahmen dieser Studie wird dargestellt (S. 31), dass alleine für den Zeitraum 2014 – 2020 innerhalb der Gesamtstadt ca. 385 WE als „Eigenheime“ realisiert werden sollten, um angemessen auf die Nachfrage der „breite(n) Mittelschicht“ (S.31) zu reagieren. Ohne maßvolle Neuausweisungen in einzelnen Außenstadtteilen ist diese Zielsetzung nicht zu erreichen.

Vor dem Hintergrund der übergeordneten städtebaulichen Zielsetzungen der §§ 1 und 1a BauGB, den Zielvorgaben des Regionalplans Mittelhessens und den Zielsetzungen im Rahmen des IKEK-Programmes im Hinblick auf die Nutzung der Bestandpotentiale ist es selbstverständlich, dass zunächst diese erfasst werden, um möglichst im nächsten Schritt zur Nutzung gebracht werden. In diesem Kontext ist beispielsweise die Bestandserhebung im Rahmen des IKEK zu nennen oder auch die von Ortsvorstehern initiierten Vermittlungsaktionen zwischen Eigentümern von Baulücken und Bauwilligen in verschiedenen Außenstadtteilen. Die Erfahrung zeigt aber auch, dass der Boden- und Häusermarkt in den Außenstadtteilen im Allgemeinen und in Hermershausen im Besonderen als sehr „träge“ zu bezeichnen ist. So ist im Zeitraum 2010 (= Zeitpunkt der Erhebung) bis April 2017 lediglich eins der identifizierten untergenutzten bzw. leerstehenden Wirtschaftsgebäude gehandelt worden; es befindet sich aktuell (April 2017) im Zustand der Sanierung/Umnutzung.

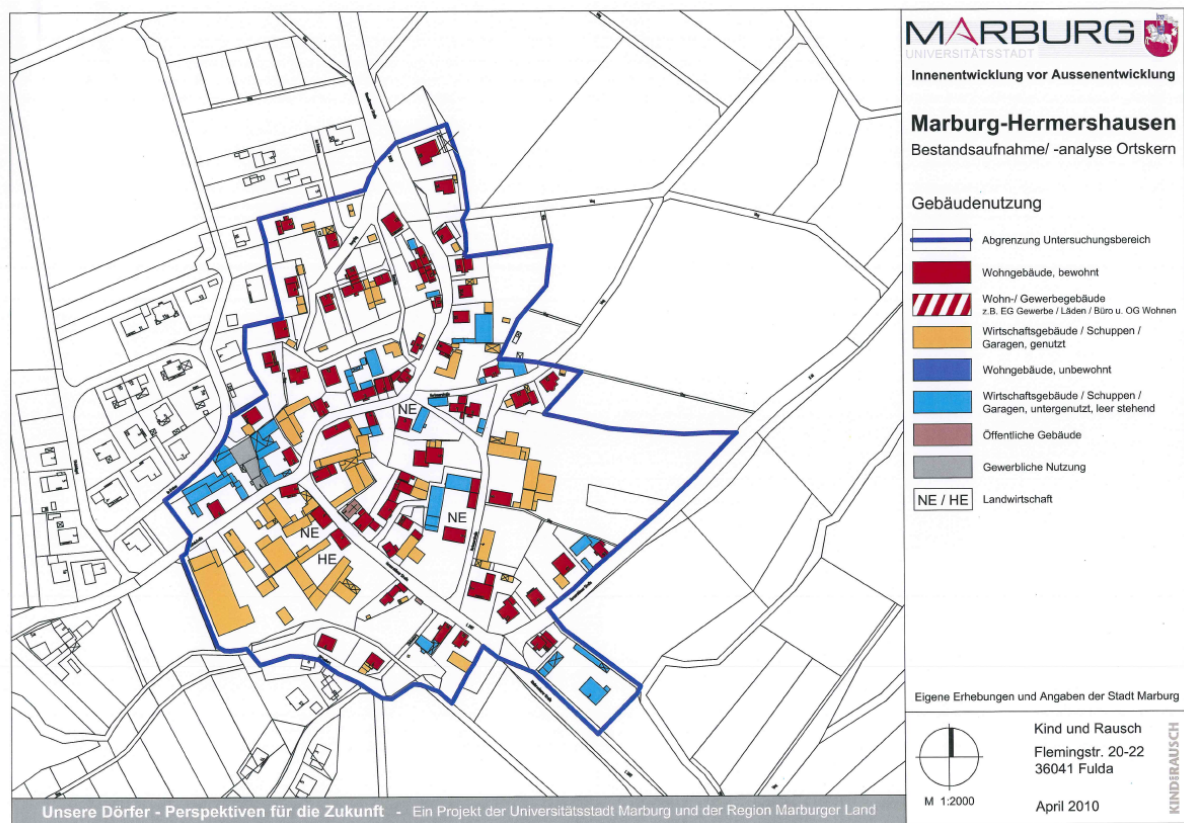


Abb. 1 : Bestandsaufnahme/-analyse Ortskern

Die Entwicklung der „klassischen“ Baulücken (§§ 30 und 34BauGB) im Stadtteil Hermershausen lässt sich anhand der Erfassungen in den Jahren 1995/2002/2014 nachvollziehen:

1995: 22 BL	2002: 14 BL	2014: 8 BL
-------------	-------------	------------

Diese Baulücken sind sämtlich in Privateigentum; sie ließen sich auch nach mehrmaligen Vermittlungsversuchen des Ortsvorstehers nicht aktivieren. Es lässt sich nicht absehen, wann bzw. unter welchen Umständen diese Baulandpotentiale marktwirksam werden. Festzustellen ist ferner, dass im Zeitraum 2011 – 2015 lediglich 1 unbebautes Grundstück in Hermershausen gehandelt wurde [Gutachterausschuss für Immobilienwerte (Hrsg.): Immobilienmarktbericht für den Bereich der Stadt Marburg. S. 13, 2015] . Die Zahl der Einwohner im Stadtteil bewegte sich von 390 (1995) über 413 (2002) zu 377 (2014). Bei der Betrachtung der EW-Zahl 2014 ist allerdings an die Kalibrierung infolge des Zensus in 2011 zu erinnern.

2.2. Nachfragesituation für das Baugebiet in Hermershausen

Vor dem Hintergrund der übergeordneten Zielsetzungen in Richtung wirtschaftlicher und „kostenneutraler Baulandentwicklung“ (für die Stadt Marburg) sowie der „zügigen Bebauung“ wird regelmäßig im Zuge der Bauleitplanverfahren in den Außenstadtteilen die Zahl ernsthaft interessierter Bauwilliger eruiert. Aktuell, d.h. nach Durchführung des Verfahrensschritts der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB und der Behörden (§ 4 Abs.1 BauGB) haben sich 9 Interessenten für die insgesamt 10 avisierten Baurechte – teilweise aus dem Stadtteil – gemeldet. Das Bauleitplanverfahren wird im Falle Hermershausen wegen der Anwendung des „Marburger Modells“ (Zwischenerwerb durch die Universitätsstadt Marburg, anschließende Bodenordnung, Verkauf mit Bedingungen) in Folge der genannten Zielsetzungen erst abgeschlossen, wenn sichergestellt ist, dass eine Mindestanzahl Bauwilliger vorhanden ist bzw. in diesem besonderen Falle, die Anzahl der Bauwilligen nicht abnimmt.

Die ausgewiesenen Baurechte, so lautet eine vertragliche fixierte Bedingung gegenüber den Grundstückskäufern, dienen ausnahmslos der Selbstnutzung.

3. Regionalplan

Die von der FNP-Änderung betroffene Fläche ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ dargestellt. Gemäß Kapitel 6.3-3 des Regionalplans Mittelhessen 2010 ist auf diesen Flächen die Eigenentwicklung im Anschluss an die bebaute Ortslage in einer Größenordnung von < 5ha möglich. Weitere Entwicklungsziele oder Überlagerungen, die gesondert zu berücksichtigen wären oder einer Baugebietsentwicklung unmittelbar entgegenstehen würden, sind für das Plangebiet nicht dargestellt. Umwelt- und naturschutzfachliche Aspekte als weitergehende Abwägungsgrundlage gegenüber den landwirtschaftlichen Belangen werden im Detail im Rahmen des Umweltberichtes (P. 5) und des artenschutzrechtlichen Fachgutachtens (Anlage zum Bebauungsplan) aufgearbeitet. Das geplante Baugebiet mit einer Größe von ca. 1 ha steht somit im Einklang mit den Zielen der Raumordnung im Sinne des § 1 Abs.4 BauGB.

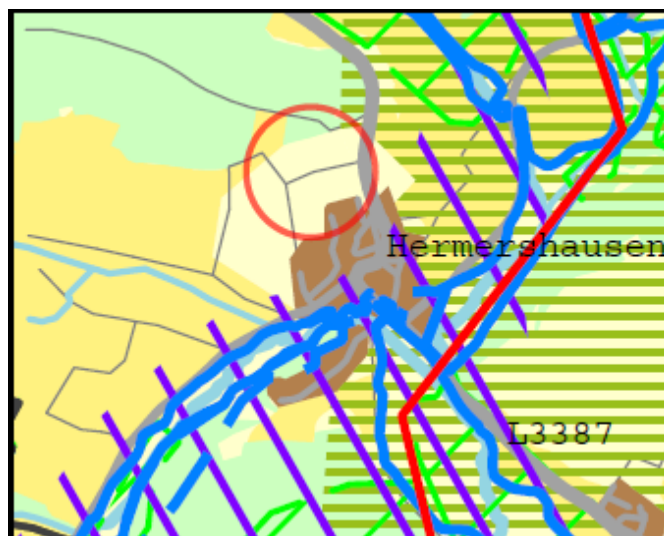


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010

4. Darstellungen

4.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im noch wirksamen FNP aus dem Jahr 1984 als „ Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

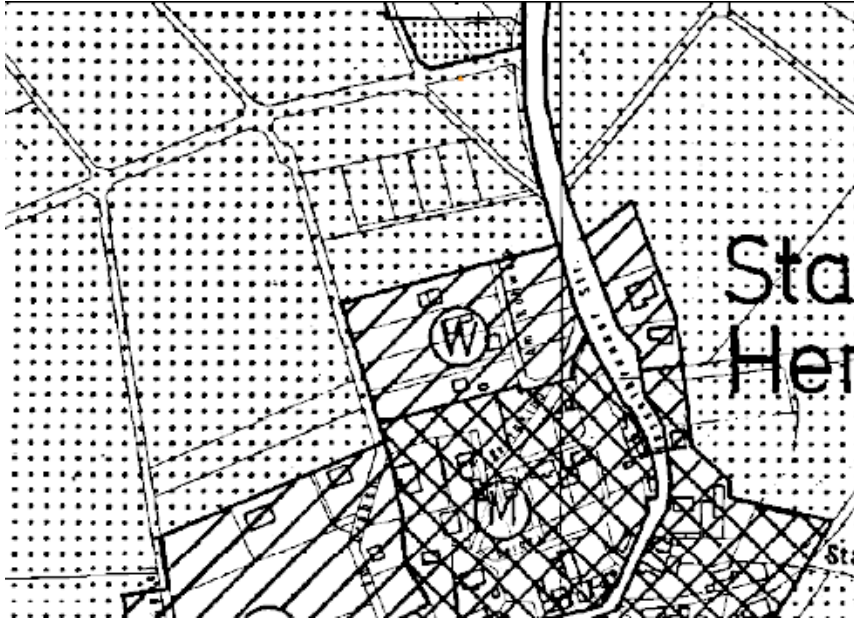


Abb.2: Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Marburg

Die zur Zeit der Erarbeitung des FNP beabsichtigte Art der Bodennutzung für diese Fläche stünde einer Ausweisung als Wohngebiet entgegen. Nachdem als Art der Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ für das geplante Baugebiet beabsichtigt ist, wird die betreffende Fläche im geänderten FNP als „Wohnbaufläche“ („W“) dargestellt. Der im Parallelverfahren aufzustellende Bebauungsplan kann in Folge somit – entsprechend § 8 Abs.2 BauGB – aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Die beiden für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehenen Flächen sind als „ Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt; die Zielerstellung umfasst lediglich die Überlagerung („Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“) gemäß § 5 Abs.2 Nr.10 BauGB.

4.2. Landschaftsplan

Die Entwicklungskarte des „Landschaftsplans für den südwestlichen Teil“ der Stadt Marburg (1999) enthält für das Plangebiet folgende Aussagen:

- Freihaltung der Bereiche zwischen Ortsrand und Wald (gelbgrüne Flächen) aus klimaökologischen Gründen, Landschaftsbild und für die Landwirtschaft,
- Gebiet mit noch guter Eignung für Erholung und Freizeitnutzung mit eingeschränkter Erlebnisvielfalt

Darüber hinaus sind keine Darstellungen/Ziele enthalten, die einer Baulandentwicklung im Anschluss an die Ortslage in Richtung Friedhof entgegenstehen. Dazu auch: Textteil zum „Landschaftsplan für den südwestlichen Teil“, S. 107. Ebenso stehen die Extensivierungen der Ausgleichsflächen im Einklang mit den Zielen des Landschaftsplans.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem „Landschaftsplan für den südwestlichen Teil“

5. Umweltschutz

Die Baugebietsentwicklung im Stadtteil Hermershausen nördlich „Am Kuhweg“ erfolgt trotz noch vorhandener, gleichwohl selbst in der Summe überschaubarer Wohnungsbaureserven in Form von Baulücken und bestehender, teilweise denkmalgeschützter Bausubstanz. Diese Entwicklungsreserven wurden u.a. in 1995, 2002 und 2014 sowie im Zuge der Erarbeitung der Bestandsanalysen des IKEK in 2010 erfasst. Der Abgleich zwischen den Erfassungszeiträumen verdeutlicht dabei den geringen Mobilisierungsgrad der vorhandenen Potentiale für den Wohnungsmarkt – allerdings kein Einzelfall; weder in den Marburger Außenstadtteilen noch im gesamten Landkreis Marburg-Biedenkopf.

Anders als bei den alten Angebotsbebauungsplänen wird deshalb dieses Bauleitplanverfahren erst zur Rechtskraft gebracht, wenn a) eine Mindestanzahl Bauwilliger vorhanden ist, und somit b) absehbar ist, dass das ausgewiesene Bauland (= Grund und Boden) zügig, komplett und städtebaulich angemessen genutzt wird. Somit wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.

Im Zuge der Entwicklung des Baugebietes nördlich „Am Kuhweg“ sind keine ausgeprägten Konflikte mit der Landwirtschaft zu erwarten, da a) die Fläche des Baugebietes selbst, nicht als klassische Landwirtschaftsfläche, sondern als (Hobby-)Pferdeweide genutzt wird und b) die Ausgleichsflächen zum einem Teil seit Jahren brach gefallen sind und zum anderen Teil nur sehr mäßige Bodenwerte aufweisen. Darüber hinaus wurden weitere umweltrelevante Kriterien im Rahmen einer in 2002 durchgeführten Prüfung mehrerer Baugebietsalternativen für Hermershausen berücksichtigt.

Im Übrigen werden die wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans im Rahmen des Umweltberichtes (Teil der Begründung des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens) beschrieben.