



**Stadt Dortmund**  
Der Oberbürgermeister

Stadtplanungs- und  
Bauordnungsamt

Stadt Dortmund

44122 Dortmund

Bürgerinitiative  
Pro Oespeler Lebensraum e.V.  
z.Hd. Frau Zimmermann  
Rhönweg 5

44149 Dortmund

61/4-6

Burgwall 14

322

Thomas Musielak  
Tel. (0231) 50-25635  
Fax (0231) 50-24670  
tmusielak@stadtdo.de \*  
22.04.2009

**Bauleitplanung; Bebauungsplan LÜ 176 – Borussiastraße -  
hier: Mitteilung der Entscheidung des Rates über die von Ihnen vorgebrachten Anregungen  
(§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB)**

Sehr geehrte Frau Zimmermann,

der Rat der Stadt Dortmund hat in seiner Sitzung am 26.03.2009 die von Ihnen gegen die Festsetzungen des o.a. Bebauungsplanes vorgebrachten Anregungen nach den entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen 1) eingehend geprüft und den Bebauungsplan LÜ 176 –Borussiastraße- als Satzung beschlossen.

Die Entscheidung des Rates über die von Ihnen vorgebrachten Anregungen können Sie dem nachfolgenden Auszug aus der Ratsvorlage vom 26.03.2009 entnehmen.

**Verkehrslärm**

Durch den geplanten Hellweg-Baumarkt wird es zu mindestens 2000 Fahrzeugbewegungen zusätzlich (1000 hin u. 1000 zurück) durch Oespel kommen. Damit verbunden sind weitere Lärm- und Luftbelastungen für Oespel. Es dürfte hinreichend bekannt sein, welche gesundheitlichen Schäden durch Lärm, Autoabgase und andere Schadstoffe entstehen können. Hier wird entgegen des städteplanerischen Ziels eine Lärminderung im Bestand zu erreichen, für eine noch größere Lärmbelastung gesorgt.

**Stellungnahme der Verwaltung**

Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes ist ein Verkehrsgutachten erstellt worden, das u.a. die Zusatzverkehre, die durch die Ansiedlung des Baumarktes zu erwarten sind, ermittelt hat. Dabei wurde unterstellt, dass der heutige Baumarktstandort an der Brennaborstraße zukünftig mit einer ähnlich ver-

Sie können mit uns sprechen: montags bis mittwochs 8.00 -12.00 / 13.00 - 15.30 Uhr, donnerstags bis 17.00 Uhr  
freitags 8.00 - 12.00 Uhr und nach Vereinbarung

Sie erreichen uns :  
Im Internet unter: mit allen Stadtbahnlinien Haltestelle Stadtgarten und mit der S - Bahn Bhf. Stadthaus  
www.dortmund.de \*Unverschlüsselte E-Mail kann auf allen Internetstrecken unbefugt mitgelesen und verändert werden.

Unsere Bankverbindung: Sparkasse Dortmund (BLZ 440 501 99) Konto Nr. 001 124 447  
IBAN DE65440501990001124447 BIC DORTDE33XXX

kehrintensiven Nutzung belegt wird. Alle Pkw-Fahrten der Kunden des geplanten Baumarktes werden als zusätzlicher Neuverkehr betrachtet. Nur unter dieser Voraussetzung wird es zu den prognostizierten 2000 zusätzlichen Fahrzeugbewegungen kommen. Dies entspräche einer Steigerung von insgesamt ca. 14,5% der gesamten Tagesverkehrsmenge.

Sollte aber eine weniger verkehr-intensive Nachfolgenutzung angesiedelt werden (gemäß städtebaulichem Vertrag wird ein Baumarkt als Nachfolgenutzung ausgeschlossen), wäre auch von einem weitaus geringeren Anteil an Fahrzeugen auszugehen, die zusätzlich auf der Borussiastraße, südlich der Baumarktzufahrt verkehren. Zudem ist weiterhin davon auszugehen, dass ein Teil der Baumarktnutzer andere Ziele im Indupark ansteuern und den Baumarkt auf diesem Weg auch anfahren (Mitnahmefahrten) und umgekehrt. Da als Nachfolgenutzung kein großflächiger Einzelhandel vorgesehen ist, kann davon ausgegangen werden, dass in der Realität das tatsächliche Neuverkehrsaufkommen nicht die im Gutachten prognostizierte Größenordnung erreichen wird.

Bei der Borussiastraße bzw. dem Steinsweg handelt es sich um eine örtliche Hauptverkehrsstraße, deren Funktion darin besteht, Ortsteile zu verbinden und höhere Verkehrsbelastungen aufzunehmen. Aufgrund des zusätzlich zu erwartenden Verkehrsaufkommens von 2000 Fahrzeugbewegungen im Bereich des Steinsweges ist mit keiner relevanten Erhöhung der Schallimmissionen zu rechnen, da auf dem Steinsweg heute bereits schon 15.000 Kfz am Tag verkehren.

Im Rahmen eines sog. „Grob screenings“ hat das Umweltamt 2006 die verkehrsbedingten Schadstoffe in der Borussiastraße berechnet. Es wurden keine Überschreitungen der Grenzwerte festgestellt. Mit Überschreitungen ist erst bei mehr Verkehr in Zusammenhang mit dichter Randbebauung zu rechnen, wodurch eine schlechte Durchlüftung bzw. ein geringerer Luftaustausch bedingt wäre. Entlang des Steinsweges ist die Randbebauung dagegen sehr aufgelockert und weist z.T. einen erheblichen Abstand zur Straße auf, so dass eine gute Luftzirkulation vorausgesetzt werden kann.

Der Anregung wurde nicht gefolgt.

#### **Klima, Lufthygiene und Böden**

Es kommt zu einem stadtplanerischen nicht gewollten Zusammenwachsen der Ortsteile Oespel und Kley an dritter Stelle, nachdem die Ortsteile durch die neue Grundschule und die Gebäude des Jugenddorfes an der Kleybreite schon an zwei Stellen zusammengewachsen sind. Durch die geplante Bebauung Wandweg wird Oespel und Kley dann endgültig zusammenwachsen.

Dies wirkt sich negativ auf das Klima und die Luftgüte aus. Zurzeit herrscht in diesem Bereich Freilandklima. Außerdem wird wertvoller Ackerböden zerstört. Es folgen Zitate aus der Umweltverträglichkeitsprüfung zum Lü 123 –Ortskern Oespel- von 1987, in der das Zusammenwachsen der Ortsteile durch die Siedlungsentwicklung kritisch thematisiert wird.

Darüber hinaus wird in verschiedenen Zitaten aus dem Umweltbericht der Stadt Dortmund auf die Bedeutung und Funktion von Freilandbereichen für das Klima und die Lufthygiene sowie die Bedeutung und Funktion wertvoller Ackerböden hingewiesen.

Somit würde wieder gegen den Umweltplan und gegen frühere Gutachten verstoßen. Aus stadtplanerischer Sicht dürften die Werte durch weitere Planungen nicht verschlechtert werden. Das Stadtklima und bestehende Verhältnisse sind zu schützen.

## Stellungnahme der Verwaltung

### Landschafts- und Siedlungsraumgestaltung

Die landschaftsästhetische Funktion der räumlichen und funktionalen Trennung der beiden Stadtteile Kley und Oespel wird durch die neu bebaute Fläche beeinträchtigt. Die grundsätzliche planerische Entscheidung, die bisher gliedernden Freiräume aufzugeben, ist bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dortmund von 2004 getroffen worden. Der Eingriff in Bezug auf das Landschaftsbild wird durch die geplanten unterschiedlichen Pflanzmaßnahmen, die teilweise mit Pflanzbindungen versehen sind (Pflanzung von Baumreihen, -gruppen und von Einzelbäumen, Anlage von standortgerechten heimischen Strauchpflanzungen und bodendeckenden Gehölzen oder Stauden) minimiert. **Der Bahndamm der S-Bahn markiert weiterhin deutlich den Übergang zwischen den Ortsteilen.**

### Lufthygiene / Stadtklima

Das Plangebiet liegt in einer Zone mit einem Luftgüteindex von 1,1 – 1,2 der Luftgüteuntersuchung mit Bioindikatoren (1989/1997). Das bedeutet, dass die Luftbelastung innerhalb des Plangebietes ziemlich hoch ist. Seit den Luftgüteuntersuchungen haben sich in Teilbereichen die lufthygienischen Verhältnisse verbessert, da industrielle Großemittenten nicht mehr vorhanden sind, einige Industriestandorte ganz aufgegeben wurden und weitere emissionsreduzierende Maßnahmen durchgeführt wurden.

Lufthygienisch wird das Plangebiet u. a. durch die typischen Belastungen aus großflächigen umliegenden Sonder- (Indupark), Gewerbegebieten (u. a. Technologiepark) und Wohnbauflächen bestimmt. Als Emissionsquelle von Lärm und verkehrsbedingten Schadstoffen wirkt die an der nördlichen Plangebietsgrenze verlaufende Borussiastraße und die sich im weiteren Umfeld befindlichen Bundesautobahnen (A40/A45). **Die prognostizierte Erhöhung des Verkehrsaufkommens, hauptsächlich verursacht durch den Kundenverkehr des Bau- und Gartenmarktes, wird die Luftqualität im Bereich des Plangebietes kaum messbar verändern.** Tatsächliche Auswirkungen auf das Makro- und Mikroklima sind nicht detailliert abschätzbar. Die Bebauung von Stadt- und Landschaftsräumen führt im Allgemeinen auf Grund der Überbauung und ansteigendem Verkehr zu Erwärmungen und abnehmender Luftzirkulation.

Der mit den Fachbehörden abgestimmte Umweltbericht kommt auf Grund der Größe des Plangebietes im Verhältnis zu den im Süden angrenzenden weiträumigen landwirtschaftlichen Flächen insgesamt zu dem Ergebnis, dass nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu rechnen ist. Zudem sind Maßnahmen festgesetzt worden, die auch zu einer Vermeidung/Minimierung und zum Ausgleich der Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft beitragen. Dazu gehören die Pflanzung von Bäumen entlang der Borussiastraße und auf Freiflächen im Bereich der Sondergebiete, die Gliederung der Stellplatzanlagen durch Baumpflanzungen sowie die Begrünung von mehr als 4.000 qm der Dachflächen des Baumarktes.

### Böden

Es handelt sich bei den im Plangebiet vorherrschenden Böden um schutzwürdige bzw. sehr schutzwürdige Böden. Die Böden weisen eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit / Regelungs- und Pufferfunktion auf. Da es sich bei dem Plangebiet um einen bisher weitgehend ackerbaulich genutzten Standort handelt, ist davon auszugehen, dass der Standort in Folge der Verwendung von Düngemitteln

und/oder Pflanzenschutzmitteln, vorbelastet ist. Des Weiteren ist der Boden im Straßenrand bzw. Bankettbereich durch die Emissionen des Straßenverkehrs belastet. Aufgrund der o. g. Einschätzungen zeigt sich, dass die Schutzwürdigkeit und die Wertigkeit der Böden hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft, je nach Kriterium von gering bis sehr hoch variieren. Insgesamt ist aber durch den Verlust der Bodenfunktion und durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades bezogen auf das Schutzgut Boden mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

#### Vermeidung und Ausgleich

Der Bebauungsplan setzt u.a. folgende Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung und zum Ausgleich fest:

- Die Größe von Pflanz- und Baumscheiben innerhalb der Stellplatzanlage sind zur besseren Belüftung und Bewässerung der Einzelbäume und der bodendeckenden Gehölze in der Größe eines Stellplatzes (mind. 12,5 m<sup>2</sup>) anzulegen.
- Innerhalb des Plangebiets sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (flächige Pflanzungen) vorgesehen, die mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen anzulegen sind.
- Die Stellplätze sind durch das Anpflanzen von großkronigen Laubbäumen (Acer platanoides) zu gliedern.
- Zur Retention und zur Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers der Dachflächen des Bau- und Gartenmarktes wird auf einer Fläche von ca. 4.000 m<sup>2</sup> eine extensive Dachbegrünung durchgeführt.
- Der restliche Ausgleich erfolgt an anderer Stelle in Dortmund-Oestrich gem. Bilanzierung / Grünkonzept.

Als Fazit kann festgehalten werden, dass es zu einer Beeinträchtigung der von der Einwenderin angesprochenen Umweltbereiche kommt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden Maßnahmen festgesetzt, die zu einer Verminderung bzw. zum Ausgleich der vorgesehenen Eingriffe beitragen. Insgesamt wird die Umsetzung der stadtplanerischen Zielsetzung einer baulichen Entwicklung an dieser Stelle höher bewertet als die Auswirkungen auf die genannten Umweltmedien.

Den Anregungen wurde nicht gefolgt.

#### Methangas

Das Plangebiet liegt in der Zone 3 und 4 der Arbeitskarte der potenziellen Methangasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Dortmund (Stand Feb. 2000). Das heißt, Methangasaustritte sind sehr wahrscheinlich bzw. wurden konkret nachgewiesen. Es ist zu befürchten, dass es durch die Verfüllung der bergbaulichen Hohlräume zu einer Verdrängung des Methangases in die angrenzenden Gebiete kommen wird.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Das Plangebiet liegt in der Zone 3 der Arbeitskarte der potenziellen Methangasaustritte im Stadtgebiet Dortmund; somit sind Methangasaustritte an der Tagesoberfläche sehr wahrscheinlich. Aus diesem Grund sind bei Überbauungen und Versiegelungen der Tagesoberfläche i.d.R. Gasdränagen vorzusehen, die die anfallende Gaslast nach außen in für Personen und Sachen unschädliche Bereiche abführen. Im Fall des Hellweg-Baumarktes ist eben eine solche Gasdränage vorgesehen, um anfallende Gasmengen abzuleiten. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Eine Austrittswahrscheinlichkeit und damit einhergehende mögliche Gaslast an der Oberfläche ist zunächst unabhängig von der Art und vom Umfang der Überbauung. Das Gas (Methan) wird im Steinkohlengebirge gebildet und steigt über das Kluftsystem des Deckgebirges, vorhandene Hohlräume oder geologische Störungszonen auf und gelangt so zur Geländeoberfläche. Durch die vorhandenen Hohlräume wird das Aufsteigen des Gases begünstigt. Bei einer Verfüllung von bergbaubedingten Hohlräumen steigt das Methangas durch das weiter vorhandene Kluftsystem nach wie vor auf. Darüber hinaus wird Methan auch oberhalb des Verfüllhorizontes im Nebengestein gebildet und steigt ebenfalls zur Tagesoberfläche auf.

Da die Flöze nur lokal verfüllt wurden und der auf die Gesamtoberfläche bezogene verfüllte Teil flächenmäßig als untergeordnet angesehen werden kann, ist eine Verdrängung des aus dem Tiefen aufsteigenden Gases nicht zu befürchten.

Der Anregung wurde nicht gefolgt.

#### Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die laut Bebauungsplan vorgesehenen Versickerungsflächen wurden bei den vorbereitenden Baumaßnahmen befahren und verdichtet, so dass sie ihre Funktion nur noch sehr eingeschränkt wahrnehmen können.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Der anstehende Boden ist weitestgehend nicht versickerungsfähig. Ein großer Teil des Niederschlagswassers wird darüber hinaus in den tiefer liegenden zerklüfteten Gesteinsformationen versickert. Bei der Herstellung der Versickerungsanlagen wird der gegenwärtig aufgeschüttete und verdichtete Boden in definierten Teilbereichen bis auf den o. g. zerklüfteten Felsen gelöst. Im Bereich der Flächenversickerung wird dieser durch entsprechend durchlässiges filterstabiles Material ersetzt. In anderen Bereichen werden Rigolenkörper hergestellt. In allen Fällen muss jedoch noch der Versickerungshorizont in den tiefer liegenden Schichten erschlossen werden. Das Befahren und Verdichten der gegenwärtigen Geländeoberfläche hat daher keinen Einfluss auf die Versickerungsleistung.

Der Anregung wurde nicht gefolgt.

#### Ausgleichsflächen

Es gibt zwar keine gesetzliche Regelung für die Lage der Ausgleichsfläche im Stadtgebiet, trotz alledem wird angeregt, die Ausgleichsfläche für den Hellweg-Baumarkt im Bereich Wandweg vorzusehen.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Im Bereich des Wandweg sind im rechtskräftigen Bebauungsplanes LÜ 123 –Ortskern Oespel- Wohnbauflächen sowie eine größere Grünfläche festgesetzt, deren Grundstücke jedoch nicht verfügbar waren. Auf Vorschlag der Bezirksvertretung Lütgendortmund wurden weitere potenzielle Ausgleichsflächen innerhalb des Stadtbezirks Lütgendortmund mit dem zuständigen Fachamt geprüft, die jedoch nicht geeignet waren. Daher wurden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auf einer unter Umweltgesichtspunkten sinnvollen Fläche in Mengede-Brüninghausen festgesetzt.

Der Anregung wurde nicht gefolgt.

#### Verkehrerschließung über die Straße Zeche Oespel

Die Erschließung des Baumarktes soll über die Straße Zeche Oespel erfolgen. Die Begründung des Vorhabenträgers, dass die Verlagerung dann wirtschaftlich nicht mehr tragbar wäre, wird nicht akzeptiert.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Der Baumarkt soll über eine ampelgesteuerte Zufahrt von der Borussiastraße her erschlossen werden; zudem wird auf der Borussiastraße ein zusätzlicher Linksabbiegerstreifen eingerichtet. So ist eine direkte Anbindung des Parkplatzes von der Hauptverkehrsstraße her möglich. Die Ampelschaltung kann mit den Ampeln der nördlich und südlich angrenzenden Kreuzungen so koordiniert werden, dass ein problemloser Verkehrsfluss gewährleistet bleibt. Somit ist eine verkehrstechnisch sinnvolle und der örtlichen Situation angepasste Verkehrsführung gewährleistet.

Eine alleinige Erschließung des Baumarktes über die Straße Zeche Oespel ist dagegen schon aus verkehrlicher Sicht nicht empfehlenswert, da der Knoten Borussiastraße/ Brennaborstraße/ Zeche Oespel durch die von Süden kommenden Baumarktkunden (ca. 1/3 der Kunden) deutlich stärker belastet würde. Vor allem die kritischen Linksabbiegeströme (Borussiastraße von Südosten in die Straße Zeche Oespel und aus der Straße Zeche Oespel in die Borussiastraße nach Nordwesten) würden deutlich zunehmen, so dass der Knoten mit der heutigen Signalsteuerung nicht mehr leistungsfähig wäre. Nur mit einer baulichen Anpassung (Ergänzung von Fahrspuren) und einer Änderung der Signalsteuerung wäre eine knapp ausreichende Leistungsfähigkeit erreichbar, die jedoch ungünstiger ist als in der Variante mit einer direkten Zufahrt zum Baumarkt von der Borussiastraße. Des Weiteren wird die Zufahrt über die Borussiastraße durch eine 2. Zufahrt zur Straße Zeche Oespel insbesondere in Spitzenzeiten entlastet. Darüber hinaus entsteht so eine kurze Verbindung zu IKEA.

Aber auch aus wirtschaftlicher Sicht ist die alleinige Erschließung über die Straße Zeche Oespel nicht sinnvoll. Aufgrund des Grundstückszuschnittes ist die Lage des Baumarktgebäudes und der Stellplätze nur an der vorgesehenen Stelle zweckmäßig. Die Zufahrt über die Straße Zeche Oespel würde dann aber eine erhebliche Umwegführung für die Kunden nach sich ziehen. Dieses hätte z.B. zur Folge, dass ein erheblicher Anteil der sogenannten „Mitnahmefahrten“ (d.h. Kunden, die diesen Weg ohnehin fahren, halten auf ihrem Fahrweg am Baumarkt an) voraussichtlich ausfallen würden. Insgesamt wäre dann die Wirtschaftlichkeit des Projektes nach Aussage des Vorhabenträgers nicht mehr gegeben.

Da zudem eine ausschließliche Erschließung über die Straße Zeche Oespel zu keiner Verringerung des Verkehrs im Bereich der Borussiastraße / Ortskern Oespel geführt hätte, soll die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Erschließungskonzeption insgesamt beibehalten werden.

Der Anregung wurde nicht gefolgt.

### Vorbereitende Arbeiten

Es wird bemängelt, dass der Vorhabenträger seine vorbereitenden Arbeiten schon seit Anfang September mit Hochdruck betreibt. Dies sollte sich ein privater Bauherr erlauben!

#### Stellungnahme der Verwaltung

Der Vorhabenträger hat die Aufbereitung des Geländes (Baugrunduntersuchung und -sicherung, Abgrabungen und Auftragungen zur Herstellung eines Planums, Sicherungs- und Stützmaßnahmen entlang der S-Bahn-Strecke, Aufstellen von Bauzäunen, Beseitigung von Gehölzen) auf der Grundlage einer entsprechenden Genehmigung (Genehmigung eines Eingriffs nach §§ 4-6 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen durch das Umweltamt der Stadt Dortmund) durchgeführt.

Diese Maßnahmen geschehen auf eigenes Risiko des Vorhabenträgers; andere Rechtsvorschriften bleiben von der Genehmigung unberührt.

Der Anregung wurde nicht gefolgt.

### **Ampelschaltung Kreuzung Borussiastraße / Kleybreite**

Zu Beginn des neuen Schuljahres 2004 wurde die Schaltung der Ampelanlage Kleybreite/Borussiastr./Steinsweg auf Anregung der Bürgerinitiative neu überarbeitet, indem:

- der Anforderungstaster für die Fußgänger, der seit Aufstellung der Ampel ohne Funktion war, jetzt ausgewechselt wird,
- die Fußgängergrünzeiten für die Überquerung der Hauptrichtung zu den Zeiten des Schulweges verlängert worden sind, ebenso wie die Schutzzeiten,
- durch die Schaltung je nach Tageszeit unterschiedlicher Programme eine bessere Anpassung an die wechselnden Verkehrsverhältnisse erreicht wird.

Dieser Kreuzungsbereich hat mit Inbetriebnahme der neuen Grundschule an der Kleybreite noch mehr an Wichtigkeit gewonnen, da viele Schüler an dieser Stelle den stark befahrenen Steinsweg queren, um zur Grundschule zu gelangen. In der Vergangenheit wurden die Schüler von einer Lehrkraft zur Turnhalle in Kley begleitet. Heute sind die Grundschüler auf sich allein gestellt.

Aus diesen Gründen soll bei der Reihenschaltung der Ampeln Borussiastraße/ Steinsweg/Kleybreite, Zufahrt Hellweg-Baumarkt und Kreuzung Borussiastr./Zeche Oespel/Brennaborstraße, die Ampel Borussiastraße/Steinsweg/Kleybreite besonders berücksichtigt werden. Die Fußgängergrünzeiten für die Überquerung der Hauptrichtung sind keineswegs zu verändern.

#### Stellungnahme der Verwaltung

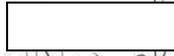
Wie bereits oben ausgeführt wurde, kann die Ampelschaltung der neuen Ampel im Bereich der Baumarktzufahrt mit den Ampeln der nördlich und südlich angrenzenden Kreuzungen so koordiniert werden, dass ein problemloser Verkehrsfluss gewährleistet bleibt.

Die genaue Ausgestaltung der Steuerungsprogramme und die Länge der einzelnen Ampelphasen ist aber nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens. Die Anregung wird an das Tiefbauamt weitergeleitet.

Die Anregungen wurden berücksichtigt.

**Die Entscheidung des Rates der Stadt ist im Rahmen eines Rechtsetzungsverfahrens erfolgt.**

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Jakumeit

- 1) **Rechtsgrundlage:**  
§ 3 Abs. 2 Satz 4 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2414/BGBl. III FNA 213-1)