

Stadt Hochheim am Main

Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Nr. VIIb "Frankfurter Straße - Tetra Pak" - 1. Änderung und Erweiterung

Begründung zum Bebauungsplan

- April 1997 -

Aufgestellt durch:

Vermessungs- und Planungsingenieure Riehl
Rüdesheimer Straße 45
65239 Hochheim am Main

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. Riehl', is positioned to the right of the typed name.

Teil A Bebauungsplan

1. Aufgabe und Anlaß

Mit dem derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan VIId "Östlich der Dr.-Ruben-Rausing-Straße" wird ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Dieses soll einerseits durch eine Anbindung an die Dr.-Ruben-Rausing-Straße und andererseits durch eine Anbindung an die Frankfurter Straße (alte B 40) erschlossen werden.

Die für die Erschließungsstraße notwendige Fläche liegt in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes VIIb "Frankfurter Straße - Tetra Pak", der zur Realisierung der Anbindung an die Frankfurter Straße in dem erforderlichen Maß geändert werden muß.

Die neue Anbindung an die Frankfurter Straße durchschneidet den landwirtschaftlichen Ringweg, der zudem als Geh- und Radweg "Rund um Hochheim" Funktion trägt. In Verbindung mit dem neu zu schaffenden Knotenpunkt an der Frankfurter Straße ist die Wegeführung des landwirtschaftliche Ringweges unter Beibehaltung seiner Funktionen ebenfalls neu zu beplanen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes VIIb "Frankfurter Straße - Tetra Pak, 1. Änderung und Erweiterung" umfaßt in der Gemarkung Hochheim am Main folgende Parzellen:

vollständig:

Flur 59, Flurstück 34

nur teilweise:

Flur 59, Flurstücke 18, 19, 25/1, 31/3 und 46/3

Der Geltungsbereich wird räumlich wie folgt begrenzt (im Uhrzeigersinn):

- im Norden die südliche Grenze der Frankfurter Straße (alte B40)
- im Osten die östliche Grenze des 2. landwirtschaftlichen Ringweges (Wegeparzellen 34 bzw. 46/3)
- im Süden die südliche Grenze des Betonweges (Wirtschaftsweg, Wegeparzelle 46/3)
- im Westen innerhalb der Parzellen 18 und 19 im Abstand von 12,25 m westlich der Achse der geplanten Erschließungsstraße, innerhalb der Parzellen 25/1 und 31/3 die westliche Grenze des Schutzstreifens der 110-KV-Hochspannungsfreileitung der RWE Energieaktiengesellschaft.

3. Planungsrechtliche Vorgaben

3.1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Art.1 BauGBÄndG vom 30. Juli 1996 (BGBl. I, S. 1189)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993, BGBl. I 1993, S. 466)
- Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz-WoBauErlG) vom 17. Mai 1990 (BGBl. I, S. 926), geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993, BGBl. I 1993, S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20. Dezember 1993 (GVBl. II. 361-97, S. 655-706)
- Hessisches Naturschutzgesetz vom 19. September 1980 (GVBl. I, S. 309, II S. 881-17), in der Fassung vom 16. April 1996 (GVBl. I, S. 145)
- Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I 1993, S. 466)
- Hessisches Wassergesetz vom 6. Juli 1960 (GVBl. I, S. 69, 177), in der Fassung vom 22. Januar 1990 (GVBl. I, S. 114)
- Erlaß des Hess. Ministers für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz vom 25. August 1993 betr. Änderungen der Vorschriften mit Bezug zum Städtebaurecht

3.2. Regionaler Raumordnungsplan

Im Regionalen Raumordnungsplan Südhessen (RROPS) vom 26. April 1995 (StaatsAnz. Nr. 26/95) ist für das Plangebiet eine bestehende Industrie- und Gewerbefläche mit einer Ausdehnung von ca. 150 m in Nord-Süd-Richtung ausgewiesen, südlich schließt daran eine ca. 200 m breite Industrie- und Gewerbefläche als Zuwachsfläche an.

Im südlichen und östlichen Anschluß an diese Flächen ist der Regionale Grünzug ausgewiesen, außerdem sind diese Flächen als Bereich oberflächennaher Lagerstätten und als Bereich landwirtschaftlich wertvoller Flächen definiert.

Der RROPS weist Hochheim am Main die Funktion eines Mittelzentrums im Verdichtungsraum sowie als Standort der Wohnsiedlungsentwicklung zu.

3.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt in der Fassung vom 6. Juli 1987, zuletzt für den Bereich der Stadt Hochheim am Main geändert am 24. September 1990, weist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes VIIb westlich der 110-KV-Hochspannungsfreileitung gewerbliche Bauflächen aus. Östlich der 110-KV-Hochspannungsfreileitung sieht er landwirtschaftliche Nutzfläche vor.

3.4. Bebauungsplan

Der bestehende Bebauungsplan VIIb "Frankfurter Straße - Tetra Pak" weist ein Industriegebiet aus und legt bebaubare und nicht bebaubare Flächen fest. Weiterhin wird der landwirtschaftliche Ringweg und der Schutzstreifen der 110-KV-Hochspannungsfreileitung nachgewiesen. Der Geltungsbereich der "1. Änderung und Erweiterung" dieses Bebauungsplanes betrifft im wesentlichen die schon bisher als nicht überbaubar festgelegte Fläche, lediglich im Bereich der Parzellen 18 und 19 ist die bisher als überbaubar festgelegte Fläche innerhalb des Industriegebietes betroffen.

Die Erweiterung des Geltungsbereiches um die Parzelle nach Osten sowie die Änderung des Bebauungsplanes VIId im Bereich der Parzelle 46/3 wird aufgrund der veränderten Führung des landwirtschaftlichen Ringweges notwendig.

3.5. Flurbereinigungsverfahren

Östlich der beteiligten Parzellen 34 und 46/3 grenzt das Flurbereinigungsverfahren F844 - Hochheim II - an. Alle betroffenen Flurstücke außer dem Flurstück 46/3 sind in das Flurbereinigungsverfahren einbezogen worden. Nach Rücksprache mit dem Amt für Regionalentwicklung, Landschaftspflege und Landwirtschaft in Eltville sollen diese nun aus dem Verfahren entlassen werden. Weiterhin wurde der Planinhalt, insbesondere die Wegeführung, mit dem ARLL und dem Ortslandwirt abgestimmt.

4. Städtebauliche Situation und gegenwärtiger Bestand

4.1. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt südlich der Frankfurter Straße direkt am östlichen Ortseingang von Hochheim. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes VIIb bildet den Ostrand der derzeit baurechtlich beplanten Ortslage. Obwohl im Geltungsbereich des Bebauungsplanes VIIb ein Gewerbegebiet ausgewiesen ist, wird die von der Änderung betroffene Fläche derzeit noch landwirtschaftlich genutzt.

Der östliche Rand der derzeitigen gewerblichen Nutzung liegt noch mehr als 100 m von dem landwirtschaftlichen Ringweg entfernt.

Der östliche Ortsrand der Stadt Hochheim am Main wird bei künftiger Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes VIId an den derzeitigen landwirtschaftlichen Ringweg verlegt werden.

Dieser Ortsrand wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan VIId

durch einen Grünzug gestaltet. Im Bereich des Bebauungsplanes VIIb wird der Ostrand jedoch auch optisch durch die vorhandene Hochspannungsfreileitung geprägt, die in ihrem Schutzstreifen Anpflanzungen von Bäumen verbietet.

Topographisch liegt der beplante Bereich auf einem Plateau zwischen Frankfurter Straße und dem neuen Gewerbegebiet. Die exponierte Lage wird optisch noch von der Hochspannungsfreileitung unterstrichen. Die Anlage der neuen Erschließungsstraße mit den Pflanzstreifen bewirkt eine Staffelung zwischen Feldlage und der künftigen gewerblichen Bebauung.

4.2. Nutzung und umgebende Bebauung

Der überplante Bereich ist derzeit unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Der landwirtschaftliche Ringweg bewältigt sowohl den landwirtschaftlichen Verkehr zur Erschließung der Feldlage als auch den regen Fußgänger- und Fahrradverkehr innerhalb des Geh- und Radweges "Rund um Hochheim". Beide Funktionen müssen durch die Planung gewahrt werden. Die Erschließung des Industriegebietes im Bebauungsplan VIIb erfolgt allein von der Frankfurter Straße aus, so daß eine derartige Funktion von der neuen Erschließungsstraße nicht übernommen werden muß.

5. Planungsinhalt

Die vorliegende Planung unterlag drei wesentlichen Zielen bzw. Vorbedingungen:

1. Der Bebauungsplan VIId sieht eine Erschließung über die Frankfurter Straße (alte B 40) vor.
2. Der landwirtschaftliche Ringweg trägt mehrere Funktionen, die durch die Neuplanung nicht beeinträchtigt werden dürfen.
3. Die vorhandene Hochspannungsfreileitung mit zugehörigem Schutzstreifen setzt enge Grenzen für die Nutzung und Gestaltung der betroffenen Fläche.

Mit den Trägern der Hochspannungsfreileitung konnte eine Unterfahrung der Leitung mit der erforderlichen Erschließungsstraße vereinbart werden. Die Lagerung der Erschließungsstraße auf dem vorhandenen landwirtschaftlichen Ringweg (Parzelle 34) schied aus, weil dieser Weg auch die Funktion der Erschließung der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke erfüllt. Die Erschließungsstraße mußte daher soweit nach Westen geschoben werden, daß zumindest ein Wendeweg erhalten bleibt.

Die Beibehaltung des Ringweges in seiner jetzigen Form schied ebenfalls aus, da sie im Bereich des Knotenpunktes zwischen neuer Erschließungsstraße und Frankfurter Straße eine zusätzliche Kreuzung mit dem landwirtschaftlichen Ringweg erfordert hätte. Ebenso wenig realisierbar war eine Anbindung an einen neu zu schaffenden Parallelweg auf der Parzelle 115 nördlich der Frankfurter Straße.

In Abstimmung mit den örtlichen Landwirten wurde die vorliegende Vari-

ante ausgearbeitet.

Die Funktion des landwirtschaftlichen Ringweges wird durch den westlichen Fuß- und Radweg parallel zur Erschließungsstraße aufgenommen. Im Bereich der Parzelle 18 kommt es zu einer Kreuzung mit der Erschließungsstraße, der landwirtschaftliche Ringweg wird über die Parzelle 18 dem nach Süden weiter verlaufenden Ringweg zugeführt. Mit dieser Lösung bleiben alle Funktionen des Ringweges erhalten, eine Kreuzung an der nun vorgesehenen Stelle erscheint gefahrlos.

Der bisherige Ringweg wird entsiegelt und übernimmt als Erdweg die alleinige Funktion der Erschließung der angrenzenden Grundstücke. Prinzipiell ist der Querschnitt der Erschließungsstraße durch die Festlegung im Bebauungsplan VIId vorgegeben. Die Fahrbahnbreite beträgt 6,5 m, beiderseitig ist ein verkehrsbegleitender Mehrzweckstreifen mit einer Breite von 2,0 m vorgesehen, der als Baumstandort und zur Anlage von öffentlichen Stellplätzen dient.

Daran schließt sich ein Gehweg von 2,0 m Breite an, der auf der Ostseite noch von einem 1,5 m breiten Radweg ergänzt wird.

Dieser Querschnitt wird im Süden des beplanten Bereiches übernommen, nördlich der Querung des landwirtschaftlichen Ringweges muß er jedoch verändert werden.

Um die Funktion des landwirtschaftlichen Ringweges erfüllen zu können, muß der westlich gelegene Weg auf 3,5 m verbreitert werden. Der östlich gelegene Fuß- und Radweg wird nicht nach Norden weitergeführt. Da eine Erschließung angrenzender Grundstücke in diesem Bereich nicht erforderlich ist, übernimmt der westliche Begleitweg seine Funktion. Der östlich der Fahrbahn gelegene Grünstreifen übernimmt in unterschiedlicher Breite die Funktion der Trennung zwischen landwirtschaftlichem Wendeweg und Erschließungsstraße.

Westlich der Wegegrenzen wird eine weitere Fläche von 5,0 m im Süden bzw. von 3,5 m im Bereich der Parzelle 19 als private Grünfläche ausgewiesen. Im Bereich der Parzelle 25/1 bildet die bisherige Baugrenze die westliche Begrenzung der privaten Grünfläche.

Die westliche Grenze dieser Grünfläche bildet gleichzeitig die neue Baugrenze und die Grenze des Geltungsbereiches der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes VIIb.

Die festgelegten Grünflächen sollen durch entsprechende Bepflanzung zum Ausgleich der Neuerrichtung der Erschließungsstraße beitragen. Die Art der Bepflanzung ist jedoch innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung stark eingeschränkt. Der Alleencharakter der Erschließungsstraße innerhalb des neuen Gewerbegebietes kann nur bis zur Querung des landwirtschaftlichen Ringweges fortgeführt werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist die Ausgestaltung des Knotenpunktes an der Frankfurter Straße auf der derzeitigen Straßenparzelle möglich. Da es sich um eine Gemeindestraße handelt und aufgrund vorliegender Verkehrsgutachten erscheint die vorgesehene Ausbildung des Knotenpunktes ausreichend.

6. Hauptversorgungsleitungen

Die im Plangebiet und in seiner unmittelbaren Nähe verlaufenden Hauptversorgungsleitungen - eine 110-KV-Hochspannungsfreileitung der RWE Energieaktiengesellschaft und zwei parallel laufende unterirdische Ferngasleitungen der Ruhrgas AG - werden mit ihren jeweiligen Schutzzonen dargestellt.

Nachrichtlich übernommen wurden die Anforderungen zur Berücksichtigung der Leitungen in Bebauungsplänen.

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz , zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit "1" bezifferte Fläche schließt unmittelbar an die im Bebauungsplan VIId definierte Fläche "Stadtrandeingrünung" an und soll mit dieser vereint werden.

Der ehemalige landwirtschaftliche Ringweg, mit "2" beziffert, wird entsiegelt und erhält eine neue Funktion als landwirtschaftlicher Wendeweg, der er auch als unbefestigter Erdweg nachkommen kann. Diese Maßnahme trägt zur Minimierung der notwendigen Versiegelung bei.

8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Diese Festsetzung, beziffert mit "3", betrifft gleichermaßen die private und die öffentlichen Grünflächen. Die vorgesehene Bepflanzung trägt in dem möglichen Maß zur Gestaltung des Ortsrandes bei und führt zum Ausgleich des vorgenommenen Eingriffes.

9. Statistische Angaben:

Gesamtgeltungsbereich:	5936 m ²
Verkehrsflächen:	
Straße:	1308 m ²
Fuß- und Radweg:	123 m ²
Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg:	908 m ²
landwirtschaftlicher Wendeweg:	700 m ²
verkehrs begleitender Mehrzweckstreifen	405 m ²
Grünflächen:	
Stadtrandeingrünung:	78 m ²
öffentliche Grünfläche:	847 m ²
private Grünfläche:	1567 m ²

Teil B Landschaftsplan

1. Umfeld der Planung

Der vorliegende Bebauungsplan realisiert die Erschließung des neu geplanten Gewerbegebietes "Östlich der Dr.-Ruben-Rausing-Straße" über die Frankfurter Straße (alte B 40). Dieses Gewerbegebiet folgt den wirtschaftlichen Anforderungen der Region und soll den Hochheimer Gewerbetreibenden Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten am Wirtschaftsstandort Hochheim geben.

Unter Ausnutzung der topographischen Lage und unter Einbeziehung der vorhandenen Bebauung gestaltet das neue Gewerbegebiet den östlichen Ortsrand von Hochheim neu und grenzt die Ortslage klar von den landwirtschaftlichen Nutzflächen ab.

Der Bebauungsplan VIIb definierte ein Industriegebiet, an dessen östlichem Rand ein breiter Streifen nicht überbaubarer Fläche vorgesehen war. Die Beschränkung der Bebauung wurde im wesentlichen durch den Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung diktiert, die zudem auch optisch präsent ist.

Das zu überplanende Gebiet wird derzeit rein landwirtschaftlich genutzt.

2. Ziele des Landschaftsplanes

Gesetzliche Grundlagen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Landschaftsplan wurden in Teil A benannt.

Der Landschaftsplan ist i.S. des § 4 HeNatG die fachliche Planung für Naturschutz und Landschaftspflege. Im besonderen Bezug zu dem hier vorliegenden Bebauungsplan hat er i.S. des § 1 (5) Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima zu berücksichtigen. In diesem Sinne ist zunächst der Bestand zu erfassen und zu analysieren. Daraus resultierende Planaussagen sind zu erläutern.

Entsprechend den örtlichen Erfordernissen ist der Landschaftsplan mit Text, Karte und Begründung darzustellen.

3. Bestand

Bei dem betroffenen Gelände handelt es sich um eine fast ebene landwirtschaftliche Fläche mit einer mittleren Geländehöhe von ca. 131 m ü. NN, die höhenmäßig exponiert zwischen Frankfurter Straße und dem neuen Gewerbegebiet liegt. Nach Osten und Süden fällt das Gelände außerhalb des Planbereiches leicht ab. Im Norden wird das Plangebiet durch eine ca. 1 m hohe Böschung zur Frankfurter Straße begrenzt, im Westen schließt sich das bebaute Gelände der Tetra Pak an.

Das Gelände wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Wechselweise werden Getreide, Raps, Mais und Futterrüben angebaut.

Umgeben ist der landwirtschaftlich genutzte Bereich von dem befestigten

(asphaltiert bzw. betoniert) landwirtschaftlichen Ringweg. Zu beiden Seiten des Ringweges verlaufen ca. 1 m breite Feldraine bzw. Ackerrandstreifen (s. Bestandsaufnahme).

Die Böschung zur Frankfurter Straße ist teilweise von einer Baumreihe und Heckenbewuchs bedeckt. Abgesehen von diesen Gehölzen fehlen gliedernde Gehölzstreifen im Plangebiet völlig.

Das Plangebiet liegt nicht in einer Wasserschutzzone.

4. Eingriff

Der Bau der Erschließungsstraße stellt einen Eingriff i.S. des Naturschutzrechtes dar. Die Versiegelung der Straße selbst, des landwirtschaftlichen Wirtschaftsweges sowie der Fuß- und Radwege steigert den Grad der Versiegelung in einem Maße, der durch die Entsiegelung des alten landwirtschaftlichen Ringweges nicht ausgeglichen werden kann. Größere Erdbewegungen sind nicht zu erwarten, lediglich im Bereich des Knotenpunktes mit der Frankfurter Straße sind in geringem Maße Niveauänderungen erforderlich. Insofern sind Beeinträchtigungen der Wasserführung an der Oberfläche und im Grundwasser nicht zu erwarten. Vorhandener Bewuchs wird, abgesehen von den landwirtschaftlichen Nutzflächen, nur im Böschungsbereich an der Frankfurter Straße und an den Wegerändern des Ringweges durch die geplanten Baumaßnahmen beeinträchtigt.

5. Maßnahmen

5.1. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit "1" bezifferte Fläche schließt unmittelbar an die im Bebauungsplan VIId definierte Fläche "Stadtrandeingrünung" an und soll mit dieser vereint werden. Leider läßt sich der im Gewerbegebiet aufgeworfene Gedanke der Stadtrandeingrünung wegen der Hochspannungsfreileitung nicht weiter nach Norden fortsetzen. Der ökologische Wert dieser Fläche läßt sich nur in Verbindung mit der südlich anschließenden Fläche bewerten.

Durch die Anlage dieser Grünfläche entfällt der im Bebauungsplan VIId vorgesehene Fuß- und Radweg, dessen Funktion wird von der Anbindung des landwirtschaftlichen Wirtschaftsweges in der Parzelle 18 übernommen.

Der ehemalige landwirtschaftliche Ringweg, mit "2" beziffert, wird entsiegelt und erhält eine neue Funktion als landwirtschaftlicher Wendeweg, der er auch als unbefestigter Erdweg nachkommen kann. Diese Maßnahme trägt erheblich zur Minimierung der notwendigen Versiegelung bei.

Die Erschließung der östlich gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen erfüllt auch ein Erdweg, eine Funktion als Fuß- und Radweg hat dieser Weg nicht mehr zu erfüllen. Vermieden werden müssen Überfahrungen des angrenzenden Grünstreifens durch landwirtschaftliche Fahrzeuge.

5.2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Gestaltung der mit "3" bezifferten privaten und die öffentlichen Grünflächen erfüllt zwei Aufgaben. Die vorgesehene Bepflanzung gestaltet in dem möglichen Maß den östlichen Ortsrand in diesem Bereich und trägt in erheblichem Maße zum Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe bei.

6. Verkehrsflächen

Die Funktion der einzelnen Verkehrsflächen wurde in Teil A erläutert. Deren Versiegelung läßt sich unter Beachtung ihrer Funktion nicht umgehen. Aus diesem Grund sollte auch der Wirtschaftsweg mit einer Asphalt- oder Betondecke versehen werden.

Die Fuß- und Radwege werden analog der Befestigungsart im neuen Gewerbegebiet befestigt. Der verkehrsbegleitende Mehrzweckstreifen fungiert in vorliegendem Plangebiet nur im südlichen Bereich als Parkstreifen und Baumstandort, nördlich der Querung des Wirtschaftsweges übernimmt er mehr die Funktion eines Grünstreifens, dessen ökologischer Beitrag zum Ausgleich durch die Bepflanzung noch gesteigert wird.

7. Bewertung

Betrachtet man den Bestand und stellt diesem die vorgesehenen Maßnahmen gegenüber, so ist erkennbar, daß der neue Zustand trotz zusätzlicher Versiegelung ökologisch höherwertiger einzuschätzen ist und die Eingriffe mehr als ausgeglichen wurden.

Die geplanten Maßnahmen erreichen den Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes VIIb.

Anlagen:

- Übersichtsplan über den Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes VIIb
- Straßenquerschnitt
- Bilanzierung des Plangebietes anhand des Biotopwertverfahrens