

Gemeinde Hoppegarten
Kreis Märkisch - Oderland

1. Änderung des Bebauungsplanes

Gewerbegebiet 1b

Satzung

Stand: Februar 2021, Beschluss vom 22.03.2021



1. Änderung des Bebauungsplanes
"Gewerbegebiet 1b"
als Textbebauungsplan

Gliederung

1. Grundlagen	2
1.1. Der Geltungsbereich und seine Umgebung	2
1.2. Planungsziele und Änderungsbedarf am Bebauungsplan	3
1.3. Verfahren	4
1.4. Übergeordnete planungsrechtliche Rahmenbedingungen.....	5
2. Begründung der Änderung von Festsetzungen	6
3. Umweltbelange	7
3.1. Einleitung	7
3.2. Eingriffseinschätzung	7
3.2.1 Betroffene Schutzgüter.....	7
3.3. Eingriffsbeurteilung und Maßnahmenableitung	8
4. Sonstiges	9
4.1. Hinweise	9
4.2. Verkehrliche Erschließung, ruhender Verkehr.....	9
4.3. Technische Infrastruktur	9
4.4. Niederschlagsentwässerung.....	9
4.5. Schutzgebiete, nachrichtliche Übernahmen (§9 Abs. 6 BauGB).....	9
4.6. Kommunale Kosten.....	9
4.7. Rechtsgrundlagen.....	10

Anlagen:

Anlage 1: Rechtskräftiger Bebauungsplan "Gewerbegebiet 1b" vom 04.07.1994

Anlage 2: Geltungsbereich dieser 1. Änderung mit Kennzeichnung der Änderungen

1. Grundlagen

1.1. Der Geltungsbereich und seine Umgebung

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 1196 der Flur 6 in der Gemarkung Dahlwitz-Hoppegarten mit einer Fläche von knapp 3.600 m² westlich der Handwerkerstraße (postalische Adresse Nr.16) im Gewerbegebiet Hoppegarten.



Quelle: bb-viewer.geobasis-bb.de (unmaßstäblich)

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch die Meistergasse 2 und 2a-c (Flurstücke 448-450),
- im Osten durch die Handwerkerstraße,
- im Süden durch die Handwerkerstraße 15 (Flurstücke 453 und 454),
- im Westen durch einen öffentlichen Grünzug, der das Gewerbegebiet zum Siedlungsgebiet von Berlin - Mahlsdorf begleitet.

Da sich der Änderungsbedarf nur auf dieses Flurstück bezieht, wird der Geltungsbereich nicht größer gefasst.



Quelle: bb-viewer.geobasis-bb.de (unmaßstäblich), Geltungsbereich der 1. Änderung orange gefärbt.

Der Geltungsbereich stellt den örtlichen Firmensitz der Firma "dascus GmbH" dar, die Kassensysteme entwickelt und herstellt. Er ist mit einem zweigeschossigen Bürogebäude sowie einer angrenzenden eingeschossigen Lagerhalle bebaut. Weitere bauliche Anlagen bestehen aus einer seitlichen Doppelgarage, an die ein etwa gleichgroßer Unterstand angebaut ist sowie aus Stellplätzen. Der Vorbereich und einige Grenzflächen dienen der Niederschlagsversickerung. Randlich ist das Grundstück umfangreich eingegrünt.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Gewerbegebietes Hoppegarten und wurde wie die benachbarten Flächen aus dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet 1b" entwickelt.

Nördlich, östlich und südlich bestehen unterschiedliche Gewerbegrundstücke. Neben Dienstleistern und Lageflächen ist auch produzierendes Gewerbe vorhanden.

Westlich besteht ein etwa 50 m breiter Grüngürtel, der im Zuge der Realisierung des Gewerbegebietes entstand und eine Abschirmung zu den aufgelockerten Wohnsiedlungsgebieten von Berlin - Mahlsdorf bildet.

Städtebauliche Konflikte sind nicht erkennbar.

Das Plangebiet befindet sich etwa 800m südwestlich des S-Bahnhofes Birkenstein sowie etwa 2km südwestlich des Verwaltungssitzes der Gemeinde.

1.2. Planungsziele und Änderungsbedarf am Bebauungsplan

Beabsichtigt ist die Aufstockung des Bürogebäudes von zwei auf drei Vollgeschosse und die damit verbundene Erhöhung der zulässigen Traufhöhe von 10,0 auf 11,0 m.

Die ohnehin beengten Räumlichkeiten sollen kurzfristig erweitert werden, um den Angestellten bessere Arbeitsmöglichkeiten zu bieten. Angesichts der jüngsten pandemischen Ereignisse ist der Handlungsbedarf jetzt noch drastisch gestiegen.

Die Bemühungen, in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet Flächen hinzu zu mieten, sind leider gescheitert. Daher hat sich die Firma dascus GmbH entschlossen, ihr bestehendes Bürogebäude aufzustocken.

Weitere planungsrechtliche Änderungen sind nicht vorgesehen.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan "Gewerbegebiet 1b" vom 04.07.1994 stellt das Plangebiet der 1. Änderung als Gewerbegebiet mit zwei zulässigen Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,6 sowie einer Baumassenzahl von 4,2 dar. Die zulässige Traufhöhe über Gehweg beträgt 10,0 m.

Derzeit beträgt die Traufhöhe des Bestandsbürogebäudes knapp 7 m.

Auf der gegenüberliegenden östlichen Seite der Handwerkerstraße betragen die Werte drei Vollgeschosse, die Grundflächenzahl 0,8, die Baumassenzahl 8,4 sowie die Traufhöhe über Gehweg 15,0 m.

Diese zeichnerischen Festsetzungen sind auf der originalen Planzeichnung vom Geltungsbereich der 1. Änderung weit entfernt eingetragen und daher auf dem oben abgebildeten Planausschnitt nicht sichtbar. In Anlage 1 ist eine verkleinerte Kopie des Originalplanes angefügt.

Da lediglich die Anzahl der Vollgeschosse auf drei sowie die Traufhöhe von 10 auf 11 m geändert werden sollen, wird auf eine Planzeichnung verzichtet und das Verfahren auf einen Textbebauungsplan reduziert.

Die textlichen Festsetzungen bleiben erhalten.

1.3. Verfahren

Da die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen, wird das Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren geführt:

- die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt deutlich weniger als 20.000 qm,
- es bestehen keine weiteren Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden,
- mit dem Vorhaben ist keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht verbunden,
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Bst. b genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S.1 BImSchG zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs.2 und 3 S.1 BauGB entsprechend:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs.1 BauGB wird abgesehen,
- der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gegeben. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können (§ 3 Abs.2 S.2 Halbsatz 2 BauGB),
- den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb der Beteiligung nach §4 Abs.2 BauGB gegeben,
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4, vom Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs.2 S. 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs.1 und § 10a Abs.1 BauGB wird abgesehen,

- es soll einem Bedarf an Investitionen zur Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden,
- es gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
- es ist ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgestellt werden soll und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Der Aufstellungs- und Offenlagebeschluss erfolgte durch die Gemeindevertretung am 26.10.2020 (DS 129/2020/19-24).

Aus der Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden, die mit Schreiben vom 29.10.2020 zu einer Stellungnahme nach § 4 Abs.2 BauGB aufgefordert wurden, ergaben sich keine neuen Erkenntnisse für die Planung. Von 18 Angeschriebenen antworteten 13, es ergaben sich jedoch keine abwägungsrelevanten Punkte.

Während der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 05.01.2021 – 12.02.2021 gingen keine Äußerungen von Bürgern oder Bürgerinnen ein.

Die Gemeindevertretung fasste den Abwägungs- und Satzungsbeschluss in öffentlicher Sitzung am 22.03.2021 (DS 165/2021/19-24).

1.4. Übergeordnete planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Der am 01. Juli 2019 in Kraft getretene Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) legt die Gemeinde Hoppegarten zusammen mit Neuenhagen bei Berlin als Mittelzentrum in Funktionsteilung fest (Z 3.6.2).

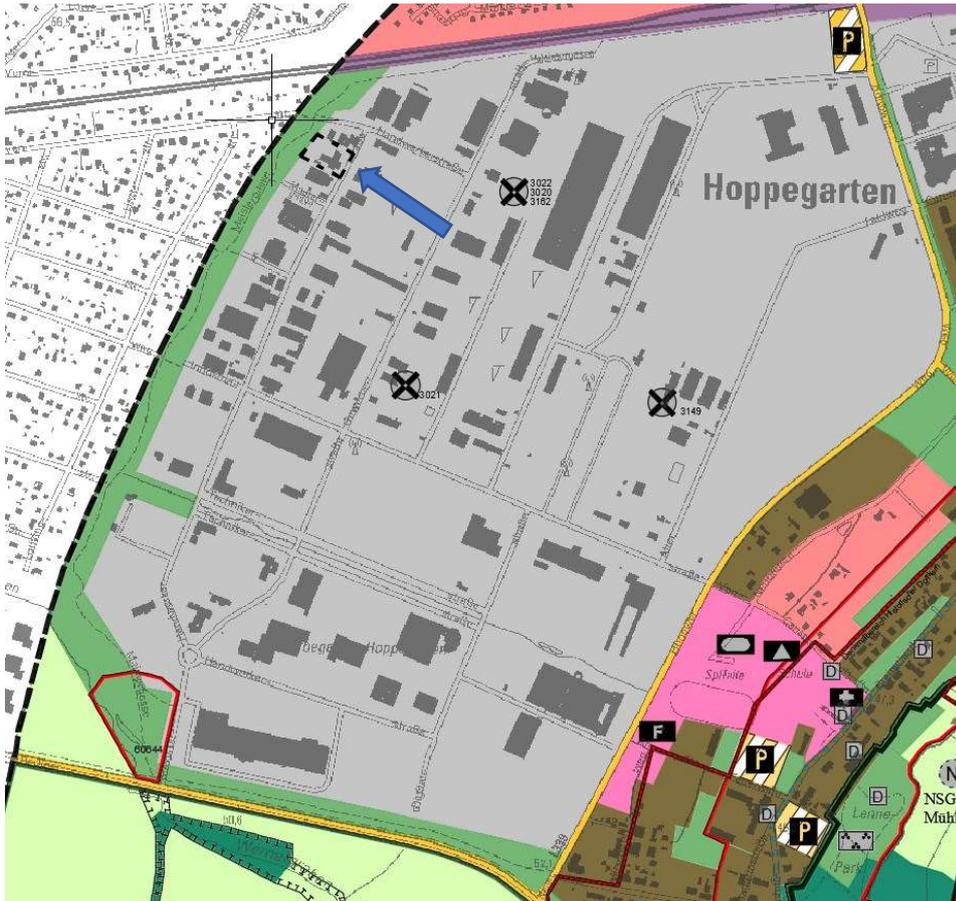
Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes liegt im "Gestaltungsraum Siedlung" (siehe nebenstehenden Ausschnitt aus der Plankarte des LEP HR mit hinzugefügtem blauen Hinweis-pfeil).

Eine grundsätzliche Entwicklungsfähigkeit im Sinne der Planungsziele ist damit gegeben.



Der seit dem 23.02.2017 rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Hoppegarten stellt den Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche dar.

Da die Planungsziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes denen des Flächennutzungsplanes entsprechen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen FNP, unmaßstäblich
(mit blauem Hinweisfeil auf das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet 1b)

Im oder am Plangebiet sind keine naturräumlichen Unterschutzstellungen, Wasserschutzgebiete oder denkmalrechtliche Unterschutzstellungen bekannt. Auch ist keine Fläche im Altlastenkataster erfasst.

2. Begründung der Änderung von Festsetzungen

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO und § 2 Abs. 6 BbgBO)

1. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt drei.

Derzeit sind zwei Vollgeschosse zulässig. Diese Festsetzung soll um ein Vollgeschoss auf drei erhöht werden, um die Erweiterung der Firmennutzfläche zu ermöglichen.

Maximale Traufhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

2. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 71,0 m über DHHN2016.

Im Geltungsbereich ist derzeit eine Traufhöhe von 10,0 m über dem Gehweg zugelassen. Dieser liegt bei 60,20 – 60,40 m. Das Bestandsgebäude verfügt über eine Traufhöhe von 67,20 m.

Da der Bezugspunkt des Gehweges planungsrechtlich nicht ganz eindeutig ist, kann er entfallen. Durch die geplante Aufstockung wird die künftige tatsächliche Traufhöhe bei etwa 70,8 m liegen. Daher wird die Festsetzung auf 71,0 m (im Höhensystem DHHN2016) geändert.

3. Umweltbelange

3.1. Einleitung

Das Bauleitplanverfahren bedarf keines Umweltberichtes (s.a. Kapitel "1.3. Verfahren"). Dennoch ist der Standort auf erhebliche Beeinträchtigungen hinsichtlich des Artenschutzes wie auch der Schutzgüter zu überprüfen. Eine Begehung am 08.06.2020 wurde genutzt, um das Plangebiet selbst, die angrenzenden Bereiche sowie den Dachboden zu untersuchen, der durch ein weiteres Geschoss ersetzt werden soll.

3.2 Eingriffseinschätzung

Das Untersuchungsgebiet ist großflächig durch teilversiegelte Verkehrsflächen und Gebäudesubstanz versiegelt. Direkt angrenzend befinden sich intensiv gepflegte Scherrasen mit integrierten Versickerungsmulden sowie teilweise geschlossene Gehölzbestände in den seitlichen und rückwärtigen Randbereichen des Grundstücks.

Da es sich bei dem geplanten Bauvorhaben um keine flächenhafte Erweiterung, sondern lediglich um einen Aufbau handelt, der Auswirkungen auf die Gebäudehöhe hat, wird es im Vergleich zum Ist-Zustand keine Veränderungen in Bezug auf die Niederschlagsversickerung und die Versiegelung geben. Das Landschaftsbild wird leicht durch die Erhöhung verändert, hat jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf dieses Gewerbegebiet, da bereits hohe Gewerbegebäude existieren. Schwerpunkt der Untersuchung lag somit in der Beurteilung der potenziellen Betroffenheit geschützter Arten.

3.2.1 Betroffene Schutzgüter

Flora

Im Zuge des Bauvorhabens ist von keinen Gehölzentnahmen auszugehen. Sämtliche Bäume und Sträucher sollen erhalten werden und keinen Schaden nehmen. Die benötigte Baufläche beschränkt sich ausschließlich auf die bereits versiegelten Flächen. Es werden somit keinerlei Vegetationsflächen in Anspruch genommen oder entfernt. Dadurch ist auch ein Verlust von Lebensräumen vermieden.

Fauna

Die bereits oben genannte Begehung am 08.06.2020 wurde auch durchgeführt, um die Betroffenheit geschützter Arten gemäß einer Potenzialanalyse einschätzen zu können.

Die aktuell genutzte Fläche der dascus GmbH ist gekennzeichnet durch teilversiegelte Verkehrsflächen, durch hochbautenversiegelte Flächen, intensiv gepflegte Grünflächen und einen naturnahen Gehölzsaum aus Bäumen und Sträuchern im westlichen Teil des Grundstückes sowie vereinzelt Gehölzen entlang der anderen Grundstücksgrenzen.

Entsprechend der Habitatausbildung können dementsprechend einige geschützte Artengruppen ausgeschlossen werden:

- Für Amphibien fehlen wichtige Lebensraumstrukturen. Die Versickerungsmulden innerhalb der Fläche können nicht über eine längere Zeit Wasser halten und fallen kontinuierlich trocken. Die angrenzenden Gras- und Staudenfluren sind sehr intensiv gepflegt und kurzgehalten, so dass keinerlei Sommerlebens- und Nahrungsraum für diese Arten existiert. Selbst für Pionierarten (wie die im Gewerbegebiet vorkommende Wechselkröte) ist dieses Grundstück nicht als Teillebensraum geeignet und kann maximal im Zuge der Wanderkorridore durchquert werden.
- Zauneidechsen sind ebenfalls nicht zu erwarten, da es an geeigneten Lebensraumstrukturen fehlt. Es sind nicht genügend Nahrungsflächen in Form von Gras- und Staudenfluren vorhanden. In den intensiv gemähten Bereichen fehlt es zudem an Deckung und Anschluss an weitere Teillebensräume.

- Fledermäuse werden mit hoher Wahrscheinlichkeit das Untersuchungsgebiet als Jagdgebiet nutzen. Quartiersplätze konnten nicht gefunden werden. Die Dachabdichtungen aus Metall bieten keine guten Anflugnischen und sind verschlossen. Im Dachinnenraum, der untersucht wurde, fanden sich entsprechend keine Tiere oder Kotpuren, die auf ein Vorkommen hinweisen würden.



- Auf Grund der hohen Gehölzdichte in den Randbereichen der Vorhabenfläche ist mit **Vögeln** aus der Gilde der Gehölzbrüter zu rechnen. Da der Baumbestand noch nicht sehr alt ist und nur wenige potenzielle Nischen bereithält, ist vor allem mit Freibrütern und Nahrungsgästen zu rechnen. Diese sind durch das geplante Bauvorhaben jedoch nicht gefährdet, da die Gehölze nicht entfernt werden sollen. Gebäudebrüter können nicht vollständig ausgeschlossen werden, da die Traufbereiche potenzielle Nischen bereithalten. Bei der Begehung konnten diesbezüglich jedoch keine avifaunistischen Bewegungen nachgewiesen oder auffällige Verfärbungen (Anflugstellen oder Kot) festgestellt werden.

3.3 Eingriffsbeurteilung und Maßnahmenableitung

In Bezug auf die geplanten Eingriffe, die ja nicht die Fauna betreffen, ist von keiner erheblichen Betroffenheit weiterer Schutzgüter auszugehen.

Es wird nicht mehr Boden versiegelt oder während der Bauphase in Anspruch genommen, da lediglich aufgestockt werden soll und sämtliche Bauflächen, die genutzt werden sollen, bereits versiegelt sind.

Es kommt zu keiner Grundwasserbelastung oder -entzug, da die Versickerungsmulden weiterhin genutzt werden.

Das Schutzgut Mensch wird temporär durch den Baulärm und die Bauaktivitäten beeinträchtigt. Da es sich jedoch um ein Gewerbegebiet handelt, kann dies vernachlässigt werden. Im Nachgang profitieren die Menschen, die dort arbeiten, durch die Erweiterung des Gebäudekomplexes.

Das Landschaftsbild wird nicht erheblich gestört, da selbiges bereits durch die bebauten Gewerbeflächen anthropogen überprägt ist.

➔ Fazit: Aufgrund der minimalen Eingriffssituation sind keine Maßnahmen notwendig.

4. Sonstiges

4.1. Hinweise

- **Baumschutzsatzung**, Satzung der Gemeinde Hoppegarten zum Schutz von Bäumen vom 18.10.2004, zuletzt geändert durch die 3. Satzung zur Änderung (Änderungssatzung) der Satzung der Gemeinde Hoppegarten zum Schutz von Bäumen vom 05.12.2007.
- **Stellplatzsatzung**, Satzung der Gemeinde Hoppegarten über die Festsetzung der Anzahl der notwendigen Stellplätze vom 15.02.2005.
- **Satzung über die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers** in der Gemeinde Hoppegarten, beschlossen am 11.02.2014.

Alle Satzungen sind auf der Internetseite "www.gemeinde-hoppegarten.de" einsehbar.

4.2. Verkehrliche Erschließung, ruhender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt weiterhin über die Handwerkerstraße.

Der Nachweis über die Bereitstellung der notwendigen Stellplätze gemäß kommunaler Stellplatzsatzung ist über das Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Veränderungen im Bereich des öffentlichen Personennahverkehrs sind aufgrund der Änderung dieses Bebauungsplanes nicht vorgesehen. Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich.

- Pfalzgrafengeweg (Berlin), Linie 398, ca. 500 m Entfernung,
- Hoppegarten Industriestraße, Linie 941, ca. 700 m Entfernung,
- Hoppegarten Handwerkerstraße-Süd, Linie 941, ca. 900 m Entfernung.

Der S-Bahn-Haltepunkt Birkenstein ist etwa 900 m östlich entfernt.

4.3. Technische Infrastruktur

Die Handwerkerstraße ist voll erschlossen, die Ver- und Entsorgung liegt in der Straße an.

4.4. Niederschlagsentwässerung

Die Niederschlagsentwässerung wurde für die bestehenden baulichen Anlagen im Zuge des letzten Bauantrages durch das Ing.-Büro Richter, Berlin, im März 2015 berechnet.

Da keine weitere Versiegelung vorgesehen ist, kann auch weiterhin davon ausgegangen werden, dass die Niederschlagsversickerung vor Ort möglich ist.

4.5. Schutzgebiete, nachrichtliche Übernahmen (§9 Abs. 6 BauGB)

Der Geltungsbereich erfasst keinerlei naturschutzrechtliche Schutzgebiete, Wasserschutzzonen oder Altlastenverdachtsflächen.

Weitere nachrichtliche Übernahmen (z. B. Denkmalschutz) sind ebenfalls nicht bekannt.

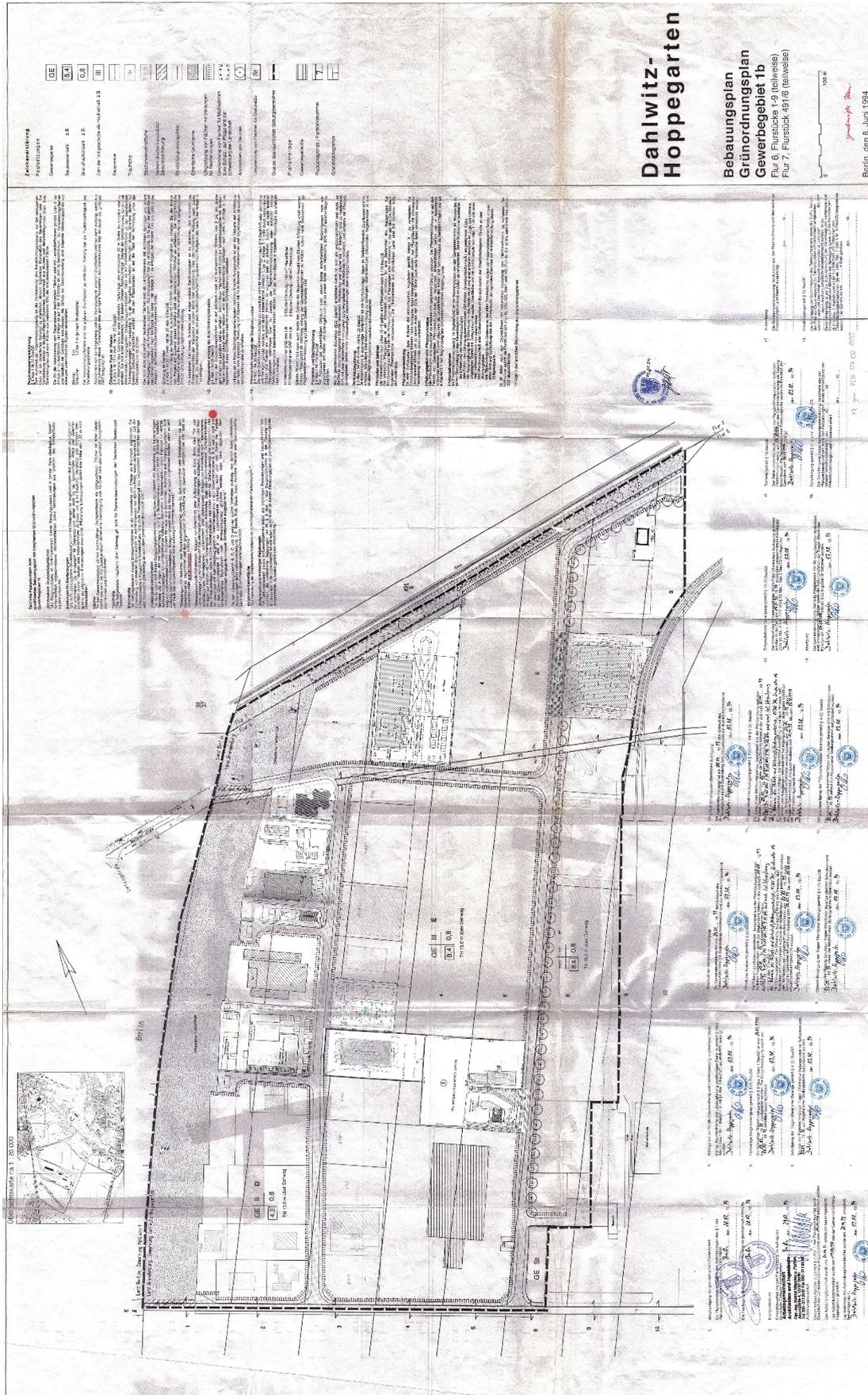
4.6. Kommunale Kosten

Der Gemeinde Hoppegarten entstehen durch diesen Bebauungsplan keine planerischen Kosten. Die Planungsleistungen werden durch den Grundstückseigentümer beauftragt und getragen.

4.7. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634),
zul. geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S.3786).
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**
vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017
(BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.02.2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5]).
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
vom 29.07.2009 (GVBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 25.02.2021
(BGBl. I S. 306).
- **Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.01.2013 (GVBl. I/13 [Nr.03] ber. (GVBl. I/13
[Nr. 21]), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 25.09.2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])

Anlage 1: Rechtskräftiger Bebauungsplan "Gewerbegebiet 1b" vom 04.07.1994



Anlage 2: Geltungsbereich dieser 1. Änderung mit Kennzeichnung der Änderungen

Als Grundlage der unmaßstäblichen Planzeichnung wurde eine Vermessung des Büros Ullner, Schöneiche, vom August 2014 verwendet, die für den letzten Bauantrag eingereicht wurde.

In der Planungsschablone (roter Kasten) sind die aktuellen planungsrechtlichen Festsetzungen erkennbar, die sich aus dem Bebauungsplan vom 04.07.1994 ergeben. Die zu ändernden Festsetzungen wurden rot mit einem "X" gestrichen, die sich aus dieser 1. Änderung des B-Planes ergebenden neuen Festsetzungen wurden daneben eingetragen.

Es handelt sich bei dieser Zeichnung nicht um einen Bebauungsplan, sondern um eine erläuternde Skizze als Anlage zu dieser Begründung.

