



Begründung

zum Vorentwurf des Bebauungsplans

„Kirchzeilen“

In der Ortsgemeinde Dorsheim

I	PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE	4
1	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	4
2	Anlass und Ziele der Planung	4
3	Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren	4
4	Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation	4
4.1	Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe	4
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg)	4
4.3	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)	4
5	Weitere Fachplanungen und Gutachten	5
5.1	Immissionsschutz	5
5.2	Geotechnisches Gutachten	5
5.3	Artenschutz	5
II	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	6
A	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
1	Art der baulichen Nutzung	6
1.1	Mischgebiet (MI)	6
2	Maß der baulichen Nutzung	6
2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	6
2.2	Geschossflächenzahl (GFZ), Geschossfläche (GF)	6
2.3	Zahl der Vollgeschosse	6
2.4	Höhe baulicher Anlagen	6
3	Bauweise	7
3.1	Offene Bauweise	7
3.2	Abweichende Bauweise	7
4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
4.1	Baugrenze	7
5	Nebenanlagen	7
6	Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Gemeinschaftsanlagen	7
6.1	Stellplätze	7
6.2	Garagen	7
7	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten	7
8	Verkehrsflächen	8
9	Versorgungsleitungen	8
10	private Grünflächen	8
11	Flächen für die Wasserwirtschaft	8

12	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
12.1	Dachbegrünung	8
12.2	Behandlung von Niederschlagswasser	8
12.3	Maßnahmen zum Artenschutz	9
13	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	9
13.1	Verkehrslärm	9
13.2	Gewerbelärm	9
13.3	Schutz der Außenwohnbereiche	9
14	Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
14.1	Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	9
14.2	Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen	9
15	Festsetzungen bauzeitlicher Reihenfolge	9
B	Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan	10
1	Gestaltung baulicher Anlagen	10
1.1	Baukörpergestaltung	10
1.2	Staffelgeschosse	10
1.3	Dachgestaltung	10
2	Standflächen für Abfallbehältnisse	10
3	Einfriedungen und Stützmauern	10
4	Aufschüttungen und Abgrabungen	10
5	Werbeanlagen	11
C	Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	11
1	Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft	11
D	Hinweise	11
1	Verwendung von Niederschlagswasser	11
E	Pflanzliste	11
III	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	12
1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	12
2	Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen	12
3	Aussagen zum Investitionsvolumen	12
4	Statistische Angaben	12
IV	UMWELTBERICHT	13

I PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSZWECKE

1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Dorsheim nördlich der Kreisstraße K 43. Im Süden und Osten schließen bestehende Wohngebiete an, im Westen befinden sich zwei privilegierte landwirtschaftliche Betriebe (Weinbau). Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 69/8, 15/9, 17/2, 18/1, 18/2 und 28/5 teilweise, aus Flur 9, Gemarkung Dorsheim sowie Straßenverkehrsflächen der K 43. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,8 ha.

2 Anlass und Ziele der Planung

Die Ortsgemeinde Dorsheim beabsichtigt eine städtebauliche Entwicklung für eine gemischte bauliche Nutzung von Wohnbau- und Gewerbeflächen. Damit wird sowohl der seit längerem beobachteten Nachfrage nach dieser Nutzungskombination in dieser Region Rechnung getragen als auch eine Neuinterpretation und Wiederbelebung der Nutzungsmischung in den traditionellen Ortskernen ermöglicht.

3 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren

Das Plangebiet befindet sich zurzeit im Außenbereich nach § 35 BauGB. Um Baurecht für die beabsichtigte Wohn- und Gewerbebebauung zu erhalten ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 BauGB erforderlich. Das Bebauungsplanverfahren wird im Normalverfahren nach den Maßgaben der §§ 8-10 BauGB durchgeführt.

4 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

4.1 Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe von 2014 mit der 2. Teilfortschreibung vom 19.04.2022.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Langenlonsheim-Stromberg)

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der VG Langenlonsheim-Stromberg - Teilbereich ehemalige VG Langenlonsheim wird zurzeit in einem Teilfortschreibungsverfahren geändert. Ein Teilbereich betrifft das Plangebiet „Kirchzeilen“ in der Ortsgemeinde Dorsheim. Die Teilfortschreibung wurde im Mai 2022 erneut öffentlich ausgelegt. Im November 2022 ist der Beteiligungsbeschluss nach § 67 Gemeindeordnung (GemO) geplant.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

Im Planungsbereich befinden sich keine Bebauungspläne bzw. Satzungen nach § 91 LBO. Südlich und östlich des geplanten Geltungsbereichs grenzt die rechtsverbindliche Abrundungssatzung „Die Kirchzeilen“ mit Rechtskraft am 03. Oktober 1986 an.

5 Weitere Fachplanungen und Gutachten

5.1 Immissionsschutz

Gutachterliche Stellungnahme zum geplanten Mischgebiet „In den Kirchzeilen“
Schalltechnische Bewertung des städtebaulichen Konzepts, März 2019,
Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies, Boppard

5.2 Geotechnisches Gutachten

Geotechnisches Gutachten, „NGB Kirchzeilen“, Juli 2021, Geotechnik Büdinger,
Fein, Welling GmbH, Mainz

5.3 Artenschutz

Bestandserfassung der Biotop- und Nutzungstypen, Vögel und Reptilien 2021,
September 2021, Bischoff und Partner GbR, Stromberg

II FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Mischgebiet (MI)

Mit der Festsetzung der Bauflächen als Mischgebiet wird das Ziel verfolgt eine verträgliche, ortstypische Mischung aus Wohnen und gewerblicher Nutzung planungsrechtlich zu sichern. Um mögliche Nutzungskonflikte zu vermeiden ist das Mischgebiet wie folgt zониert: im nördlichen Bereich zur K 43 bzw. zur BAB 61 und im westlichen Bereich zu den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben wird eine überwiegend gewerbliche Nutzung festgesetzt innerhalb der das Wohnen nur für Betriebsinhaber zulässig ist. Im Inneren des Baugebietes und auf den nach Süden und Osten gelegenen Flächen wird das Wohnen und eingeschränkte gewerbliche Nutzungen zugelassen. Damit wird insgesamt die bei der Anwendung von Mischgebieten nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) geforderte Nutzungsmischung gewährleistet.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in den Mischgebieten MI 1.1 auf 0,5 begrenzt in den Mischgebieten MI 1.2 auf 0,4. Damit werden die Orientierungswerte von Mischgebieten nach § 17 BauNVO nicht ganz ausgeschöpft. Aufgrund der Lage des Baugebietes am Ortsrand und der vorhandenen, umgebenden Siedlungsstruktur ist die Begrenzung in den gewerblich geprägten Mischgebieten auf eine GRZ von 0,5 und in den wohngeprägten Mischgebieten auf eine GRZ von 0,4 städtebaulich angemessen.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ), Geschossfläche (GF)

Die Geschossflächenzahl ergibt sich aus der Multiplikation der GRZ mit der maximalen Anzahl der Vollgeschosse. Flächen in Nichtvollgeschossen bleiben bei der Ermittlung unberücksichtigt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist in allen Mischgebieten auf zwei begrenzt. Das entspricht der vorhandenen Siedlungsstruktur.

2.4 Höhe baulicher Anlagen

Die Festlegungen der Höhe der baulichen Anlagen definieren entscheidend das städtebauliche Erscheinungsbild des Baugebietes. Im vorliegenden Bebauungsplan tragen die Gebäudehöhen jedoch auch maßgebend zum Immissionsschutz bei. Daher werde nicht nur maximale Gebäudehöhen festgesetzt, sondern in den Baugebieten MI 1.1 auch minimale Gebäudehöhen. Damit wird ein wirksamer, baulicher Schallschutz vor dem Verkehrslärm der nördlich gelegenen BAB 61 und dem Gewerbelärm aus den beiden landwirtschaftlichen Betrieben im Westen des Baugebietes für die innenliegenden Baugebiete MI 1.2 erreicht. Mit der Definition der Straßengradienten als unteren Bezugspunkt zur Höhenermittlung ist eine

eindeutige Bestimmbarkeit in den nachgelagerten Freistellungs- bzw. Baugenehmigungsverfahren gewährleistet.

3 Bauweise

3.1 Offene Bauweise

Für die Mischgebiete MI 1.2 wird die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Hausgruppen wurden aufgrund des angestrebten Gebietscharakters ausgeschlossen.

3.2 Abweichende Bauweise

Für die Mischgebiete MI 1.1 wurde eine abweichende Bauweise konzipiert, die die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen zwingend als gegenseitige Grenzbebauung vorsieht. Ebenso wie die Festlegung der Mindesthöhe der Gebäude tragen diese Regelungen zum wirksamem baulichen Immissionsschutz bei.

4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen eindeutig festgelegt. Die Baugrenzen dürfen durch Terrassen und Balkone um maximal 1,50m bis zu 50% der Gebäudelänge überschritten werden. Damit wird eine definierte Flexibilität bei der Konzeption der baulichen Anlagen ermöglicht.

5 Nebenanlagen

Um ein geordnetes Erscheinungsbild der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu sichern sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Gemeinschaftsanlagen

6.1 Stellplätze

Um den je nach Nutzung erforderlichen PKW-Stellplatzbedarf decken zu können sind offene, nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6.2 Garagen

Um eine weitgehende Freihaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen von baulichen Anlagen zu sichern sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten

Die Festsetzung der maximalen Zahl der Wohneinheiten in den Mischgebieten MI 1.2 verhindert die gebietsuntypische Entwicklung von Geschosswohnungsbauten, die u.a. einen hohen, nicht städtebaulich verträglichen Stellplatzbedarf zur Folge

hätte. In dem Mischgebieten MI 1.1 ist die Errichtung von Wohnungen sowieso nur ausnahmsweise für Betriebsinhaber zulässig.

8 Verkehrsflächen

Die als Straßenverkehrsfläche in der Planzeichnung festgesetzte Fläche hat eine durchgehende Breite von 6,50m. Damit werden in der späteren Entwurfs- bzw. Ausführungsplanung eine flexible Gestaltung des Straßenraums ermöglicht, die auch auf die zu erwartenden gewerblichen Nutzungen eingehen kann.

9 Versorgungsleitungen

Aus ortsgestalterischen Gründen müssen alle technischen Versorgungsleitungen unterirdisch geführt werden.

10 private Grünflächen

Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen im Süden des Plangebietes sollen vordringlich im Bestand gesichert werden. Hier sind teilweise wertvolle Biotopstrukturen vorhanden, die auch eine räumlich wahrnehmbare Zäsur zwischen den höhergelegenen, vorhandenen Siedlungsteilen und dem neuen Baugebiet darstellen.

11 Flächen für die Wasserwirtschaft

Auf der festgesetzten Fläche für die Wasserwirtschaft ist die Rückhaltung und Einleitung für das Oberflächenwasser aus den privaten und öffentlichen Flächen des Baugebietes vorgesehen. Eine detaillierte Fachplanung dazu erfolgt im Laufe des Bebauungsplanverfahrens.

12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

12.1 Dachbegrünung

Die Regelungen zur Dachbegrünung der Flachdächer dienen einem dreifachen Effekt: erstens bewirken Gründächer eine Drosselung des Regenwassers bei Starkregen, zweitens verbessern die Vegetationsstrukturen das Mikroklima im Gebiet selbst und drittens tragen Gründächer zu einem von oben betrachtet positiven Erscheinungsbild der Bebauung bei. Die gleichzeitige Nutzung von Sonnenenergie durch Photovoltaik oder Solarthermie ist trotzdem durch entsprechende technische Vorkehrungen möglich.

12.2 Behandlung von Niederschlagswasser

Die Ergebnisse der geotechnischen Untersuchung lassen aufgrund der anzutreffenden Tonschichten im Baugebiet keine wirksame Versickerung zu. Da guttetr rät daher von Versickerungsanlagen ab um eventuelle Schäden durch Stauwasser zu vermeiden. Aus diesem Grund kommt für die Behandlung von Niederschlagswasser nur eine Speicherung in Zisternen und eine Verwendung auf dem Grundstück bzw. Einleitung ins öffentliche Trennsystem in Betracht.

12.3 Maßnahmen zum Artenschutz

Die festgesetzten Maßnahmen zum Artenschutz treffen Regelungen zur Straßenbeleuchtung zum Vogelschlag und zur Zeitenregelung der Beseitigung von Vegetation.

13 **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

13.1 Verkehrslärm

Die in den textlichen Festsetzungen enthaltenen Regelungen zum Immissionsschutz folgen im Wesentlichen den Vorschlägen der gutachterlichen Stellungnahme zum geplanten Mischgebiet „In den Kirchzeilen“

13.2 Gewerbelärm

Die in den textlichen Festsetzungen enthaltenen Regelungen zum Immissionsschutz folgen im Wesentlichen den Vorschlägen der gutachterlichen Stellungnahme zum geplanten Mischgebiet „In den Kirchzeilen“

13.3 Schutz der Außenwohnbereiche

Die in den textlichen Festsetzungen enthaltenen Regelungen zum Immissionsschutz folgen im Wesentlichen den Vorschlägen der gutachterlichen Stellungnahme zum geplanten Mischgebiet „In den Kirchzeilen“

Da sich die Lage der Lärmpegelbereiche durch die entstehenden Gebäude im Laufe der Bebauung des Baugebietes ändern können wird die Möglichkeit eingeräumt im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Freistellverfahren durch individuelle, projektbezogenen Immissionsmessungen andere immissionstechnische Voraussetzungen zu ermitteln und diese zur Grundlage der baulichen Vorkehrungen zum Lärmschutz zu machen.

14 **Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

14.1 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Da das Baugebiet „Kirchzeilen“ den zukünftigen neuen Ortsrand von Dorsheim nach Nordwesten bildet werden auf den nördlich zur K 43 und westlich zum Wirtschaftsweg gelegenen Flächen Hecken bzw. Baumheckenpflanzungen auf den Mischgebietsflächen festgesetzt.

14.2 Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen

Die Regelung sichern eine Mindestbegrünung und eine gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen. Das Pflanzen von Einzelbäumen in die Vorgartenbereiche dient der Gestaltung des Straßenraums.

15 **Festsetzungen bauzeitlicher Reihenfolge**

Die Festsetzung der bauzeitlichen Reihenfolge ist eine wesentliche Maßnahme zur Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und

Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Durch eine weitgehende Bebauung der Baugebiete MI 1.1 entsteht ein wirksamer Lärmschutz sowohl zum Verkehrslärm der BAB 61 als auch zum Gewerbelärm der landwirtschaftlichen Betriebe am westlichen Rand des Plangebietes. Daher wird im Bebauungsplan festgelegt, dass die Bebauung der Mischgebiete MI 1.1 zu 75% erfolgt sein muss, bevor die Gebäude in MI 1.2 errichtet werden dürfen. Da die Ortsgemeinde Dorsheim die Baugrundstücke in eigener Regie veräußert, kann diese Regelung sehr gut umgesetzt werden.

B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan

1 Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Baukörpergestaltung

Tiefgaragenrampen und Versorgungsanlagen sollen aus gestalterischen Gründen in die Gebäude integriert werden um eine angemessene Gestaltung der Grundstücksfreiflächen zu ermöglichen.

1.2 Staffelgeschosse

Damit das Staffelgeschoss als gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückgesetztes Geschoss auch gestalterisch wirksam wird ist ein Rücksprung an mindestens drei Seiten erforderlich.

1.3 Dachgestaltung

Die Regelungen zur Dachgestaltung gewährleisten bei minimalen Festsetzungen ein Mindestmaß an einheitlicher Dachgestaltung im Baugebiet.

2 Standflächen für Abfallbehältnisse

Die Unterbringung von Abfallbehältnissen auf den Grundstücken ist aufgrund der Menge und des Platzbedarfs der Behältnisse ein deutlich wahrnehmbarer Bestandteil des Erscheinungsbildes. Eine Begrünung und/oder Einhausung der Abfallbehältnisse tragen zu einem positiven Gesamterscheinungsbild der Freianlagen bei.

3 Einfriedungen und Stützmauern

Einfriedungen und Stützmauern sind wichtige Elemente, die das Erscheinungsbild eines Baugebietes mitprägen. Daher werden wenige Regelungen zur Höhe der Einfriedungen zum Straßenraum und zur Höhe und Materialität von Stützmauern im Bebauungsplan festgesetzt.

4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Um größere, negativ wahrnehmbare Geländeänderungen zu begrenzen sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur bis jeweils 1,50 m Höhe zulässig. Terrassierungen sind jedoch möglich.

5 Werbeanlagen

Da im Mischgebiet MI 1.1 überwiegend gewerbliche Nutzungen vorgesehen sind müssen einige Regeln zu den Werbeanlagen getroffen werden. Dazu gehören die Beschränkung auf das eigene Grundstück und die Anbringung unterhalb der Dach- bzw. Attikakante.

C Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

1 Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden Maßnahmen und Flächen als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft zugeordnet, die sich noch in Abstimmung befinden.

Die Maßnahmen müssen zu einer nachhaltigen Aufwertung führen und sollen den Kompensationsbedarf aus der integrierten Biotopbewertung nach dem Bewertungsrahmen des Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz und den funktionalen Kompensationsbedarf für die beanspruchten Bodenfunktionen abdecken.

Geeignete Maßnahmen sind:

- Entwicklung einer Streuobstwiese durch Obstbaumpflanzung und dauerhafte Grünlandpflege
- Entwicklung von Magergrünland durch Entbuschung einer Weinbergsbrache
- Entwicklung von Blühstreifen zwischen Rebzeilen

D Hinweise

1 Verwendung von Niederschlagswasser

Der Verweis auf § 55 Wasserhaushaltsgesetz dient der Information darüber, wie mit Niederschlagswasser umgegangen werden soll. Im Baugebiet „Kirchzeilen“ wird dies dahingehend berücksichtigt, dass das gesamte Oberflächenwasser sowohl der öffentlichen als auch privaten Flächen in ein Trennsystem eingeleitet werden, in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und in ein natürliches Gewässer eingeleitet wird. Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, das bei ihnen anfallende Regenwasser dezentral zu sammeln und zu verwerten.

E Pflanzliste

Die Pflanzliste ist als Vorschlagsliste zu verstehen und gibt Empfehlungen für standortgerechte und klimaresiliente Baum-, Hecken- und Strauchpflanzungen.

III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Es ist vorgesehen, dass die Gemeinde nach Durchführung des Bebauungsplanverfahren die Baugebietsflächen und die nördlich der K 43 gelegene Fläche für die Wasserwirtschaft erwirbt. Die Veräußerung der Baugrundstücke als baureifes Land an die private Bauherrenschaft erfolgt durch die Gemeinde.

2 Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen

Neben den Erwerbskosten für die anzukaufenden Grundstücke entstehen der Gemeinde Kosten für das Bebauungsplanverfahren incl. Fachgutachten, Fachplanungen, Ausgleichsmaßnahmen und für die Erschließungsmaßnahmen (technische Erschließung, Straßenbau, Beleuchtung etc.).

3 Aussagen zum Investitionsvolumen

4 Statistische Angaben

Flächenbilanz

Flächen Mischgebiete MI 1.1 und 1.2	10.687 m ²
Straßenverkehrsflächen intern	1.684 m ²
Straßenverkehrsflächen K 43	1.704 m ²
Flächen für die Wasserwirtschaft	2.355 m ²
Private Grünflächen	<u>1.962 m²</u>
Fläche Geltungsbereich	18.392 m ²

IV UMWELTBERICHT

Wird noch ergänzt