GEMEINDE EVERSWINKEL
Az.: 61.82.35 Bn/Pl-3 08.11.1995

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Südlich Münsterstraße"

1. Begrenzung

Der Bebauungsplan Nr. 35 "Südlich Münsterstraße" erstreckt sich auf eine Fläche im westlichen Eingangsbereich der Ortslage Everswinkel - südlich der Münsterstraße und nördlich des Erweiterungsbereiches für den Friedhof.

Innerhalb des Plangebietes liegen die Grundstücke Gemarkung Everswinkel, Flur 32, Flurstücke 93, 319 und 423.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind durch das entsprechende Planzeichen nach der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) -einen unterbrochenen schwarzen Farbstrich- bezeichnet.

2. Anlaß der Planaufstellung

Die Nachfrage nach Wohnraum ist schon über Jahre hinweg hoch und hat zum Teil zu Engpässen in der Wohnraumversorgung geführt. Aus diesem Grund lag in der Vergangenheit das Schwergewicht von Planungen in der Ausweisung neuer Wohngebiete, die vornehmlich eine Arrondierung des Siedlungsgebietes und die städtebauliche Gestaltung des Ortsrandes zum Ziel hatten. Daneben steht das Bemühen, noch vorhandene innerörtliche Freiflächen für den Wohnungsbau zu aktivieren, wenn das städtebaulich sinnvoll ist und dadurch der Landschaftsverbrauch minimiert werden kann. Die letztgenannten Gründe, Baupotentiale einer Verwertung für den Wohnungsbau zuzuführen und Beeinträchtigungen des Landschaftsraumes möglichst gering zu halten, sind primär Anlaß für diesen Bebauungsplan.

3. Lage des Plangebietes, Planungsrecht

3.1 Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Ortslage Everswinkels, schließt unmittelbar an die Münsterstraße an und umfaßt eine Gesamtfläche von rd. 0,31 ha. Der überwiegende Teil des Planbereichs wird derzeit gar-

tenbaulich genutzt; an der östlichen Plangebietsgrenze verläuft in Nord-Süd-Richtung eine öffentliche Wegefläche.

3.2 Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Everswinkel stellt den gesamten Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche dar.

Der Bebauungsplan ist somit gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnraum soll der Bebauungsplan -möglichst kurzfristig- die Grundlage für die Errichtung von neuen Wohnungen sein.

Daneben wird die Möglichkeit gegeben sein, auf der nördlich an der Münsterstraße gelegenen Fläche ein Blumengeschäft/Friedhofsgärtnerei sowie eine Ausstellungsfläche für Grabmale einzurichten.

5. Grundzüge der Planung

Die städtebauliche Konzeption stützt sich auf folgende Grundideen, die die Grundzüge der Planung darstellen:

Im hinteren Teil des Plangebietes sollen Wohnhäuser in Reihenhausbauweise entstehen, weil diese Fläche eine für Wohnzwecke bessere Grundstücksausnutzung ermöglicht als die nördlich gelegene Fläche.

Auf dem der Münsterstraße zugewandten Teil soll ein Wohngebäude mit Blumenladen als Einzelhaus geschaffen werden, und zwar in einer vermittelnden Bauweise zwischen der bereits zu beiden Seiten des Plangebietes vorhandenen Bebauung. Diesem Gebäude soll ein kleines Gewächshaus angegliedert sein. Auf südlich gelegenen Flächen dieses Teils sind Stellplätze für PKW und die Möglichkeit vorgesehen, Grabmale auszustellen.

Die Bebauung insgesamt soll ortsbezogen sein mit schlichten Baukörpern in Art und Gestalt.

Die Erschließung der Wohnbauflächen muß gewährleisten, daß zukünftig auch ein noch unbebauter, aber im Grundsatz bebaubarer Bereich von Grundstücken westlich

außerhalb des Plangebietes, die derzeit nur durch die Münsterstraße erschlosssen sind, einer weiteren baulichen Nutzung zugeführt werden kann.

Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes kann das so beschriebene städtebauliche Konzept umgesetzt werden.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Verkehrserschließung

Die Wohnbauflächen werden erschlossen durch eine von der Münsterstraße abzweigende und in Nord-Süd-Richtung verlaufende öffentliche Straße. Davon abgehend wurde in West-Ost-Richtung im Anschluß an ein noch öffentliches Straßenstück zur Ermöglichung von Wendevorgängen eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt. Insoweit wird die Erschließung auf andere Weise als durch Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche sicherzustellen sein.

Als Grundmaß für den öffentlichen Verkehrsraum wurde eine Breite von 4,50 m gewählt. Damit ist sichergestellt, daß die Begegnung von PKW bei verminderter Geschwindigkeit möglich ist und auch für größere Fahrzeuge ein ausreichend dimensionierter Verkehrsraum zur Verfügung steht.

Das Erschließungskonzept stellt im übrigen sicher, daß auch der noch unbebaute westliche Bereich außerhalb des Plangebietes einen Anschluß an das öffentliche Straßennetz finden kann.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Flächen

Das Baugebiet ist entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung und wegen der bereits vorhandenen Bebauung der näheren Umgebung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung liegt teilweise unter den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung und sichert, zusammen mit den festgesetzten Baugrenzen und den Gebäudehöhen, die städtebauliche und gestalterische Absicht, daß sich dieses Baugebiet in den Bestand entlang der Münsterstraße einfügt.

6.3 Bauliche Gestaltung

Zur Minimierung der Regelungsdichte der Festsetzungen im Bebauungsplan sind nur Festsetzungen zur Dach- und Außengestaltung (z.B. Begrünung, Bepflanzung der unbebauten Flächen) getroffen worden, die den Bauherren aber einen großen Gestaltungsspielraum lassen.

7. Auswirkungen auf die Umwelt

7.1 Immissionsschutz

Hierbei stehen angesichts der Konstellation der heranrückenden Wohnbebauung an das Schulgelände und die Erweiterungsfläche für den Friedhof im Süden und an den landwirtschaftlichen Betrieb im Süd-Westen die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse einerseits sowie im Hinblick auf die Vermeidung von Beeinträchtigungen für den Schulbetrieb und für den landwirtschaftlichen Betrieb wegen seiner Privilegierung die Berücksichtigung schulischer (kultureller) Belange und Belange der Landwirtschaft im Vordergrund. Daneben sind die Verkehrsimmissionen der Münsterstraße zu bedenken.

Gegenseitige Schutzwürdig- und -bedürftigkeiten von Schule und Wohnen, die das Maß beidseitiger Rücksichtnahmepflichten übersteigen, sind angesichts von Abständen und der Lage von Gebäuden nicht zu erkennen. Vergleichbares gilt mit Blick auf die Friedhofserweiterungsfläche, denn es ist nicht erkennbar oder zu erwarten, daß Störungen oder Gefahren vom Friedhof ausgehen und umgekehrt. Gegebenenfalls können aber noch später Festsetzungen in den Bebauungsplan zur Erweiterung des Friedhofes aufgenommen werden.

Was die Beurteilung der Konfliktlage Wohnbebauung und landwirtschaftlicher Betrieb angeht, so ist von folgendem auszugehen:

Grundsätzlich gilt, daß einem im Außenbereich privilegierten landwirtschaftlichen Betrieb gegen heranrückende landwirtschaftsfremde Bauvorhaben unter dem Gesichtspunkt des Gebotes der Rücksichtnahme ein Abwehrrecht zusteht, sofern im Fall der Genehmigung des Vorhabens Beschränkungen des vorhandenen Betriebes oder der schutzwürdigen Erweiterungsinteressen zu befürchten sind. Ein solches Abwehrrecht ist aber nur dann gegeben, wenn gerade durch das in Rede stehende Vorhaben die schutzwürdige Stellung des landwirtschaftlichen Betriebes beeinträchtigt würde. Das ist dann nicht der Fall, wenn in der durch den landwirtschaftlichen Betrieb vorbelasteten Umgebung bereits Nutzungen vorhanden sind, auf die der Landwirt seinerseits Rücksicht zu

nehmen hat und wenn durch ein hinzukommendes Vorhaben diese ohnehin schon gegebene Rücksichtnahmeverpflichtung nicht verstärkt wird, wenn also der Betrieb keine immissionsschutzrechtlichen Beschränkungen infolge der hinzukommenden Nutzung zu befürchten hat.

Dieses vorangestellt bedeutet das für den landwirtschaftlichen Betrieb, daß sich seine Situation in keinster Weise verschlechtern wird. Denn es ist davon auszugehen, daß aufgrund des immissionsschutzrechtlich genehmigten Tierbestandes ein Abstandsmaß von ca. 215 m einzuhalten ist (vgl. OVG NW, Urteil vom 27.04.1990 - 21 A 1107/89 -). Die geplante Wohnbebauung im Süden des Plangebietes wird demgegenüber rd. 240 m entfernt sein, das vorgenannte Abstandsmaß von ca. 215 m also wahren. Mit Blick auf die Entwicklungsmöglichkeiten des Landwirts hat dieser die gegenüber der heranrückenden Wohnbebauung näherliegende Bebauung entlang der Münsterstraße, die als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 34 BauGB zu qualifizieren ist, rücksichtsvoll zu akzeptieren und sich daran bei all seinen Betriebsüberlegungen zu orientieren.

Mit Blick auf den Verkehrslärm der Münsterstraße muß gesehen werden, daß dieser Straße mit der fertiggestellten Umgehungsstraße von Everswinkel (L 793) vornehmlich die Funktion einer Haupterschließungsstraße zukommt. Wegen der Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden vorsorglich Schallschutzfenster in der Gebäudeseite mit unmittelbarer Sichtverbindung zur Münsterstraße empfohlen. Darüber hinaus wird angeregt, daß nach Möglichkeit die konkrete Gebäudeplanung und Grundrißgestaltung dafür Sorge trägt, Wohn- und Schlafräume auf den der Münsterstraße abgewandten Seiten anzuordnen.

Damit muß insgesamt festgestellt werden, daß der Bebauungsplan immissionsschutzrechtlichen Belangen nicht entgegensteht, sondern diesen Rechnung trägt.

7.2 Natur- und Landschaftsschutz

Sind durch Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist in der bauleitplanerischen Abwägung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB, ergänzt um die in § 8 a Abs. 1 Satz 1 BNatSchG genannten Elemente der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, zu entscheiden. Das gilt vor dem Hintergrund des § 8 a Abs. 6 BNatSchG allerdings nicht für solche Bereiche, wo im wesentlichen nur die bereits gegebenen Baumöglichkeiten planungsrechtlich festgeschrieben bzw. geringfügig erweitert werden (vgl. OVG NW, Urteil vom 28.06.1995 -7 a D 44/94.NE-). Insoweit konzentrieren sich die weiteren Betrachtungen

und Entscheidungen auf die Grundstücksfläche, die nicht unmittelbar an der Münsterstraße liegt und von dort erschlossen wird, sondern auf den Bereich, wo Wohnhäuser in Reihenhausbauweise entstehen sollen.

Um die Elemente der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung berücksichtigen zu können, bedarf es zunächst einer Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft im zuvor beschriebenen Bereich mit anschließender Bewertung.

7.2.1 Bestandsaufnahme und -bewertung

Der hier maßgebliche Teil des Plangebietes wird derzeit gartenbaulich als Baumschulfläche genutzt. Am westlichen Plangebietsrand verläuft in Nord-Süd-Richtung ein befestigter (versiegelter) Weg. Anhaltspunkte dafür, daß der Fläche eine besondere Bedeutung im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild zukommt, liegen nicht vor. Es ist nicht erkennbar, daß hier schützenswerte Biotope vernichtet werden, Lebensräume für Flora und Fauna durchschnitten werden und auch Veränderungen des Klimas oder gar nachhaltige Störungen des Landschaftsbildes sind nicht zu befürchten. Es muß gesehen werden, daß die Fläche stark bewirtschaftet wird. Insoweit kann auf ein vereinfachtes Bewertungsverfahren, das sogenannte "Ahlener Modell", zurückgegriffen werden.

Bestand:

1. <u>Wegefläche:</u> Es handelt sich um den vorhandenen, in Nord-Süd-Richtung verlaufenden versiegelten Weg, dessen Fläche mit 0,0 bewertet wird.

2. <u>Baumschulfläche:</u> Für die gewerblich genutzte Baumschulfläche wird, da sich hier ökologische Strukturen nicht dauerhaft verfestigen konnten, ein Biotopwert von 0,4 veranschlagt.

Es ergeben sich demnach im Hinblick auf Biotop-/Nutzungstypen folgende Wertfaktoren:

Biotop-/Nutzungstyp	Fläche m²	Wert	Bewertung
1. Versiegelte Fläche (vorhandener Weg)	121	0,0	0,0
2. Baumschulfläche	1.359	0,4	543,6
Gesamt:	1.480		543,6

Das Landschaftsbild des Plangebietes wird durch seine Nutzung als Baumschulfläche geprägt, wenn man überhaupt angesichts der Plangebietsgröße von einem prägenden Landschaftsbild sprechen kann. Insoweit wird man in der Bewertung dazu kommen können, daß dem Landschaftsbild nur eine sehr geringe Wertigkeit beizumessen ist, insbesondere im Zusammenwirken mit bereits vorhandenen baulichen und sonstigen Nutzungen auf Grundstücken der näheren Umgebung.

7.2.2 Planungsbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft

Entsprechend der Grundidee der städtebaulichen Konzeption sollen im hinteren Teil des Plangebietes Wohnhäuser in Reihenhausbauweise entstehen. Die Erschließung soll in einer Art Winkel sichergestellt werden. Art und Umfang der durch die Planung zu erwartenden Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sind also maßgeblich durch die Versiegelung bislang natürlich genutzter Bodenflächen bestimmt. Damit geht einher die Verhinderung der Zuführung von Niederschlagswasser in die oberen Bodenschichten und damit auch Behinderung der dort lebenden Tiere bzw. wurzelnden Pflanzen. Daneben ist zu berücksichtigen, daß durch die Versiegelung der oberen Bodenschichten der Lebensraum von Bodenorganismen zerstört und auch die Regenerierung des Grundwassers partiell verhindert wird.

Das Landschaftsbild ist insoweit betroffen, als demnächst statt aufstehender Bäume und Sträucher dort Wohnhäuser sein werden.

7.2.3 Vermeidungsgebot

Entsprechend dem naturschutzrechtlichen Vermeidungsgebot ist zu prüfen, in welchem Umfang Bebauungsplanfestsetzungen mit nachfolgenden Eingriffen zur Verwirklichung der Planungsabsichten tatsächlich erforderlich sind und inwieweit eine möglichst wenig beeinträchtigende Vorhabenrealisierung gefunden werden kann. Dabei kann das Vorhaben selbst und die mit ihm verfolgten Zielvorstellungen allerdings nicht in Frage stehen.

Unstreitig ist, daß Wohnungsneubau eine Versiegelung notwendig macht und die neuen Wohngebäude auch verkehrsmäßig erschlossen sein müssen.

Die Erschließungsflächen (im weitesten Sinne) sind insoweit minimiert worden, als nur der unbedingt notwendige Verkehrsraum planungsrechtlich zur Verfügung gestellt wurde. Die Fortführung der Erschließungsanlage ganz entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist darin begründet, weil insoweit auch die südlich angrenzende Friedhofserweiterungsfläche erschlossen werden soll.

Was die spätere Herstellung der Erschließungsanlage angeht, so soll keine absolut versiegelnde Flächenbefestigung, etwa in Asphalt, sondern eine Pflasterung zur Anwendung kommen.

Bei der Überbauung der Flächen sind insbesondere vor dem Hintergrund konkreter Gebäudeplanungen die gesetzlichen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nur zum Teil ausgeschöpft worden. Was die Ermittlung von Grund- und Geschoßflächen angeht, so soll es bei dem gesetzlichen Regelfall bleiben. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen und zu begrünen.

Wegen der sich südlich anschließenden Friedhofserweiterungsfläche wurde auf die Anordnung von Maßnahmen zur Behandlung des Niederschlagswassers verzichtet. Zur Begründung wird auf die Ausführungen unter Ziff. 10 "Erschließung/Ver- und Entsorgung" verwiesen.

7.2.4 Eingriffsbewertung

Unter Berücksichtigung der zuvor beschriebenen planungsbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft und der aus der Beachtung des Vermeidungsgebotes resultierenden Maßnahmen ergibt sich bei Anwendung des Bewertungsmaßstabes des sogenannten "Ahlener Modells" folgende Eingriffsbilanzierung:

Planung:

1. <u>Verkehrsfläche:</u> Die Verkehrsfläche soll in Pflaster hergestellt werden und wird mit 0,1 bewertet.

2. <u>Wohnbauflächen:</u> Es wird davon ausgegangen, daß die Grundstücksflächen entsprechend der GRZ von 0,4 versiegelt werden. Demgemäß kann kein Biotopwert vergeben werden, der oberhalb von 0,0 liegt.

3. <u>Hausgärten, private Grünflächen:</u> Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen und zu begrünen. Diese Flächen werden insgesamt mit 0,3 bewertet.

Es ergeben sich im Hinblick auf Biotop-/Nutzungstypen folgende Wertfaktoren:

Biotop-/Nutzungstyp	Fläche m²	Wert	Bewertung
1. Verkehrsfläche (anteilig)	338	0,1	33,8
2. Wohnbaufläche 1.142 m² x 0,4 GRZ	457	0,0	0,0
3. Hausgärten	685	0,3	205,5
Gesamt:	1.480		239,3

7.2.5 Ausgleich-/Ersatzpflicht

Die Bewertung des Bestandes von Natur und Landschaft sowie der planungsbedingten Eingriffe führt zu folgender Bilanzierung:

Flächenbilanz Bestand:	543,6
Flächenbilanz Planung:	- 239,3
Bilanzdefizit:	- 304,3

Soweit die Bilanzierung mit einem "Biotopdefizit" von 304,3 Punkten abschließt, steht im folgenden die Beantwortung der Frage an, inwieweit zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich sind, mit anderen Worten, es ist zu prüfen, ob überhaupt und ggf. in welchem Umfang, auf welchen Flächen und mit welchen Maßnahmen vernünftigerweise unter Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Bebauungsplan Rechnung getragen werden kann. Dabei kann bereits festgestellt werden, daß es zu Ausgleichsmaßnahmen, also Kompensationen, die in gleicher Art und mit gleichen Funktionen an die Stelle der durch die planungsbedingten Eingriffe gestörten Funktionen treten, nicht kommen kann, weil das Plangebiet mit Blick auf Beeinträchtigungen durch eine Versiegelung den Ausgleich durch die Entsiegelung von Flächen nicht bieten kann. Es wird demnach im weiteren um notwendige Ersatzmaßnahmen (= gleichwertige, qualitative Kompensationen) gehen.

Vor dem Hintergrund, daß der Betrachtungsbereich wegen seiner bisherigen Nutzung als Baumschulfläche keine herausgehobene ökologische Wertigkeit besitzt, hier keine schützenswerten Biotope vernichtet werden, Lebensräume für Flora und Fauna nicht durchschnitten werden und auch Veränderungen des Klimas oder gar Störungen des Landschaftsbildes nicht zu befürchten sind, wird man zu dem Ergebnis kommen können, daß nur

sehr bedingt Kompensationsmaßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich sind. Es ist daher vorgesehen, an der südlichen Plangebietsgrenze Anpflanzungen einheimischer und standortgerechter Einzelbäume festzusetzen. Daneben sind die bebaubaren Grundstücksflächen, soweit sie an die öffentliche Verkehrsfläche im Plangebiet angrenzen, mit einem privaten Grünstreifen versehen worden.

Insoweit relativiert sich dann auch das Bilanzdefizit um rd. 96 Punkte.

7.2.6 Abwägung mit anderen öffentlichen und privaten Belangen

Soweit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden, sei es unter dem Gesichtspunkt des Vermeidungsgebotes oder aber einer Ausgleichs-/Ersatzpflicht, und dadurch die freie Grundstücksausnutzung reglementiert bzw. auch zukünftig dafür zu sorgen ist, daß Pflanzbindungen eingehalten werden, sind diese Festsetzungen angemessen und benachteiligen spätere Grundstücksnutzer nicht über ein Maß, daß von ihnen hingenommen werden kann.

7.3 Altlasten

Anhaltspunkte dafür, daß die von der Planaufstellung betroffenen Flächen belastet oder verunreinigt sind oder sein könnten, liegen nicht vor.

8. Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege

Belange des Denkmalschutzes bzw. der Bodendenkmalpflege werden nach hiesiger Kenntnis durch die Planaufstellung nicht berührt.

Unabhängig davon wird im Rahmen dieser Bebauungsplanaufstellung ein entsprechender (nachrichtlicher) Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

9. Kampfmittel

Anhaltspunkte dafür, daß mit Kampfmittelvorkommen gerechnet werden muß, liegen nicht vor. Unabhängig davon erfolgt ein diesbezüglicher (nachrichtlicher) Hinweis im Bebauungsplan.

10. Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen werden über die Münsterstraße und weiter über eine neu herzustellende Erschließungsanlage erschlossen.

Die Wasserver- und -entsorgung erfolgt durch die Gemeinde selbst. Das Leitungsnetz wird entsprechend erweitert.

Soweit für die Bauflächen die geänderten und ab dem 01.01.1996 geltenden Vorschriften des § 51 a Landeswassergesetz (LWG) in Betracht kommen, wonach das Niederschlagswasser vor Ort oder ortsnah zu beseitigen ist, soll von den gesetzlichen Ausnahmeregelungen Gebrauch gemacht werden. Hintergrund ist die dringend erforderliche Erweiterung des Friedhofs auf einer Fläche südlich des Plangebietes. Nach dem Gutachten des Geologischen Landesamtes Nordrhein-Westfalen vom 30.04.1987 sind umfangreiche kulturtechnische Maßnahmen erforderlich, um die Erweiterungsfläche in einen für Bestattungszwecke geeigneten Zustand zu versetzen, weil die Durchlüftung des Bodens u.a. durch Stau- und Hangnässe stark beeinträchtigt wird und damit als verwesungshindernd einzustufen ist. Zusätzlich besteht durch den zeitweilig starken Anfall von Hangwasser (von nördlich gelegenen Grundstücken, die teils dem hier in Rede stehenden Bebauungsplan zuzuordnen sind) eine erhöhte Gefahr der Grundwasserverunreinigung. Deshalb soll flankierend zu den notwendig erachteten Maßnahmen des vorgenannten Bodengutachtens und den Auflagen des Bescheides zur Genehmigung der Erweiterung des Friedhofs vom 16.06.1988 die Beseitigung von Niederschlagswasser vor Ort auf den Baugrundstücken nicht zur Anwendung kommen, um den Zufluß von Hangwasser der Baugrundstücke zur Erweiterungsfläche des Friedhofs aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit zu verhindern.

Die Beseitigung des Niederschlagwassers ortsnah in ein Gewässer kommt ebenfalls nicht in Betracht, weil sowohl der technische als auch der wirtschaftliche Aufwand, den eine separate Regenwasserkanalisation mit sich bringen würde, angesichts der Größe des Baugebietes unverhältnismäßig wäre. Das ist vom Gesetzgeber in diesem Fall, wo eine abgeschlossene und genehmigte Kanalnetzplanung vorliegt, nicht gewollt.

Die Versorgung mit Strom und Wärme wird durch die VEW sicherzustellen sein.

11. Flächenbilanz

Wohnbauflächen:	2.560 m²	=	81 %
Verkehrsflächen (einschl. GFL-Fläche):	600 m²	=	19 %
Summe:	3.160 m²	=	100 %

Der Gemeindedirektor

Walter

(Walter)