
Stadt Mahlberg
Stadtteil Orschweier

Bebauungsplan „Ortskernerweiterung III“

Begründung

Inhalt:	Seite
1 Anlass der Planung	2
2 Ziele und Zwecke der Planung	2
3 Vorbereitende Bauleitplanung	2
4 Bestehende Rechtsverhältnisse	2
5 Räumlicher Geltungsbereich	3
6 Planinhalt	3
7 Umweltprüfung	4
8 Auswirkungen der Planung	4
9 Umweltbericht	5


Mahlberg, den 27. Juni 06


Dietmar Benz
Bürgermeister

Lauf, den 27. Juni 06 Kr/Zim/we

ZiNK
INGENIEURE

Poststr. 1 • 77886 Lauf • ☎ 07841 703-0
Fax 07841 703-80 • info@zink-ingenieur.de



1 Anlass der Planung

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes war eine Bauvoranfrage für eine Bebauung in zweiter Bauzeile entlang der Siedlungsstraße. Diese Bauvoranfrage wurde zum Anlass genommen, eine zweite Bauzeile für die zwei benachbarten Grundstücke in der Siedlungsstraße zu untersuchen.

Im Bebauungsplan für die Ortserweiterung von Orschweier aus dem Jahr 1967 sind die rückwärtigen Grundstücksbereiche als nicht überbaubare Grundstücksfläche bzw. private Grünfläche festgesetzt. Städtebauliche Zielvorstellung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes war, zum damaligen Ortsrand einen Übergang zur Landschaft zu schaffen.

Da mittlerweile der Ortsrand weiter nach Süden verlagert wurde und die umgebenden Grundstücke überwiegend bebaut sind, ist die Ausweisung einer zweiten Bauzeile aus Gründen der Wohnraumversorgung und aus städtebaulichen Gründen vertretbar.

2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortskernerweiterung III“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zweite Bauzeile entlang der Siedlungsstraße geschaffen werden.

3 Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim als Wohnbaufläche dargestellt.

4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die Ortserweiterung von Orschweier aus dem Jahre 1967. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortskernerweiterung III“ wird dieser Bebauungsplan überlagert und ersetzt.

5 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flst. Nr. 1354 (Teil), 1355/2, 1355/3, 1355/4 und 1914 (Teil) der Gemarkung Orschweiler.

6 Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO. Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Tankstellen sowie Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Tankstellen verursachen in der Regel ein hohes, gebietsfremdes Verkehrsaufkommen und Emissionen, die im Baugebiet zu Konflikten führen können. Gartenbaubetriebe benötigen große Flächen und entsprechen nicht dem kleinteiligen Charakter des Baugebietes.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

In der ersten Bebauungszeile orientiert sich das Maß der Nutzung an den Bestandsgebäuden. Zulässig sind hier maximal zweigeschossige Gebäude mit einer Traufhöhe von 6,60 m und einer Firsthöhe von 11,50 m.

In der zweiten Bebauungszeile ist ein verträgliches Maß der Nutzung vorgesehen. Deshalb sind hier nur eingeschossige Gebäude mit einer Traufhöhe von 5,0 m und einer Firsthöhe von 10,0 m zulässig.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan sieht ein durchgehendes Baufenster entlang der Siedlungsstraße mit einer Tiefe von 27 m vor. Die Nachverdichtung erfordert nun die Aufteilung des großen Baufensters.

6.4 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Zur Erschließung der hinteren Bebauung wird auf dem Flurstück Nr. 1355/4 die Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Breite von 3,0 m festgesetzt. Zu beachten ist, dass die Festsetzung die öffentlich-rechtliche Grundlage zur Begründung des Geh-, Fahr-

und Leitungsrechtes darstellt und noch des Vollzugs bedarf. Zu bevorzugen ist jedoch, bei Teilung des Grundstückes die notwendige Zufahrt dem hinterliegenden Grundstück zuzuschlagen.

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzung der Dachneigung mit 38° - 48° orientiert sich an der bestehenden Bebauung und den bisher geltenden Bebauungsvorschriften. Insgesamt ergibt sich ein harmonisches Bild der Dachlandschaft, in das sich neue Bauvorhaben einfügen sollen.

Die Zahl der Stellplätze je Wohnung wird auf 2,0 erhöht. Grund hierfür ist die unzureichende Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Nahverkehr und die Lage der Gemeinde im ländlichen Raum. Es ist davon auszugehen, dass die Haushalte in der Regel mit mehr als einem Pkw ausgestattet sind. Die notwendigen Stellplätze sollen nicht im öffentlichen Straßenraum sondern auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht werden.

7 Umweltprüfung

Die Auswirkungen der Planung auf die Belange der Umwelt und ihre Wechselwirkungen sind Gegenstand einer Umweltprüfung. Das Ergebnis wird im Umweltbericht dargestellt. Dieser wird gesonderter Bestandteil der Begründung.

8 Auswirkungen der Planung

8.1 Erschließung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Die rückwärtigen Grundstücke werden durch private Zufahrten an die öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen.

8.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Die neue Bebauung kann an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden.

9 Umweltbericht

9.1 Einleitung

9.1.1 Rechtsvorschriften

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 und Abs. 7 sowie §1a BauGB bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet nach § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

9.1.2 Kurzdarstellung des Planinhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan „Ortskernerweiterung III“ hat eine ungefähre Größe von ca. 0,5 ha. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die Ortsenerweiterung aus dem Jahr 1967.

Ausgewiesen wird ein Allgemeines Wohngebiet. Es handelt sich hierbei um die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von drei Gebäuden in zweiter Bauzeile entlang der Siedlungsstraße.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Geschossflächenzahl (GFZ) und der maximalen Wand- und Gebäudehöhe geregelt. Die GRZ wird bei der hinterliegenden zweiten Bauzeile auf 0,4 und die GFZ auf I festgesetzt. Die GRZ darf bis zu einer GRZ von max. 0,6 überschritten werden. Die maximale Wandhöhe beträgt bei den hinterliegenden Gebäuden 5,00 m, die max. Firsthöhe beträgt hier 10,00 m.

9.1.3 Ziele des Umweltschutzes

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 Bundesnaturschutzgesetz nennt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Danach sind Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

In der Bauleitplanung werden diese Ziele u.a. durch die Anwendung von § 18 – Eingriffe in Natur und Landschaft, § 19 – Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen und § 21 – Verhältnis zum Baurecht, berücksichtigt.

Naturschutzgesetz / Wassergesetz BW

Neben den Bestimmungen zur Eingriffsregelung ist der 4. Abschnitt „Schutz von Natur und Landschaft“ zu beachten, d.h. es ist zu prüfen, ob entsprechende Schutzkategorien oder Schutzgründe für das betroffene Gebiet vorliegen und somit gesonderte Vorschriften zur Anwendung kommen.

Das vorliegende Plangebiet ist nicht als ein schutzwürdiger oder ein nach dem Naturschutzgesetz geschützter Bereich gekennzeichnet. Rechtliche Festsetzungen nach Abschnitt 4 §§ 26 bis 33 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (§ 26 – Naturschutzgebiete, § 27 Nationalparks, § 28 Biosphärengebiete, § 29 – Landschaftsschutzgebiete, § 30 – Naturparks, § 31 – Naturdenkmale, § 32 – besonders geschützte Biotope und § 33 – geschützte Grünbestände) liegen für den Vorhabensbereich nicht vor. Schutzgebiete nach FFH-Richtlinien sind ebenfalls nicht betroffen.

Es ist außerdem kein Wasserschutzgebiet i. S. § 24 WG BW betroffen.

Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Das Plangebiet ist im bestehenden Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche enthalten.

9.2 Beschreibung des Bestandes

9.2.1 Bestehende Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)

Allgemein

Unter dem Schutzgut Mensch ist die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu verstehen. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen der ortsansässigen Bevölkerung sind insbesondere als Schutzziele das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten, z.B. die Erholungsfunktion zu nennen.

Bestand

Das Plangebiet umfasst die bebauten Grundstücke Flurstück Nr. 1355/4, 1355/3 und 1355/2 einschließlich ihrer Hausgärten.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bebauung von Orschweier. Eine Erholungsfunktion für die Allgemeinbevölkerung ist nicht gegeben.

9.2.2 Beschreibung der Umwelt

9.2.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild

Allgemein

Schutzziele des Schutzgutes Landschaft sind zum einen das Landschaftsbild, das es in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu erhalten gilt und zum anderen die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume.

Bestand

Das Plangebiet, das innerhalb der Ortslage von Orschweier liegt, wird durch die bereits vorhandene Bebauung bestimmt.

Gartenanlagen führen zu einer Durchgrünung des Gebietes. Die Gartenanlagen und hier vor allem die Vorgärten tragen zur Gestaltung des innerörtlichen Bildes bei.

9.2.2.2 Boden

Allgemein

Das Schutzgut Boden besitzt die unterschiedlichsten Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, seine Grundwasserschutzfunktion und seine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zu schützen.

Bestand

Die bestehenden Freiflächen dienen der Hausgartennutzung. Sie sind zum Teil bereits durch Nebenanlagen (Schuppen) überbaut oder weisen durch Aufschüttungen, weitere Versiegelungen und Verdichtungen veränderte Bodenstrukturen auf.

Natürliche Böden sind nur noch in geringem Umfang vorhanden.

9.2.2.3 Wasser

Allgemein

Auch das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Hierbei sind zunächst die Teilbereiche Grundwasser und Oberflächengewässer zu unterscheiden. Als Schutzziele sind die Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.

Bestand

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die Flächen sind durch die vorhandene Bebauung (Gebäude, Nebenanlagen etc.) bereits zum Teil stark versiegelt. Die natürliche Versickerung ist bereits beeinträchtigt.

9.2.2.4 Klima und Luft

Allgemein

Bei den Schutzgütern Klima und Luft sind als Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen und die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen zu nennen.

Bestand

Das Gebiet hat auf Grund seiner Größe keine Bedeutung als Produktionsfläche für Kalt- und Frischluft. Es besitzt keine Funktion hinsichtlich des lokalen Klimas. Das örtliche Klima ist durch die vorhandene Bebauung bereits verändert.

9.2.2.5 Arten- und Lebensgemeinschaften

Allgemein

Bei den Tieren und Pflanzen steht der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und –bedingungen im Vordergrund.

Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der Bebauung. Die zu überplanenden Flächen dienen als Hausgarten, die vorwiegend einen anthropogen beeinflussten Vegetationsbestand aus Rasen und Ziergehölzen usw. aufweisen. Im Bereich der Flurstücke Nr. 1355/4 und 1355/3 befinden sich auch kleinere Stallungen (Hühnerstall usw.) Nur das Flurstück Nr. 1355/2 weist im südlichen Bereich mehrere Obstbäume auf.

Auf Grund der Lage, der Ausbildung und der geringen Ausdehnung des Baugebietes und des hieraus resultierenden eingeschränkten Biotopangebotes ist zu erwarten, dass sich das Tierartenspektrum aus Ubiquisten zusammensetzt. So werden hinsichtlich der Avifauna nur Vogelarten, die in Hausgärten ihren Lebensraum finden, auftreten.

9.2.2.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Allgemein

Unter Kulturgütern sind Gebäude und Gebäudeteile und andere vom Menschen gestaltete Landschaftsteile, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem oder sonstigem Wert sind, zu verstehen.

Bestand

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kulturgüter von besonderer Bedeutung vorhanden. Bezüglich möglicher Funde von Bodendenkmälern wird ein allgemeiner Hinweis aufgenommen.

9.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme (Nullvariante)

Ohne die Durchführung der Maßnahme könnte das Plangebiet entsprechend dem rechtsgültigen Bebauungsplan bebaut werden (max. GRZ 0,4).

Ferner besteht keine Festlegung der maximalen Überbauung durch Nebengebäude, Wege etc. Eine Vollversiegelung wäre somit möglich.

9.4 Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Hinweis:

Das Plangebiet ist Bestandteil des Bebauungsplanes zur Ortserweiterung aus dem Jahr 1967.

In diesem Bebauungsplan bildeten die Gebäude entlang der Siedlungsstraße den Ortsrand von Orschweier. Um einen Übergang zur freien Landschaft zu erhalten, wurden die rückwärtigen Grundstücksbereiche als nicht überbaubare Grundstücksflächen (Flst. Nr. 1355/3 und 1355/4) bzw. Grünflächen (1355/2) festgesetzt.

Im Zuge der weitergehenden Entwicklung wurde der Ortsrand nach Süden verschoben. Die zur Überplanung vorgesehenen Grundstücke liegen somit innerhalb der bebauten Ortslage.

Eine maximale Überbauung mit Nebenanlagen, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, Stellplätzen usw. ist im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht festgesetzt. Dies bedeutet, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zur Grundflächenzahl (GRZ) hinzugerechnet werden und eine vollständige Versiegelung möglich wäre.

9.4.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch beschränken sich auf die Bauphase (immissionsbedingte Belastungen). Diese sind jedoch vernachlässigbar.

Anlagebedingt führt die Ausweisung von drei zusätzlichen Bauplätzen zu einer Zunahme der Einwohnerzahl. Dies hat jedoch keine nennenswerten Auswirkungen auf den Menschen. Weitere Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch liegen nicht vor.

9.4.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Ortsbild

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bebauung. Das Ortsbild wird somit durch die vorhandene Bebauung bereits geprägt. Durch eine Überbauung der hinterliegenden Flächen entlang der Siedlungsstraße ergeben sich keine Änderungen für das Ortsbild. Durch die Festlegung der maximal zu versiegelnden Flächen wird außerdem eine Durchgrünung gewährleistet.

9.4.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Negative anlagebedingte Auswirkungen auf den Boden werden in erster Linie durch Versiegelungen hervorgerufen.

Durch die Überbauung der vorhandenen Hausgärten entsteht ein Totalverlust der natürlichen Bodenfunktionen auf diesen Flächen. Auf Grund der Anwendung der BauNVO von 1990 wird jedoch, anders als im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan, die maximal zu überbauende Fläche festgelegt. Im bestehenden Bebauungsplan wurden keine Begrenzungen zu den Nebenanlagen usw. gegeben. Dies bedeutet, dass das gesamte Grundstück durch Nebenanlagen usw. hätte bebaut und somit versiegelt werden können.

Somit stellt eine Überbauung mit drei Wohngebäuden bei gleichzeitiger Festsetzung der maximal zu überschreitenden GRZ keine zusätzliche Beeinträchtigung dar.

9.4.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Baubedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Durch die Realisierung des Planungsvorhabens kommt es im Vergleich zur heutigen Bebauung zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate.

Da heute aber die Möglichkeit einer vollständigen Nutzung der Gartenfläche mit Nebenanlagen usw. besteht und somit eine Vollversiegelung möglich ist, wird durch das Planungsvorhaben keine Verschlechterung hervorgerufen. Vielmehr wird durch die Anwendung der BauNVO von 1990 eine Vollversiegelung verhindert sowie durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien der Eingriff gemindert.

9.4.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Durch die künftige Nutzung und die damit verbundene Überbauung, Versiegelung und Flächeninanspruchnahme werden vorwiegend Lebensräume mit geringer ökologischer Wertigkeit überplant, d.h. diese Lebensräume (Hausgärten) gehen durch die Realisierung der Maßnahme verloren bzw. werden beeinträchtigt. Dies gilt auch für den ökologisch etwas höher einzustufenden Hausgarten mit einzelnen Obstbäumen.

Die geplante Bebauung hat jedoch keine negativen Auswirkungen auf die Arten- und Lebensgemeinschaften. Diese werden bereits durch die vorhandene Bebauung bestimmt. Die zusätzliche Bebauung wirkt sich nicht negativ auf die Biotopausstattung und das Artengefüge aus. Hierbei ist auch zu beachten, dass eine vollständige Versiegelung der Grundstücke bisher möglich war.

9.4.6 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft

Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind auf Grund der Geringfügigkeit der Bebauung nicht zu erwarten.

9.4.7 Auswirkungen auf die Kultur- und sonstigen Sachgüter

Bezüglich der Kultur- und Sachgüter entstehen keine Beeinträchtigungen. Kulturgüter sind nach heutigem Kenntnisstand keine innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden.

9.4.8 Wechselwirkungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat keine negativen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Somit können auch keine über das Vorhabensgebiet hinausgehenden Beeinträchtigungen der Umwelt infolge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern entstehen.

9.4.9 Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen erfolgt über eine Einschätzung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen.

Der neue Bebauungsplan sieht eine zusätzliche Bebauung in zweiter Bauzeile entlang der Siedlungsstraße auf den Flurstücken Nr. 1355/2, 1355/3, 1355/4 vor. Dies führt zu einer Verdichtung der Bebauung. Auf Grund der sehr begrenzten flächenmäßigen Ausdehnung der Maßnahme, des Bestandes und der Lage des Gebietes sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter insgesamt als unerheblich zu bezeichnen. Lediglich der Wegfall der Obstbäume auf Flurstück Nr. 1355/2 hat eine Bedeutung für die Schutzgüter ‚Arten- und Lebensgemeinschaften‘.

Gleichzeitig mit der Verdichtung der Bebauung werden durch die Anwendung des § 14 der BauNVO von 1990 die zu überschreitenden Flächen durch Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen usw. geregelt. Im bestehenden Bebauungsplan gab es hierzu keine Festlegungen, was eine vollständige Versiegelung ermöglichte. Somit werden durch die Planung keine negativen Änderungen hervorgerufen.

Ferner sind zur Gewährleistung der Durchgrünung hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.

9.5 Aufzeigen von geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens

Durch die Festsetzungen von Pflanzverpflichtungen und durch die Verpflichtung, Stellplätze und Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen, wird eine Durchgrünung des Gebietes gewährleistet.

9.6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Mahlberg sieht die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Ortskernerweiterung III“ vor. Der bestehende Bebauungsplan aus dem Jahr 1967 wird von diesem im Geltungsbereich überlagert und ersetzt.

Der neue Bebauungsplan regelt die Bebauung auf den Flurstücken Nr. 1355/4, 1355/3 und 1355/2, die sich entlang der Siedlungsstraße befinden. Eine Bebauung in zweiter Bauzeile wird hierdurch möglich. Ferner wird durch den neuen Bebauungsplan die maximal durch Nebenanlagen usw. zu überbauende Fläche erstmals festgelegt.

Durch die geplante Neubebauung (3 Gebäude) entstehen insgesamt betrachtet keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes kann als ausgeglichen bezeichnet werden.

(Lauf, 27.06.06 Kr/Zim/we)