



# Gemeinde Reichenbach-Steegen

## Bebauungsplan

### „Mühlweg, 1. Änderung und Erweiterung“

nach § 13 a BauGB i.V. mit § 13 BauGB

## Begründung

Fassung für die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Februar 2019 / Entwurf



**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler  
Dipl. Ing. Heiner Jakobs  
Roland Kettering  
Dipl. Ing. Peter Riedel  
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern  
Telefon 0631 / 36158 - C  
Telefax 0631 / 36158 -24  
E-Mail buero@bbp-kl.de  
Web www.bbp-kl.de

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>2</b>
<b>1. Erfordernis und Zielsetzung der Planung gem. § 1 Abs. 3 BauGB .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Aufstellungsbeschluss .....</b>	<b>2</b>
<b>3. Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13 a BauGB i.V.m. § 13 BauGB .....</b>	<b>2</b>
<b>4. Grundlagen .....</b>	<b>3</b>
<b>5. Vorgaben übergeordneter Planungen.....</b>	<b>4</b>
<b>6. Fachplanerische Vorgaben und Rahmenbedingungen .....</b>	<b>5</b>
<b>7. Änderung bestehender Rechtsverhältnisse .....</b>	<b>5</b>
<b>8. Landespflegerische Bewertung der Änderungsplanung.....</b>	<b>5</b>
<b>9. Begründung der Festsetzungsänderungen.....</b>	<b>7</b>
<b>10. Wesentliche Auswirkungen der Änderungsplanung .....</b>	<b>8</b>
<b>11. Planverwirklichung.....</b>	<b>9</b>

## **Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **1. Erfordernis und Zielsetzung der Planung gem. § 1 Abs. 3 BauGB**

Der Bebauungsplan „Mühlweg“ der Gemeinde Reichenbach-Steegen wurde im Jahr 2012 nach damaligen planerischen Gesichtspunkten aufgestellt und erhielt am 29.11.2012 seine Rechtsverbindlichkeit.

Wegen grundsätzlicher Änderungen und Ergänzungen der ursprünglichen Planfassung ist eine Änderung und Erweiterung der ursprünglichen Planfassung erforderlich.

Die Änderungen betreffen insbesondere das westliche Plangebiet, wo aus bauplanungsrechtlichen und verkehrsrechtlichen Erwägungen Anpassungen erforderlich sind. Ein Teil der landwirtschaftlichen Nutzung innerhalb des Plangebiets wurde aufgegeben und die entsprechenden Grundstücke größtenteils bereits einer neuen Bebauung zugeführt.

In diesem Zusammenhang war die Errichtung weiteren Verkehrsflächen notwendig, um eine sinnvolle Grundstücksparzellierung zu ermöglichen.

Durch die Aufstellung der hier in Rede stehenden Bebauungsplanänderung soll die neu errichtete Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs planungsrechtlich gesichert werden. Für die noch un bebauten Grundstücke sollen entsprechend dem Willen der Gemeinde Festsetzungen getroffen werden, die den neuen Gegebenheiten Rechnung tragen, sich aber in die planerische Konzeption des Bebauungsplanes „Mühlweg“ einfügen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll zudem nach Westen hin erweitert und die entsprechende Fläche als private Grünfläche ausgewiesen werden.

### **2. Aufstellungsbeschluss**

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung der Gemeinderat daher in seiner Sitzung am 22.08.2017 in Ergänzung des Ratsbeschlusses vom 28.04.2014 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Mühlweg“ beschlossen.

Der Bebauungsplan soll unter Anwendung des § 13 a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung (Kaiserslautern).

### **3. Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13 a BauGB i.V.m. § 13 BauGB**

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB aufgestellt. Die hierzu erforderlichen Kriterien werden erfüllt:

- Zusätzliche Versiegelungen werden durch die Planung im Sinne einer Nachverdichtung zwar begründet, jedoch entstehen durch die Bauleitplanung keine Versiegelungen von über 20.000 m<sup>2</sup>.
- Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.

- Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird ebenfalls nicht vorbereitet oder begründet.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt.

Aufgrund dieser Voraussetzungen wird der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in diesem Verfahren Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Hiernach ist ein Ausgleich nämlich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung sowie die wegfallende Erforderlichkeit eines landespflegerischen Ausgleichs für die entstehenden Eingriffe entbinden jedoch nicht von der Notwendigkeit der Abwägung der Umweltbelange.

Die naturschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen des Bebauungsplans beachtet und in der Abwägung berücksichtigt. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umweltbelange waren bei der Planaufstellung nicht erkennbar.

## **4. Grundlagen**

### **4.1 Planungsgrundlagen**

Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weilerbach,
- Ortsbegehung und Auswertung Luftbild

### **4.2 Lage und Größe des Plangebiets / Bestandssituation**

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Ortsgemeinde Reichenbach-Steegen und umfasst rund 1,8 ha. Eine Übersicht über die Lage der Fläche gibt die nachfolgende Abbildung.

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Herrenbergstraße, die in näherer Umgebung zum Plangebiet an die L 367 anschließt.



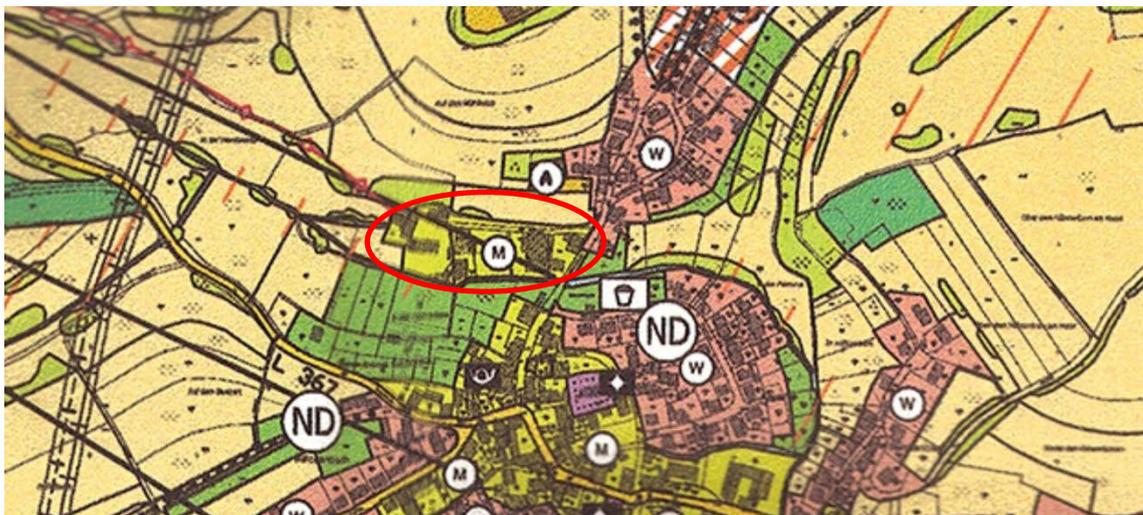
Lage des Plangebiets | Quelle: www.lanis.rlp.de | Stand: April 2018

## 5. Vorgaben übergeordneter Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten. Im vorliegenden Fall zählen insbesondere nachfolgende Aspekte hierzu:

### 5.1 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weilerbach ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Der Erweiterungsbereich im Westen des Geltungsbereichs ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Da die Ausweisung einer privaten Grünfläche erfolgen soll ist der Flächennutzungsplan im gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.



Darstellung des Plangebiets im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der VG Weilerbach | Quelle: VG Weilerbach

## **6. Fachplanerische Vorgaben und Rahmenbedingungen**

### **6.1 Altablagerungen / Altlasten**

Weder bei der Ortsgemeinde Reichenbach-Steegen, noch bei der Verbandsgemeinde Weilerbach liegen derzeit Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vor, die eine bauliche Nutzung beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden.

### **6.2 Kulturgüter sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessanten Baulichkeiten. Über archäologische Fundstellen oder Bodendenkmäler ist ebenfalls nichts bekannt.

Sollten während Bauarbeiten Funde innerhalb des Geltungsbereichs zu Tage treten, wird auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie verwiesen.

### **6.3 Sonstiges**

Weitere Fachplanungen und sonstige Rahmenbedingungen, die ggf. im Widerspruch zur vorliegenden Planung stehen oder vorhandene Zielvorstellungen von Fachplanungen und sonstigen Rahmenbedingungen, die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken könnten, sind nicht bekannt.

## **7. Änderung bestehender Rechtsverhältnisse**

Der Zukünftige Bebauungsplan „Mühlbach, 1. Änderung und Erweiterung“ überlagert vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mühlbach“. Diesbezüglich gilt, dass der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Mühlbach“ durch den Bebauungsplan „Mühlbach, 1. Änderung und Erweiterung“ ersetzt bzw. abgelöst wird.

## **8. Landespflegerische Bewertung der Änderungsplanung**

### **8.1 Bepflanzung der privaten Grünflächen**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, unversiegelt zu lassen, nicht als Lagerfläche zu verwenden und landschaftsgärtnerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dafür ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche auf dem Baugrundstück mindestens ein Laubbaum-Hochstamm gemäß nachfolgender Liste zu pflanzen. Die Pflanzung hat spätestens im auf die Bezugsfertigkeit des Gebäudes nachfolgenden Jahr zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten. Die restlichen Flächen sind landschaftsgärtnerisch zu bepflanzen z.B. mit Strauchgruppen aus einheimischen Gehölzen gemäß nachfolgender Liste oder mit einer Gras- / Krauteinsaat zu begrünen (z.B. mit RSM 7.1.2 „Landschaftsrasen mit Kräutern“).

#### *Begründung*

*Durch die Änderungsplanung kommt es zu Beeinträchtigungen durch Neuversiegelungen für die Schutzgüter Boden und Grundwasser. Die Neuversiegelung wird durch die*

zusätzlichen Verkehrsflächen und die genehmigungsfreien Nebenanlagen bis zu einer Größe von 50m<sup>3</sup> (Summe der Nebenanlagen) je Baugrundstück auf den privaten Grünflächen verursacht. Aufgrund des Verfahrens nach §13 a BauGB sind keine Kompensationsmaßnahmen notwendig. Jedoch wird zur Vermeidung negativer Wirkungen eine standortgerechte Bepflanzung der Grundstücke erforderlich. Die Bepflanzung der privaten Grundstücke dient der Einbindung des Baugebietes in die Landschaft. Zudem besitzt die Maßnahme funktionsverbessernde Wirkung auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser.

### **Pflanzlisten Bäume**

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. Die Liste ist nicht abschließend.

Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von möglichst einheimischen Gehölzen. Für Gartenflächen können durchaus auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden, die vorzugsweise durch ihre Blüte, Frucht und Dornen/Stacheln besonderen Lebensraum für Vögel und Insekten bieten. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

### **Pflanzliste Bäume**

Pflanzqualität für die Bäume: Hochstamm, Stammumfang 16 bis 18 cm, mit Ballen

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Kupfer-Felsenbirne
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'</i>	Echter Rotdorn
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
<i>Malus floribunda</i>	Zier-Apfel
<i>Prunus avium</i>	Wildkirsche
<i>Prunus cerasifera</i>	Blutpflaume
<i>Pyrus calleryana</i>	Chin. Wildbirne
<i>Pyrus salicifolia</i>	Weidenblättr. Birne
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

### **Pflanzliste Sträucher**

Pflanzqualität für die Sträucher: Strauch, verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn

<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Rosa spinosissima</i>	Bibernellrose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

## 9. Begründung der Festsetzungsänderungen

Nachfolgend wird im Einzelnen auf Inhalt und Erforderlichkeit der im Bebauungsplan getroffenen Änderungen gegenüber der Ursprungsfassung des Bebauungsplans „Mühlweg“ eingegangen:

### 9.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Zugunsten der Gestaltungsfreiheit künftiger Bauherren wird für das Plangebiet wie im Ursprungsbebauungsplan ebenfalls auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet. Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes werden daher ausschließlich durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die Anpassung der Baugrenzen ist aufgrund der Ausweisung der privaten Wohnwege erforderlich.

#### **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Aufgrund einer neuen Grundstückseinteilung innerhalb des Plangebietes ist die Ausweisung zusätzlicher Verkehrsflächen zur Erschließung erforderlich. Dabei wird der Mühlweg im Westen fortgeführt und im östlichen Bereich des Mühlwegs wird eine nach Süden verlaufende Stichstraße ergänzt. In Beiden Fällen wird, entsprechend der bereits vorhandenen und in der Straßenhierarchie vergleichbaren Straßenabschnitte des Mühlwegs, die besondere Zweckbestimmung privater Wohnweg festgesetzt. Im Hinblick auf Ausbau und Gestaltung der Verkehrsflächen werden keine Festsetzungen getroffen, da es sich um die Übernahme bereits bestehender Verkehrsfläche handelt.

#### **Private Grünflächen**

Entsprechend dem Beschluss vom 28.04.2014 werden die beiden Flurstücke 813/21 und 813/22 nun vollständig in den Geltungsbereich des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes aufgenommen und der Erweiterungsbereich als private Grünfläche ausgewiesen. Durch die Ausweisung der privaten Grünfläche soll ein Übergang am Ortsrand hin zur offenen Landschaft gesichert werden.

Innerhalb der privaten Grünflächen sind genehmigungsfreie Nebenanlagen im Sinne der § 14 BauNVO bis zu einer maximalen Größe von 50 m<sup>3</sup> (Summe aller Nebenanlagen) je Baugrundstück zulässig. Mit dieser Festsetzung wird den Eigentümern eine größerer Gestaltungsfreiheit der Grundstücke eingeräumt, jedoch wird gleichzeitig ein „Zubauen“ der Grundstücke verhindert.

## Öffentliche Grünflächen

Durch die ergänzend getroffenen Festsetzungen zu den öffentlichen Grünflächen wird gewährleistet, dass innerhalb der der Grünfläche die Anlage von Fußwegen sowie die Schaffung von Aufenthaltsqualität ermöglicht wird.

## 9.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In den Bebauungsplan wurde gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 1 LBauO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung integriert. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung und –erweiterung werden die vorhandenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen übernommen. Für das Baugebiet **B<sub>2</sub>** wird lediglich die Einschränkung vorgenommen, dass ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 3° für Hauptgebäude zulässig sind. Bezüglich der Dachneigung von Nebenanlagen ist keine Änderung der Ursprungsplanung in dem Gebiet erforderlich.

## 10. Wesentliche Auswirkungen der Änderungsplanung

Gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 2a Abs. 1 BauNVO) sind entsprechend dem Stand des Verfahrens wesentliche Auswirkungen der Planung darzulegen.

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) werden insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt (vergleiche § 1 Abs.6 BauGB):

### 10.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Zur Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Arbeitsbevölkerung wurden bislang insbesondere nachfolgend dargelegte Aspekte betrachtet.

#### Altablagerungen / Altlasten

Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine Nutzung der Flächen beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden, liegen bei der Gemeinde Reichenbach-Steegen nicht vor.

Sollten wider Erwarten bei der Baumaßnahme Abfälle angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise ergeben, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Kaiserslautern umgehend zu informieren ist.

### 10.2 Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans werden die Belange des Denkmalschutzes nicht beeinträchtigt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessanten Baulichkeiten. Über archäologische Fundstellen oder Bodendenkmäler ist ebenfalls nichts bekannt.

Sollten während Bauarbeiten Funde zu Tage treten, wird im Bebauungsplan auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer verwiesen.

### **10.3 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)**

Durch die Bebauungsplanänderung und -erweiterung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Ausschlaggebend für die Beurteilung dieser Veränderungen ist die derzeitige Situation im Plangebiet und seiner näheren Umgebung. Der hier in Rede stehende Bebauungsplan soll lediglich die neu entstandene Bebauung planungsrechtlich sichern.

### **10.4 Belange des Umweltschutzes**

Durch die Änderungsplanung sind keine naturschutzrechtlichen, wasserrechtlichen oder dem Denkmalschutz unterliegende Schutzgebiete- und objekte direkt und in unmittelbarer Umgebung betroffen.

Es sind liegen keine Objekte der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz im Geltungsbereich oder in der unmittelbaren Umgebung.

Die Änderungsplanung verursacht durch die Neuversiegelung Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser. Die Neuversiegelung wird durch die zusätzlichen Verkehrsflächen und die genehmigungsfreien Nebenanlagen bis zu einer Größe von 50m<sup>3</sup> (Summe der Nebenanlagen) je Baugrundstück auf den privaten Grünflächen verursacht.

Weitere Schutzgüter sind durch die Änderungsplanung nicht tangiert.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG „Besonderer Artenschutz“ - Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten“ werden durch die Änderungsplanung nicht ausgelöst.

### **10.5 Belange der Ver- und Entsorgung (gem. §1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)**

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen können, zum gegenwärtigen Kenntnisstand, von den zuständigen Trägern durch Anschluss an bereits bestehende Netze bereitgestellt werden.

### **10.6 Belange des Verkehrs**

Das bestehende Straßensystem wird beibehalten und durch die privaten Wohnwege ergänzt. Eine bauliche Umsetzung ist bereits erfolgt. Durch die Bebauungsplanänderung und -erweiterung erfolgt lediglich die planungsrechtliche Anpassung entsprechend der Bestandssituation. Wesentliche Auswirkungen auf den Verkehr sind dadurch nicht zu erwarten.

## **11. Planverwirklichung**

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass es sich vorliegend um die Überplanung eines bereits bebauten innerörtlichen Bereichs handelt, sind zur Planverwirklichung keine Eingriffe in die bestehenden Grundbesitzstrukturen erforderlich. Somit ist eine gesetzliche Bodenordnung im Sinne des §§ 45 ff. BauGB nicht erforderlich.

Die Bauleitplanung ist eine hoheitliche Aufgabe einer Kommune, Kosten der Bauleitplanung sind daher in der Regel durch die Kommune zu bedienen.