

BEBAUUNGSPLAN NÖRDLICH DER HEUCHELHEIMER STRASSE  
ÄNDERUNGSPLAN IV

BEBAUUNGSPLAN NÖRDLICH DER HEUCHELHEIMER STRASSE

ÄNDERUNGSPLAN IV BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

ORTSGEMEINDE DIRMSTEIN

ZUR VERFÜGUNG  
VOM: 06. Aug. 1998  
AZ: 610-13/13P-10/E-2a

ARCHITEKTURBÜRO BOXHEIMER & OHMER UND  
INGENIEURE FÜR RAUM UND UMWELTPLANUNG

## Änderung des Bebauungsplanes

"Nördlich der Heuchelheimer Straße"  
– Änderungsplan IV

## Begründung

<b>1. Allgemeines</b>	<b>1</b>
<b>2. Begründung einzelner Änderungen</b>	<b>3</b>
2.1 Änderung des Geltungsbereiches	3
2.2 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	3
2.3 Stellung der baulichen Anlagen	3
2.4 Bauweise	3
2.5 Neues Baugrundstück an der Heuchelheimer Straße	3
2.6 Grünfläche entlang der Heuchelheimer Straße	4
2.7 Terrassierung des Geländes	4
2.8 Rechtsgrundlagen	5
2.9. Neue Baugrundstücke an der Heuchelheimer Straße	5
2.10. Breite der Einfahrt zum Grundstück Pl.Nr. 4581	5
2.11. Überbaubare Flächen der Grundstücke zwischen der Planstraße C und der Stahlbergstraße	5
2.12. Kurvenradius am Grundstück Hanewald	5
2.13. Überbaubare Flächen der Grundstücke nördlich der Raiffeisenstraße	5
2.14. Höhenlage der baulichen Anlage	6
<b>3.0 Auswirkungen der Bebauungsplanänderung</b>	<b>7</b>
3.1. Erschließung und Erhebung von Erschließungsbeiträgen	7
3.2. Versiegelung und Verlust von Grünflächen	7
3.3 Bodenordnende Maßnahmen	7
<b>4.0 Verfahren</b>	<b>8</b>
<b>5.0 Hinweis</b>	<b>9</b>

<b>ARCHITEKTURBÜRO</b>	<b>BOXHEIMER &amp; OHMER</b>
Bahnhofstr. 18 6 72 46 Dirmstein	Tel.: 0 62 38 - 41 45 Fax: 27 70

in Arbeitsgemeinschaft mit

<b>INGENIEURE FÜR</b>	<b>RAUM - UND UMWELTPLANUNG</b>
Am Möhlberg 5 6 77 52 Wolfstein	Tel.: 0 63 04 - 52 48 Fax: 15 78

## 1. Allgemeines

In seiner Sitzung am 28.09.1994 hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Dirmstein die Aufstellung des Bebauungsplanes "Nördlich der Heuchelheimer Straße - Änderungsplan IV" beschlossen.

Der bestehende Bebauungsplan "Nördlich der Heuchelheimer Straße" - Änderungsplan II dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung. Der Bebauungsplan soll aus städtebaulichen Gründen geändert werden, unter Berücksichtigung des dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung.

Der neu aufzustellende Bebauungsplan trägt die Änderungsziffer IV, da ein Änderungsverfahren III bereits in den Jahren 1985 bis 1989 durchgeführt wurde, wobei dieser Änderungsplan nie rechtsverbindlich wurde. Um Verwechslungen auszuschließen wurde festgelegt, daß das jetzige Änderungsverfahren die Bezeichnung "IV" erhält.

Folgende Änderungen werden vorgenommen:

01. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird abgeändert, um die Erschließung der Bauflächen an der Stahlbergstraße sicherzustellen. Die Stahlbergstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.
02. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf 3 Wohnungen, statt bisher 2 Wohnungen begrenzt.
03. Die Festsetzungen zur Stellung der baulichen Anlagen und der Firstrichtung werden geändert, die Firstrichtung wird in Pfeilrichtung wahlweise freigestellt. Die Planzeichnung wird entsprechend geändert. Die zwingende Festsetzung der Firstrichtung in der Planzeichnung und der Legende entfällt. Der Bezug der Stellung der baulichen Anlagen auf die zwingende Festsetzung der Firstrichtung in Ziffer 4 der textlichen Festsetzungen entfällt. Die Ziffer 9.2 der textlichen Festsetzungen wird entsprechend geändert.
04. Für den Teilbereich des Bebauungsplanes nördlich der Raiffeisenstraße wird die Bauweise geändert. Es werden Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zugelassen. Die Planzeichnung wird durch eine neue Nutzungsschablone C geändert.
05. An der Heuchelheimer Straße wird ein Teilstück der Grünfläche (Flurstücknr. 639/3; ca. 308 m<sup>2</sup>) in ein Baugrundstück umgewandelt. Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die überbaubaren Grundstücksflächen und die sonstigen Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude, der Nebenanlagen und der Freianlagen werden von den benachbarten Grundstücken übernommen. Die entsprechenden Festsetzungen können der Nutzungsschablone A und den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes entnommen werden. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze festgesetzt. Die Planzeichnung wird entsprechend geändert.
06. Die Festsetzungen für die Grünfläche entlang der Heuchelheimer Straße werden geändert. Die Grünfläche wird in zwei Bereiche geteilt, die als "öffentliche Grünfläche Verkehrsgrün" (Ziffer 8.1.3 der textlichen Festsetzungen) und als "öffentliche Grünfläche Verkehrsbegleitgrün" (Ziffer 8.1.4 der textlichen Festsetzungen) festgesetzt werden. Auf der "öffentlichen Grünfläche Verkehrsbegleitgrün" sind Aufschüttungen Mauern und Sichtblenden bis 2 m Höhe zulässig. Die textlichen Festsetzungen und die Planzeichnung werden entsprechend geändert.
07. Die Ziffer 13 der Textlichen Festsetzungen wird gestrichen.

08. Die Bezeichnung BBauG wird durch BauGB ersetzt, der §123 LBauO wird durch §86 LBauO (Novelle in der Fassung vom 01.07.1987) ersetzt, die Nummern des §123 LBauO werden durch die entsprechenden Nummern des §86 LBauO ersetzt.
09. Die Grundstücke Pl.Nrn. 4580 und 4581, bisher als Stellplatz festgesetzt, werden als Baugrundstücke ausgewiesen. Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die überbaubaren Grundstücksflächen und die sonstigen Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude, der Nebenanlagen und der Freianlagen werden von den benachbarten Grundstücken übernommen. Die entsprechenden Festsetzungen können der Nutzungsschablone A und den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes entnommen werden. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze festgesetzt. Die Planzeichnung wird entsprechend geändert.
10. Die Breite der Einfahrt zum Grundstück Pl.Nr. 4581 wird auf 6m festgesetzt.
11. Die überbaubaren Flächen der Grundstücke zwischen der Planstraße C und der Stahlbergstraße werden zur hinteren Grundstücksgrenze hin um jeweils 5 m erweitert, so daß sie jetzt beiderseits bis auf 3 m an die hintere Grundstücksgrenze heranreichen.
12. Der festgesetzte Kurvenradius am Grundstück Hanewald wird von bisher 8 m auf jetzt 5 m verändert. Die Planzeichnung wird entsprechend geändert.
13. Die Tiefe der überbaubaren Fläche der Grundstücke nördlich der Raiffeisenstraße wird von derzeit 17 m auf 20 m erweitert.
14. Die textlichen Festsetzungen werden in Ziffer 7 derart geändert, daß die Oberkante der Kellergeschoß-Rohdecke, gemessen ab Oberkante der am nächsten gelegenen Verkehrsfläche ein Meter nicht überschreiten darf. Bisher war eine maximale Höhe von 0,80 m festgesetzt.

## 2. Begründung der Änderungen

Nachfolgend werden die einzelnen Änderungen genauer bezeichnet und begründet.

### 2.1 Änderung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Bereich Stahlbergstraße abgeändert. Der an das Baugebiet angrenzende bestehende Wirtschaftsweg (Teilbereich des Flurstückes Nr. 678) wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Nach §125 Abs.1 BauGB ist ein Bebauungsplan die Voraussetzung für die Herstellung der Erschließungsanlagen. Mit dieser Änderung soll daher die Grundlage für den Straßenausbau geschaffen werden, um die ordnungsgemäße Erschließung der Bauflächen an der Stahlbergstraße nach den §§123 ff. BauGB sicherzustellen. Damit soll einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und dem besonderen Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung getragen werden.

### 2.2 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gemäß §9 Abs.1 Nr.6 BauGB auf 3 Wohnungen begrenzt (Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen). Dadurch soll eine bessere Ausnutzung der Baugrundstücke möglich werden, wobei die ortsgerechte Baustruktur gewahrt bleibt. Diese Regelung ersetzt die bisherige Festsetzung vom maximal 2 Wohnungen je Gebäude (Ziffer 3 der textlichen Festsetzungen des Änderungsplanes II) und dient der Schaffung neuen Wohnraumes zur Befriedigung des besonderen Wohnbedarfes der Gemeinde Dirmstein.

### 2.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zur Stellung der baulichen Anlagen und der Firstrichtung werden im gesamten Baugebiet geändert, um den Bauherren einen größeren Spielraum bei der Gestaltung der baulichen Anlagen zu ermöglichen. Die Gebäude sollen entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzten Richtungspfeile wahlweise trauf- oder giebelständig errichtet werden können.

### 2.4 Bauweise

Für den Teilbereich des Bebauungsplanes nördlich der Raiffeisenstraße wird die Bauweise geändert. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise. Die Festsetzung erfordert die Einführung einer neuen Nutzungsschablone (Nutzungsschablone C) in der Planzeichnung.

Mit dieser Festsetzung soll den Bauherren ein größerer Spielraum bei der Gestaltung der baulichen Anlagen ermöglicht werden. Durch die Zulässigkeit der kostengünstigeren Doppelhausbauweise soll zudem die Schaffung neuen Wohnraumes gefördert werden.

### 2.5 Neues Baugrundstück an der Heuchelheimer Straße

An der Heuchelheimer Straße wird ein Teilstück der Grünfläche (Flurstücknr. 639/3; ca. 308 m<sup>2</sup>) aus städtebaulichen Gründen (bauliche Schließung der Raumkante entlang der Heuchelheimer Straße) in ein Baugrundstück umgewandelt. Gleichzeitig soll damit dem drin-

genden Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung getragen werden.

Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die überbaubaren Grundstücksflächen und die sonstigen Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude, der Nebenanlagen und der Freianlagen werden von den benachbarten Grundstücken übernommen. Damit soll die Einfügung dieses Baugrundstückes in die umgebende Bebauung gewährleistet werden.

## 2.6 Grünfläche entlang der Heuchelheimer Straße

Die Festsetzungen für die "öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün V" (Pflanzstreifen entlang der Heuchelheimer Straße) werden geändert (Ziffer 8.1.3 der textlichen Festsetzungen). Die Festsetzung der Grünfläche aus Gründen des Lärmschutzes entfällt, da eine derartige Zweckbindung für eine öffentliche Grünfläche nach §9 Abs.1 Nr.15 BauGB nicht vorgesehen ist.

Die Festsetzung wird dahingehend geändert, daß für den als "öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün V" gekennzeichneten Bereich die Begrünung mit Gehölzen aus den Pflanzlisten nach Ziffer 8.1.1 und Ziffer 8.1.3, unter Beachtung des in der Planzeichnung gekennzeichneten Sichtwinkels (Ziffer 6.2), festgesetzt wird. Damit soll die Bepflanzung der Grünfläche unter Beachtung der Verkehrssicherheit geregelt werden.

Der Geltungsbereich dieser Festsetzung wird auf das Flurstück Nr. 4590 beschränkt.

Die Flächen der Flurstücke Nr. 4591, 2822/30, 2822/31 und 639 werden als "öffentliche Grünfläche Verkehrsbegleitgrün VB" festgesetzt (Ziffer 8.1.4 der textlichen Festsetzungen), die Planzeichnung wird entsprechend abgeändert. Neben den Festsetzungen über die Bepflanzung der Grünfläche werden auch Aufschüttungen, Mauern und Sichtblenden bis 2 m Höhe über der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche zugelassen.

Diese Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen Gründen, (Schaffung einer Grünraumkante entlang der Heuchelheimer Straße), da die bauliche Fassung des Straßenraumes aufgrund der zurückgesetzten Bebauung in diesen Bereichen nur unzureichend ist. Durch die dichte Bepflanzung in Verbindung mit Geländemodellierungen oder baulichen Maßnahmen soll der Straßenraum gefaßt und attraktiviert werden. Gleichzeitig soll diese Grünraumkante einen Sichtschutz für die Freiflächen der dahinterliegenden Baugrundstücke bieten und so die Umfeldqualität der Bebauung verbessern.

Bei der "öffentlichen Grünfläche - Verkehrsbegleitgrün" im Bereich des Knotenpunktes Heuchelheimer Straße - Raiffeisenstraße - Mohngasse ist der gekennzeichnete Sichtwinkel gemäß 6.2 entsprechend zu beachten. Damit soll die Beachtung der Belange der Verkehrssicherheit gewährleistet werden.

## 2.7 Terrassierung des Geländes

Die Ziffer 13 der textlichen Festsetzungen wird gestrichen.

Damit soll den Bauherren ein größerer Spielraum für die Gestaltung der Freiflächen eingeräumt werden.

## 2.8 Rechtsgrundlagen

Die Bezeichnung BBauG wird durch BauGB ersetzt, der §123 LBauO wird durch §86 LBauO (Novelle in der Fassung vom 01.07.1987) ersetzt, die Nummern des §123 LBauO werden durch die entsprechenden Nummern des §86 LBauO ersetzt.

Damit soll eine Anpassung der Rechtsgrundlagen an den aktuellen Stand erfolgen. Auswirkungen für einzelne Festsetzungen ergeben sich durch diese Änderungen nicht, da die Inhalte der Festsetzungen auch den neuen gesetzlichen Regelungen entsprechen.

## 2.9. Neue Baugrundstücke an der Heuchelheimer Straße

An der Heuchelheimer Straße werden zwei Grundstücke (Flurstücknr. 4580 ca. 882 m<sup>2</sup> und 4581 ca. 715 m<sup>2</sup>) aus städtebaulichen Gründen (bauliche Schließung der Raumkante entlang der Heuchelheimer Straße) in Baugrundstücke umgewandelt. Gleichzeitig soll damit dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung getragen werden.

Die bisher ausgewiesene Nutzung als Stellplatz wird aufgehoben, da ein Bedarf nach Stellplätzen an dieser Stelle und in diesem Umfang nicht gegeben ist.

Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die überbaubaren Grundstücksflächen und die sonstigen Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude, der Nebenanlagen und der Freianlagen werden von den benachbarten Grundstücken übernommen. Damit soll die Einfügung dieser Baugrundstücke in die umgebende Bebauung gewährleistet werden.

## 2.10. Breite der Einfahrt zum Grundstück Pl.Nr. 4581

Die Breite der Einfahrt zum Grundstück Pl.Nr. 4581 wird auf 6m festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt aufgrund der Auflagen in der Genehmigung des Bebauungsplanes "Nördlich der Heuchelheimer Str. II" und dient somit der Festschreibung der tatsächlichen Rechtsverhältnisse.

## 2.11. Überbaubare Flächen der Grundstücke zwischen der Planstraße C und der Stahlbergstraße

Die überbaubaren Flächen der Grundstücke zwischen der Planstraße C und der Stahlbergstraße werden zur hinteren Grundstücksgrenze hin um jeweils 5 m erweitert, um den Bauherren einen größeren Spielraum bei der Platzierung der Gebäude auf den Grundstücken einzuräumen. Die städtebauliche Grundkonzeption wird durch diese Änderung nicht wesentlich verändert.

## 2.12. Kurvenradius am Grundstück Hanewald

Der festgesetzte Kurvenradius am Grundstück Hanewald wird von bisher 8 m auf jetzt 5 m verändert. Dieser Radius entspricht dem tatsächlichen Ausbaustandard und dient somit der Anpassung des Bebauungsplanes an die tatsächlichen Verhältnisse.

## 2.13. Überbaubare Flächen der Grundstücke nördlich der Raiffeisenstraße

Die Tiefe der überbaubaren Fläche der Grundstücke nördlich der Raiffeisenstraße wird von derzeit 17 m auf 20 m erweitert, um den Bauherren einen größeren Spielraum bei der Platzierung der Gebäude auf den Grundstücken einzuräumen. Die städtebauliche Grundkonzeption

tion wird durch diese Änderung nicht wesentlich verändert.

#### 2.14. Höhenlage der baulichen Anlage; Ziffer 7 der textlichen Festsetzungen

Aus städtebaulichen Gründen wird die maximal zulässige Höhe der Oberkante der Keller-  
geschoß-Rohdecke über der Oberkante der am nächsten gelegenen Verkehrsfläche von  
bisher 0,80 m auf ein Meter angehoben. Damit soll den Bauherren ein größerer Spielraum  
für die Gestaltung der Gebäude eingeräumt werden.

### 3.0 Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Die verschiedenen Änderungen des Bebauungsplanes haben Auswirkungen auf die betroffenen Grundstücke. Die wesentlichen Auswirkungen werden nachfolgend dargelegt.

#### 3.1. Erschließung und Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Durch die Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird die ordnungsgemäße Erschließung der Bauflächen an der Stahlbergstraße entsprechend der Forderung des §125 BauGB (Bindung an den Bebauungsplan) sichergestellt.

Gleichzeitig wird es dadurch möglich, die entstehenden Erschließungskosten auf die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke umzulegen. Die Eigentümer werden somit zur Zahlung des Erschließungsbeitrages nach den §§127-135 BauGB verpflichtet, sobald die Erschließungsanlagen endgültig hergestellt sind.

#### 3.2. Versiegelung und Verlust von Grünflächen

Durch die Neuausweisung von Wohnbauflächen kommt es zu Veränderungen des Versiegelungsgrades und zum Verlust von Grünflächen. Dabei werden Wohnbauflächen in einer Größe von ca. 1905 m<sup>2</sup> mit einer Grundflächenzahl von GRZ 0,4 ausgewiesen. Dies entspricht insgesamt einer maximalen Versiegelung von 762 m<sup>2</sup>.

Auf der bisher als Grünfläche ausgewiesenen Parzelle Pl.Nr. 639/3 erhöht sich die versiegelte Fläche von bisher 0 m<sup>2</sup> auf maximal 123 m<sup>2</sup> (GRZ 0,4 bei ca. 308 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche). Demgegenüber steht eine Verminderung der Versiegelung im Bereich der Parzellen 4580 und 4581. Diese Flächen waren bisher als Stellplatz ausgewiesen, mit einem maximalen Versiegelungsgrad von 100%, entsprechend 1597 m<sup>2</sup>. Durch die Ausweisung als Wohnbauflächen reduziert sich die maximale versiegelte Fläche um 958 m<sup>2</sup> auf 639 m<sup>2</sup>.

Damit ergibt sich durch die Bebauungsplanänderung ein um 835 m<sup>2</sup> geringerer Versiegelungsgrad gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan.

Der ökologische Wert der bestehenden Grünfläche ist als gering zu bezeichnen. Eine intensive Begrünung ist im rechtsgültigen Bebauungsplan (Änderungsplan II) nicht vorgesehen. Durch die Festsetzung der Wohnbauflächen werden die Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung und zur Pflanzung von Bäumen wirksam, wodurch der Verlust der Grünfläche sowohl ökologisch als auch im Bezug auf das Ortsbild als ausgeglichen bezeichnet werden kann.

Durch den Ausbau der Stahlbergstraße als öffentliche Verkehrsfläche ergibt sich keine erhebliche zusätzliche Versiegelung, da der bestehende Wirtschaftsweg bereits in seiner vollen Breite versiegelt (betoniert) ist.

Die Veränderungen der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der bestehenden Baugrundstücke haben keinen Einfluß auf den Versiegelungsgrad, da davon lediglich die Stellung der Gebäude auf dem Grundstück, nicht jedoch das Maß der baulichen Nutzung (GRZ) betroffen ist.

#### 3.3 Bodenordnende Maßnahmen

Durch die Änderungen des Bebauungsplanes werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

#### 4.0 Verfahren

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986, zuletzt geändert durch die Änderung des WoBauErlG vom 22.04.1993.
- Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbauerleichterungsgesetz - WoBauErlG) vom 17.05.1990, geändert am 22.04.1993. Das Gesetz beinhaltet in Artikel 2 das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch BauGB-MaßnahmenG.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Nördlich der Heuchelheimer Straße" - Änderungsplan IV richtet sich nach den Vorschriften des BauGB i.V.m. den Vorschriften des WoBauErlG.

Von der Anwendung des §3 Abs.1 BauGB wird abgesehen. Den Bürgern wird im Rahmen des Auslegungsverfahrens nach §3 Abs.2 BauGB auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben, während der Auslegungsfrist können Bedenken und Anregungen vorgebracht werden (§2 Abs.2 BauGB-MaßnahmenG). Hierauf wird in der Bekanntmachung nach §3 Abs.2 Satz 2 des Baugesetzbuches hingewiesen. Die Dauer der Auslegungsfrist wird auf 2 Wochen verkürzt (§2 Abs.3 BauGB-MaßnahmenG).

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt durch Übersendung der Unterlagen. Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit gegeben, innerhalb eines Monats eine abschließende Stellungnahme abzugeben (§2 Abs.5 BauGB-MaßnahmenG). Belange die von den Trägern öffentlicher Belange in ihrer Stellungnahme nicht vorgetragen wurden, müssen in der Abwägung nach §1 Abs.6 BauGB nicht berücksichtigt werden (§2 Abs.5 Satz 3 i.V.m. §2 Abs.4 Satz 3 BauGB-MaßnahmenG). Dies gilt nicht, wenn später von einem Träger öffentlicher Belange vorgebrachte Belange auch ohne sein Vorbringen der Gemeinde bekannt sind, oder hätten bekannt sein müssen. Die Träger öffentlicher Belange werden auf die Rechtsfolgen des §2 Abs.4 Satz 3 BauGB-MaßnahmenG hingewiesen.

Die fristgerecht vorgebrachten Anregungen oder Bedenken von Bürgern oder von Trägern öffentlicher Belange werden in einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im Sinne des §1 Abs.6 BauGB abgewogen. Damit wird sichergestellt, daß durch die Änderung des Bebauungsplanes keine wesentlich beeinträchtigenden nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind, denen durch Festsetzungen im Bebauungsplan begegnet werden könnte.

Soweit nachteiligen Auswirkungen durch Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht begegnet werden kann, sind entstehende Konflikte auf der Grundlage der geltenden Gesetze in Einzelgenehmigungsverfahren zu bewältigen.

