

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER ÄNDERUNG

Der Bebauungsplan „Am Klemmbach“ wurde am 22.05.2006 durch den Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein als Satzung beschlossen und am 14.07.2006 bekanntgemacht. Die Aufstellung erfolgte insbesondere, um den ehemals überwiegend als Bahnanlage genutzten Bereich am östlichen Ortseingang städtebaulich in Form von Wohnen, Gewerbe und Einzelhandel zu entwickeln und verkehrlich an die bestehenden, öffentlichen Verkehrswege der Stadt Neuenburg am Rhein sinnvoll anzubinden.

In das Konzept mit einbezogen waren insgesamt drei freistehende Mehrfamilienhäuser am Auggener Weg, wovon ein Gebäude im Zuge der Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes bereits entfernt wurde.

Die beiden übrigen Gebäude werden bis heute für Wohnzwecke genutzt. Der aktuelle Grundstückseigentümer beabsichtigt nun, zwischen diesen Gebäuden ein weiteres Mehrfamilienhaus mit insgesamt sechs Wohneinheiten im Geschossbau zu errichten.

Hierzu haben bereits im Vorfeld Gespräche mit der Verwaltung stattgefunden, welche das Vorhaben vor dem Hintergrund einer sinnvollen innerstädtischen Nachverdichtung grundsätzlich begrüßt und unterstützt.

Da die Weiternutzung der vorhandenen Gebäude und die aktuelle Planung den bisherigen Festsetzungen für diesen Gebietsteil nicht entsprechen, wird es erforderlich, den bestehenden Bebauungsplan „Am Klemmbach“ im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 197/4, 197/13 und 1294/1 durch ein Deckblatt zu ändern.

Da die Voraussetzungen erfüllt sind, soll die Änderung im sogenannten beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden (siehe hierzu Ziffer 3.1 der Begründung).

2 LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETS

Das zu überplanende Areal befindet sich im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes „Am Klemmbach“ und umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 197/4, 197/13 und 1294/1. Es wird begrenzt: Im Nordosten durch den Auggener Weg, im Südosten, Süden und Südwesten durch öffentliche Grünflächen mit dem Klemmbach und im Nordwesten durch ein privates Grundstück, das mit einem Wohn-Geschäftshaus bebaut ist.

Die bestehenden Gebäude werden zu Wohnzwecken und die Freiflächen als Garten und für Stellplätze genutzt.

Ausschnitt aus dem bestehenden Bebauungsplan „Am Klemmbach“ mit dem Änderungsbe-
reich (ohne Maßstab)



3 VERFAHREN

3.1 Beschleunigtes Verfahren

Die Novelle des Baugesetzbuches, die zum 01.01.2007 in Kraft getreten ist, ermöglicht die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB. Danach können Bebauungspläne z.B. zum Zwecke der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung als sog. Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die BauGB-Novelle knüpft damit an die Bodenschutzklausel an und hat insbesondere zum Ziel die Innenentwicklung zu fördern und verfahrensmäßig zu erleichtern. Die Anwendungsvoraussetzungen wurden geprüft und das beschleunigte Verfahren im vorliegenden Fall für zulässig erachtet.

Im beschleunigten Verfahren wird auf die frühzeitige Beteiligung, auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet. Bei Planungen bis zu einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m² ist eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nicht notwendig.

Die Bebauungsplanänderung „Am Klemmbach“ dient der Nachverdichtung und liegt im bebauten Innenbereich von Neuenburg am Rhein, so dass die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gegeben sind. Weitere Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 20.000 m² unterschreitet. Der zu ändernde Wohngebietsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1.690 m² und setzt eine zulässige Grundflächenzahl von 0,4 fest. Daher liegt die Größe der maximal überbaubaren Fläche von ca. 676 m² deutlich unterhalb des im Gesetz angegebenen Schwellenwertes von 20.000 m².

Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13a (1) BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, da kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird. Im näheren Umkreis des Plangebietes befindet sich kein FFH- oder Vogelschutzgebiet, weshalb Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks eines FFH- oder Vogelschutzgebietes nicht erkennbar sind.

Ferner war zu prüfen ob bei der Planung die sog. Kumulationsregel greift. Der Gesetzgeber hat an die Kumulationsregel enge Maßstäbe geknüpft. Verhindert werden soll vor allem, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleinere Verfahren aufgeteilt wird um den Schwellenwert von 20.000 m² zu umgehen. Die vorliegende Bebauungsplanänderung bezieht sich lediglich auf einen räumlich sehr eingeschränkten Bereich und steht so in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung.

Die Bebauungsplanänderung kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

Durch das geplante Vorhaben wird auch im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zusätzlicher Wohnraum im Innenstadtbereich von Neuenburg am Rhein geschaffen und damit den Zielen der Raumordnung in positiver Weise Rechnung getragen.

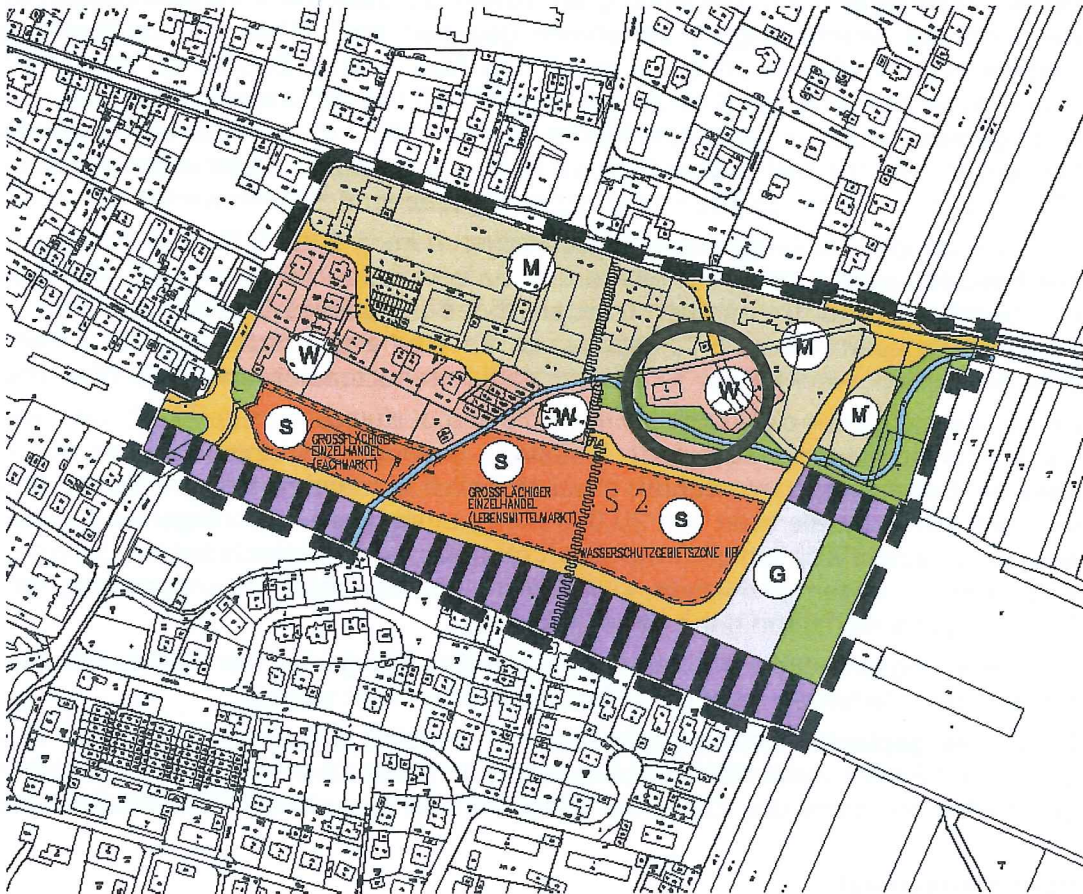
3.2 Verfahrensablauf

- | | |
|----------------------------|--|
| 18.04.2012 | Einleitung des Verfahrens zur 2. Bebauungsplanänderung „Am Klemmbach“ durch den Gemeinderat. |
| 18.04.2012 | Der Gemeinderat billigt den vorgelegten Änderungsentwurf und beschließt die Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen. |
| 21.05.2012 -
21.06.2012 | Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB. |
| 25.07.2012 | Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Anregungen aus der Offenlage und beschließt die 2. Bebauungsplanänderung „Am Klemmbach“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung. |

4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein als Wohnbaufläche dargestellt. Da die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet weiterhin beibehalten wird, ist die vorliegende Änderung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Ausschnitt aus dem aktuellen Flächennutzungsplan (3. Änderung) ohne Maßstab



5 INHALTE DER PLANUNG

5.1 Allgemein

Der bestehende Bebauungsplan „Am Klemmbach“ sieht für den Änderungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Die Nutzungskennziffern entsprechen dabei denen, des südlich gelegenen Wohngebietes mit einer zweigeschossigen Bebauung, einer Traufhöhe von 4,50 m und einer Firsthöhe von 10,50 m. Da diese Nutzungskennziffern sowohl der Bestandssituation als auch der vorliegenden Planung nicht entsprechen, wird es notwendig die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften entsprechend anzupassen. In diesem Zusammenhang wird für den Gebietsteil ein Allgemeines Wohngebiet (WA2) festgesetzt.

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Analog den bisherigen Festsetzungen werden wegen der geringen Gesamtfläche und der gewünschten hauptsächlich Wohnnutzung Schank- und Speisewirtschaften sowie Tankstellen ausgeschlossen, da diese zusätzlich Lärm- bzw. Geruchsemissionen verursachen. Zudem sind aufgrund der verkehrlichen Situation Nutzungen mit zu erwartendem Publikumsverkehr bzw. LKW Verkehr nicht erwünscht. Des weiteren werden die ausnahmsweise

zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe im Hinblick auf Mobilfunkanlagen ausgeschlossen, deren Sendemasten hier als städtebaulich nicht verträglich angesehen werden, da sie u. a. das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen.

Da innerhalb des Änderungsbereiches hochwertige Bauflächen gesichert werden sollen, werden großflächige Nutzungen wie Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Entgegen der ursprünglichen Absicht ist geplant, die bestehenden Mehrfamilienhäuser auf dem Grundstück Flst. Nr. 197/4 zu erhalten und durch ein zusätzliches Mehrfamilienhaus zu ergänzen.

Das Maß der baulichen Nutzung mit 3 Vollgeschossen incl. Dachgeschoss, einer Traufhöhe von 7,0 m und einer Gebäudehöhe von 12,50 m entspricht dem Maßstab der Bestandsgebäude. Damit fügt sich das geplante Gebäude in idealer Weise in die bauliche Situation ein.

Auf eine Geschossflächenzahl wird im vorliegenden Fall verzichtet, da das Volumen der einzelnen Baukörper durch die grundstücksbezogenen Baufenster, die Trauf- und Gebäudehöhen sowie Dachneigung und Dachform ausreichend definiert ist.

Die Grundflächenzahl von 0,4 entspricht der Obergrenze der BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet und wird im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden an diesem Standort im Innenstadtbereich von Neuenburg am Rhein als angemessen betrachtet.

Insgesamt wird durch die geplante Nachverdichtung und dem Erhalt der bestehenden Gebäude unter Berücksichtigung verkehrlicher, städtebaulicher und grünordnerischer Belange eine für diesen Standort von Neuenburg am Rhein städtebaulich sinnvolle Lösung erzielt.

Bauweise

Da die bestehenden Gebäude erhalten werden sollen, wird entgegen den bisherigen Festsetzungen auf eine Doppelhausbebauung verzichtet. Stattdessen wird im Hinblick auf die Bestandssituation eine offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt.

Stellplätze, Carports und Nebenanlagen

Die erforderlichen Stellplätze werden in Form von offenen Stellplätzen, Carport- und Garazonen auf dem Grundstück nachgewiesen. Hierzu werden einzelne Zonen festgesetzt. Zudem sind Stellplätze auch innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. Mit diesen Regelungen sollen eine übermäßige Versiegelung verhindert und gleichzeitig die Wohnruhe in den rückwärtigen Gebäudebereichen gesichert werden.

Zum Schutz vor zu großer Versiegelung der Grünbereiche wird festgesetzt, dass Nebengebäude nur innerhalb der Baufenster zulässig sind. Um jedoch Geräteschuppen oder Gartenlauben zuzulassen, wird bestimmt, dass Nebenanlagen bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt auch außerhalb der Baufenster zulässig sind.

Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Um Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen definitiv zu regeln, wird festgesetzt, dass Überschreitungen der Baugrenzen durch Bauteile, wie Balkone und Erker bis zu 2,0 m und Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile wie Dachvorsprünge bis zu 1,0 m zulässig sind.

Durch das sog. „Wintergartenprivileg“ wird darüber hinaus bestimmt, dass Baugrenzen nach Südosten, Süden, Südwesten und Westen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70 % verglast sind und die eine wohnraumähnliche Nutzung aufnehmen, um bis zu 2,0 m überschritten werden dürfen.

Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Gemäß dem Bestand bzw. der Planung sollen Mehrfamilienhäuser zugelassen werden. Dabei wird die Zahl der Wohneinheiten auf max. 6 pro Gebäude beschränkt.

Diese Festsetzung wird getroffen, um eine zu große Ausnutzung der Grundstücke mit zu vielen kleinen Wohnungen zu verhindern und um die Zahl der notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück unterzubringen. Zudem soll erreicht werden, dass insbesondere die Wohnstraße (Auggener Weg) von Stellplätzen freigehalten und damit den zukünftigen Bewohnern eine angemessene Aufenthaltsqualität im Straßenraum ermöglicht wird.

Abgrabungen und Aufschüttungen

Gemäß den bisherigen Regelungen sind zur Belichtung von Räumen in Untergeschossen Abgrabungen bis zu 1,0 m unter Straßenoberkante auf einer maximalen Länge von 30% der Fassadengesamtlänge und bis zu einer maximalen Tiefe von 2,0 m ab Hauskante (ohne Böschung) zulässig. Durch diese Regelung soll das komplette „Freigraben“ von Untergeschossen wirksam verhindert und dennoch die Belichtung von Aufenthaltsräumen in diesen Geschossen ermöglicht werden.

Pflanzgebote

Die erlassenen Pflanzgebote mit Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücksflächen sollen eine angemessene Durchgrünung des Änderungsbereichs gewährleisten.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Dächer

Analog der bereits bestehenden Bebauung sind innerhalb des Änderungsbereichs Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 48° zulässig.

Die Errichtung von Dachaufbauten ist erst ab einer Dachneigung von 30° sinnvoll, weshalb hierfür diese Mindestdachneigung festgesetzt ist.

Um die Harmonie der Dachfläche und die Proportion der Gebäude nicht zu verunstalten, wird die Gesamtbreite der Dachaufbauten auf max. 2/3 der zugehörigen Trauflänge beschränkt, sowie Mindestabstände zu Ortsgängen, First und Traufe festgesetzt.

6 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER BAULEITPLANUNG

6.1 Schutzgüter

Gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 1 i.V.m. § 13 (3) BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden. Ferner gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung nach § 1a (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Der Änderungsbereich liegt im bebauten Innenstadtbereich von Neuenburg am Rhein und ist bereits mit zwei Mehrfamilienhäusern bebaut. Die Freiflächen zwischen diesen Gebäuden werden derzeit als Nutz-, und Ziergärten genutzt. Am nördlichen Gebietsrand befindet sich im Bereich des ehemaligen Bachbetts (Klemmbach), das inzwischen aufgefüllt wurde, eine Stellplatzzone für die Bewohner der beiden Gebäude. Dieser Bereich ist im bestehenden Bebauungsplan als private Ausgleichsfläche mit Baum- und Strauchpflanzungen sowie als Versickerungsbereich festgesetzt.

Schutzgut Boden/Wasser

Für den Änderungsbereich wird die bisher festgesetzte Grundflächenzahl von 0,35 auf 0,4 erhöht. Damit ist grundsätzlich eine höhere Versiegelung möglich. Dies hat in erster Linie Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser. Der zusätzliche Eingriff ist jedoch im Verhältnis zur Grundstücksgröße insgesamt als gering anzusehen.

Schutzgut Pflanzen/Tiere

Das Areal weist durch bereits bestehende Bebauung und intensive Nutzung als Garten nur eine geringe ökologische Bedeutung auf. Besonders schützenswerte Biotopstrukturen sind nicht vorhanden. Insofern ist der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen/Tiere als gering zu werden.

Schutzgut Klima/Luft

Aufgrund der Lage im Innenstadtbereich und der bereits bestehenden Bebauung wird die Empfindlichkeit der örtlichen Windsysteme auf die geplante Bebauung als gering angesehen.

Eine Erhöhung der thermischen Belastung durch die geplante Versiegelung (zusätzlicher Baukörper, Garagen, Stellplätze) ist insbesondere in den Sommermonaten in geringfügigem Maße gegeben. Diese Belastung wird sich jedoch gegenüber dem Bestand nicht wesentlich erhöhen. Durch die geplanten Durchgrünungsmaßnahmen kann die Belastung deutlich reduziert werden. Diese wird daher insgesamt als gering eingestuft.

Grundsätzlich ist eine Nachverdichtung im Bestand ökologisch sinnvoll, da sie dazu beiträgt den Flächenverbrauch an den Ortsrändern zu vermeiden bzw. zu reduzieren. Die Vermeidung weiterer Flächenversiegelung an den Ortsrändern und dadurch der Erhalt von Freiflächen wirken sich auch positiv auf den Klimaschutz aus.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Für das Landschaftsbild und die Erholung hat der Bereich aufgrund der Lage und Nutzung im bebauten Innenbereich keine negativen Auswirkungen.

Schutzgut Mensch

Erhöhte Lärmemissionen im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind im Plangebiet durch die geplante Nutzung selber und der vorbeiführenden, untergeordneten Erschließungsstraße (Auggener Weg) nicht zu erwarten.

Das gleiche gilt für den benachbarten Lebensmittelmarkt, da dieser eine abschirmende Wirkung im Hinblick auf Anlieferverkehr und Parkplatz gegenüber dem Wohngebiet aufweist.

Im Übrigen wird zusätzlicher Wohnraum im Innenbereich von Neuenburg am Rhein geschaffen, was sich positiv auf das Schutzgut Mensch auswirkt.

Sach- und Kulturgüter

Sach- und Kulturgüter sind im Änderungsbereich nicht vorhanden bzw. bekannt.

7 KLIMASCHUTZ

Gem. § 1 a Abs. 5 BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren Rechnung zu tragen. Zu diesem Thema hat die Stadt Neuenburg am Rhein die städtebauliche Klimaschutzrichtlinie zur Berücksichtigung energie – und klimaschutzrelevanter Gesichtspunkte u.a. für die Bauleitplanung erstellt, die auch als Vorgabe für die vorliegende Bebauungsplanänderung dient.

Bei dieser handelt es sich um eine sinnvolle Nachverdichtung in einem bereits bebauten Innenbereich. Durch die nach Südwesten und Südosten orientierten Dachflächen, die sich besonders für eine solare Energienutzung eignen, sowie der Durchgrünung mit Bäumen,

der Anlage von Grünbereichen wird insgesamt ein positiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

7.1 Bilanzierung

Im bestehenden Bebauungsplan ist entlang der nördlichen Grundstücksgrenze eine 5,0 m breite, private Grünfläche festgesetzt. Diese Grünfläche ist mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen (pro 100 m² mindestens 20 Sträucher und 2 Bäume). Zusätzlich können auch Versickerungsmulden angelegt werden.

Da diese Fläche als interne Ausgleichsmaßnahme dient, muss für die jetzige Inanspruchnahme als Parkplatz ein zusätzlicher Ausgleich geschaffen werden. Das Defizit in das Schutzgut Arten/Biotope wird wie folgt ermittelt:

Bewertung des Bestandes (Festsetzung BPL „Am Klemmbach“) nach Breunig

Nr.	Nutzung	Fläche m ²	Biotop	Wert	Gesamt- wert	Wert- stufe
1.	Entwässerungsgraben (Versickerungsmulde)	120	12.61	11	1.320	mittel
2.	Gebüsch mittlerer Standorte	120	42.20	19	2.280	mittel
	Summe	240	-	-	3.600	-

Bewertung der Planung nach Breunig

Nr.	Nutzung	Fläche m ²	Biotop	Wert	Gesamt- wert	Wert- stufe
1.	Von Bauwerken bestandene Flächen (Garagen, Carports)	240	60.10	1	240	keine
	Summe	240	-	-	240	-

Durch o.g. Bilanzierung entsteht ein Defizit von 3.360 Punkten. Vorgeschlagen wird daher folgende externe Maßnahme, die vom Ökokonto der Stadt Neuenburg am Rhein abgebucht wird:

Flst 578/1 Los 36

Maßnahme: Umwandlung eines 3 m breiten Ackerstreifens zum nitrophytischen Saum und Pflanzung von 6 Obstbäumen.

Kontrollergebnisse: Die Extensivierung hat die Ackerunkrautflur mit der geschützten Pflanzenart, Gewöhnlicher Frauenspiegel (*Legousia speculum-veneris*) erhalten können. Seit Sommer 2004 konnte der Frauenspiegel nicht mehr nachgewiesen werden. In diesem Ackerrandbereich wurden im Jahr 2007 zur Fortsetzung der bereits getätigten Baumpflanzungen 6 weitere Hochstammobstbäume (1 Speierling, 1 Geishirtlebirne, 1 Herbstrenetteapfel, 2 Bitterfelderapfel, 1 Maulbeere) gepflanzt und der davor gelagerte 3m breite Randbereich zwischen Weg und Obstbäumen mit einer Bienenweidemischung eingesät und im Jahr 2008 zur Begrünung sich selbst überlassen.

Begründung

Dieser Randstreifen mit Obstbäumen und einer Größe von ca. 300 m² soll bis zum Weg jährlich ein- bis zweimal gemäht und die Obstbäume gepflegt werden.

Bewertung des Bestandes (gesamt) nach Breunig

Nr.	Nutzung	Fläche m ²	Biotop	Wert	Gesamtwert	Wertstufe
1.	Acker	300	37.10	4	1.200	gering
	Summe	300	-	-	1.200	-

Bewertung der Planung (gesamt) nach Breunig

Nr.	Nutzung	Fläche m ²	Biotop	Wert	Gesamtwert	Wertstufe
1.	Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen (nitrophytische Saumvegetation)	300	45.30b	17	5.100	keine
	Summe	300	-	-	5.100	-

Gesamt (Differenz)	+ 3.900 Punkte
---------------------------	-----------------------

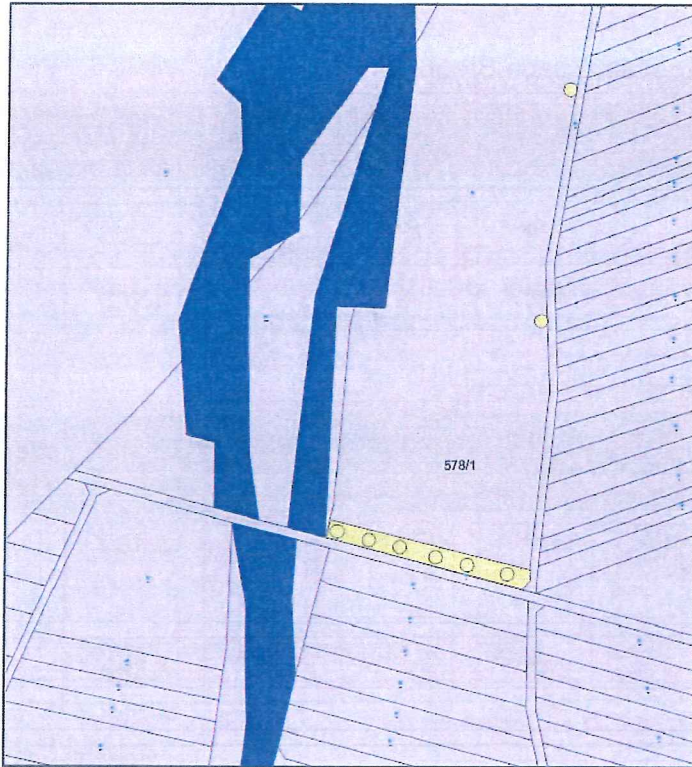
Kosten

Pos.	Arbeiten	Einzelkosten	Fläche/Stück	Gesamtkosten
1.	Grunderwerb	1,30 €	300 m ²	390 €
2.	Pflanzung Obstbäume	150 €	6 Stck.	900 €
3.	Einsaat incl. Bodenvorbereitung	0,80 €	300 m ²	240 €
4.	Entwicklungspflege Obstbäume 25 Jahre	15 €/Jahr	6	2.250 €
5.	Pflege Wiese (2 Pflegegänge/Jahr) 25 Jahre	0,10 € pro Pflegegang	300	1.500 €
	Gesamtkosten (netto)			5.280 €

Nach Abwägung geht die Stadt Neuenburg am Rhein davon aus, dass durch die dargestellte externe Maßnahme der Eingriff insgesamt ausgeglichen wird. Weitergehende Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.



Lageplan mit den externen Ausgleichsmaßnahme Grundstück Flst Nr. 578/1 (Teil)



Legende:

-  Saum mit Obstbäumen
-  §32 Biotop
-  Flurstücke

8 KOSTEN

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung fallen keine öffentlichen Erschließungskosten an. Die Kosten für notwendige externe Ausgleichsmaßnahmen betragen ca. 5.280€.

Stadt Neuenburg am Rhein, den 23. Juli 2012



Der Bürgermeister

fsp.stadtplanung

Fähle Stadteko-Partnerschaft
Schwabentor 11 | 79108 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser