

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Fell,  
Teilgebiet „ Im Flürchen und Gartenstraße“

Begründung zum Städtebau  
Mit integriertem Umweltbericht

Textfestsetzungen und Hinweise  
Planzeichnung

Fassung zum Satzungsbeschluss v. 22.06.06

Auftraggeber: ORTSGEMEINDE FELL  
54340 FELL

Bearbeitung 2. Offenlage: BÜRO FÜR LANDESPFLEGE  
EGBERT SONNTAG, DIPL.-ING.  
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA  
  
Moselstraße 14, 54340 RIOL  
TEL.: 06502 / 99031, FAX: 06502 / 99032

13.02.2006, geändert 22.06.06

Projekt-Nr. 2004-31

# INHALTSVERZEICHNIS

Seite

## Teil 1: Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung	3
2: Überörtliche Planung, Bauleitplanung	3
3. Lage und Geländebeschaffenheit	4
4. Räumlicher Geltungsbereich	4
5. Planung, Erschließung und sonstige Maßnahmen	4
6. Abwägung öffentlicher und privater Belange nach § 1 (6) Baugesetzbuch (BauGB)	5

## Teil 2 Umweltbericht:

7. Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) und §§ 5 Abs. 4 und 17 Landespflegegesetz	6
---	---

7.1 Allgemein

7.2 Schutzgüter

7.3 Ausgleichsmaßnahmen (§ 5 (1) LPflG):

8. Art des Baugebiets	9
9. Bodenordnende Maßnahmen	9
10. Kosten	9

## 11. Anhang

Anhang 1 zur Begründung des Bebauungsplanes und zum landespflegerischen Planungsbeitrag

Anhang 2: Lärmabschätzung (Ing.-Büro Boxleitner, Trier)

Hinweis: Die Begründung der 1. Offenlage (Bearbeitung Landschaftsarchitekt Staudt) wurde weitgehend übernommen.

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Fell will die Grenzen für die im Zusammenhang stehenden bebauten Ortsteile neu festlegen. Dieses Erfordernis ist in südlicher Richtung für die Abgrenzung der Ortslage notwendig. Der Ortsrand wird in diesem Bereich abgerundet.

Aus diesem Grunde werden die Grundstücke unterhalb der Kreisstraße 82 bis zum Weg am gegenüberliegenden Hang als private, innerörtliche Flächen vorgesehen. Diese Flächen sollen eine verbindende und überleitende Gestaltung erfüllen.

Die Flächen müssen aus Gründen des Gewässers, des Hochwassers, des Erosions- und Immissionsschutzes und wegen ihrer Bedeutung eines Regenerations- und Erholungsraumes sorgfältig zum Außenbereich abgeschlossen werden.

Diese Maßnahmen gelten für die Verbesserung eines leistungsfähigen Naturhaushalts und zur Sicherung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft.

Die bestehende Abrundungssatzung aus dem Jahr 1991 über die Festlegung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortslage, ist aus städtebaulichen Gründen nicht mehr erforderlich. Die Gebietsentwicklung ist vorangeschritten und die zwischenzeitlich genehmigte und errichtete Bebauung und Nutzung in der Gartenstraße entspricht eher dem Dorfcharakter bzw. dem Charakter eines Mischgebietes. Die Abrundungssatzung wird aufgehoben und geht im Geltungsbereich auf, so dass städtebaulich die Ortsgemeinde nunmehr ihren endgültigen Abschluß findet und der Bestand gesichert wird.

Hinzugekommen ist auch die Sicherung eines örtlichen Gewerbetriebes durch Ausweisung eines Baufensters zur Errichtung eines Lagergebäudes mit Parkplätzen und der dazugehörigen Ausgleichsfläche. Die Fläche wurde bisher als Parkplatz und Abstellfläche im Außenbereich genutzt.

Der Ausweisung liegt eine konkrete Planung (Bauantrag) zu Grunde, die auf 6 m Breite entlang der Gartenstraße Parkplätze und darin anschließend auf 10 m Tiefe den Bau einer Lagerhalle vorsieht.

Damit werden auch die Anregungen aus der 1. Offenlage zu formalen Fehlern, insbesondere in Bezug auf Gestaltung der Gartenflächen und noch fehlender Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen aufgenommen.

### Verfahrensübersicht:

Das Bebauungsplan-Verfahren reicht in die 90ziger Jahre zurück. Bereits am 10.10.1996 hat die Ortsgemeinde die Offenlage gem. § 3(2) BauGB (1. Offenlage) beschlossen. Diese wurde vom 02.12.1996 bis 03.01.1997 durchgeführt. Nicht berücksichtigt wurde im damaligen Verfahren, dass im Bereich Gartenstraße eine Abrundungssatzung besteht, die die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortslage festsetzt.

Die Anregungen der 1.Offenlage wurden am 09.12.1997 beraten und der Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Unter anderem wegen formalen Mängeln und unzureichender landespflegerischer Abwägung wurde der Bebauungsplan jedoch von der Kreisverwaltung nicht genehmigt und somit auch nicht rechtskräftig.

Zwischenzeitlich wurde die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans der VG Schweich eingeleitet. Die Ortsgemeinde hat daher das Bebauungsplanverfahren zunächst nicht weiter verfolgt.

Am 02.06.2004 wurde das weitere Verfahren auf Grund der inzwischen vollzogenen Entwicklung im Bereich Gartenstraße und Im Flürchen erneut beraten. Der Rat beschloss den Bebauungsplan an die tatsächliche Entwicklung anzupassen und den Plan erneut öffentlich auszulegen.

Am 14.10.2004 beschloß der Gemeinderat zur Fortführung des Bebauungsplans „Im Flürchen und Gartenstraße“ die „Satzung der Ortsgemeinde Fell über die Festlegung von Grenzen im Zusammenhang bebaute Ortsteile, Teilbereich Obere Gartenstraße“ aufzuheben.

Am 02.12.2004 wurden die landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen im Rat diskutiert und beschlossen. Ebenso wurde das Lärmgutachten der Beratenden Ing. Boxleitner GmbH beraten und angenommen.

Im Jahr 2004 und 2005 erfolgte parallel (§ 8(3) BauGB) die 3. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans der VG Schweich, die den Bereich „Im Flürchen und Gartenstraße“ mit der heutigen Zielsetzung aufnimmt.

## 2. Überörtliche Planung, Bauleitplanung

Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung abgestimmt. Lage, Umfang und Inhalt des Planungsgebietes sind im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Schweich festgesetzt und aus diesem entwickelt. Damit wird dem Entwicklungsgebot nach § 8 BauGB entsprochen.

Straßenverkehr: Die K 82 begrenzt das Gebiet im Osten. Als Puffer zum SO „private Grünflächen“ wird ca. 20 m Breite die Bestandserhaltung festgesetzt. Der Straßenbaulastträger wird von jeglichen Ansprüchen Dritter bezüglich Lärmschutz freigestellt.

Wasserwirtschaft: Durch die Planung wird kein Wasserschutzgebiet betroffen. Eine naturnahe Gewässerunterhaltung wird in den Textfestsetzungen aufgenommen. Der Bachlauf wird bis zu seinen Böschungsoberkanten über den eigentlichen vom Wasser beeinflussten Uferbereich hinaus als Fläche zur zum Schutz, zur Pfleg und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Im Bereich der Grünflächen werden 10 m Abstand, im Bereich des Mischgebietes auf Grund der Bacheinkerbung 8 m Abstand der baulichen Anlagen vom Bachlauf festgelegt. Damit wird den Anregungen der SGD Nord in der 1. Offenlage und den wasserwirtschaftlichen Zielsetzungen der Landesregierung entsprochen.

### 3. Lage und Geländebeschaffenheit

Das Gelände liegt südlich des Ortskerns von Fell. Es wird bestimmt durch den Nosserbach, der in einem Kerbtal das Landschaftsbild in diesem Bereich bestimmt.

Die Nutzung geschieht derzeit bereits durch ein Mosaik aus Gärten und Streuobstbau, Obst- und Gemüsebau, Lagerflächen, Parkplätzen und Kleintierhaltung.

Die Zufahrt zu den Gartengrundstücken erfolgt über die Gartenstraße und weitere von hier abgehende vorhandene Wirtschaftswege. Die Zufahrt zum Handwerksbetrieb erfolgt ebenfalls über die Gartenstraße. Lieferverkehr kann ohne wenden zu müssen weiter über den Bereich im Flürchen zur K 82 abfahren, so wie bisher auch das Gebiet ver- und entsorgt wird, z.B. Heizöllieferung, Müllentsorgung.

### 4. Räumlicher Geltungsbereich

Die Bezeichnung der Flurstücke wird entsprechend dem heutigen Kataster angepasst.: Der räumliche Geltungsbereich umfasst in Flur 13 die Parzellen 420/5 teilweise, 177/2, 178, 179, 180, 181, den Weg der Parzelle 182 teilweise, 183, 184/1, 184/2, 185, 186, 187, den Weg der Parzelle 188 teilweise, 191 teilweise, 193, 194, 195/1, 195/2, 196, 197 198, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206 und 207.

Der genaue Verlauf der Grenze ist im Bebauungsplan, durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereich gekennzeichnet.

### 5. Planung, Erschließung und sonstige Maßnahmen

Die Planung orientiert sich an den Landschaftsstrukturen des Plangebietes nach

- Zielen der Entwicklung der örtlichen Wirtschaftsstruktur -
- Auswirkungen auf ökologische Funktionen -
- Landschaftsbild -
- dem örtlichen Bedarf an Garten- und Grünflächennutzung außerhalb der bisherigen Ortslage

Erschließungsmaßnahmen werden keine erforderlich. Das vorh. Wegesystem wird unverändert übernommen. Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in der Gartenstraße in ca. 40 m Entfernung. Da es sich um ein reines Lagergebäude ohne Aufenthaltsräume handelt ist kein Anschluß vorgesehen. Ein Anschluß ist aber zulässig wenn dieser auf eigene Kosten des Anliegers hergestellt wird. In diesem Falle wären auch einmalige Beiträge zu erheben. (lt. Aussagen der VG-Werke Schweich).

Die Niederschlagswasserbewirtschaftung wird als breitflächige Entwässerung mit Einleitung der Dachentwässerung in eine naturnahe, begrünte Versickerungsmulde festgesetzt.

## 6. Abwägung öffentlicher und privater Belange nach § 1 (6) Baugesetzbuch (BauGB)

Das Interesse der Gemeinde als Vertreter der öffentlichen Belange und die privaten Belange sind gleichgerichtet.

Die privaten Eigentümer wollen ihre Grundstücke als Gärten und Obstbaumgrundstücke weiterhin nutzen. Die Gemeinde will diesem Interesse entgegenkommen und diese Nutzung sichern.

Gleichzeitig wird damit dem Erhalt eines kleinräumigen, kulturbedingten Landschaftsbildes Rechnung getragen. Insbesondere da der ökologische Wert des Gebietes allein auf der kleinräumigen, vielfältigen und abwechslungsreichen Nutzung beruht, während in der Umgebung vergleichbare Standortqualitäten mit Offenlandstrukturen, Rebflächen, Obstwiesen u.ä. verbuschen und so zu einem weit verbreiteten Biototyp mit lediglich allgemeiner Bedeutung degradieren.

Die bisherige Entwicklung im Bereich obere Gartenstraße ist zu berücksichtigen. Weiterhin ist der Erhalt des örtlichen Handwerkerbetriebes mit seiner Wirtschaftskraft und seinen Arbeitsplätzen für die Ortsgemeinde von großer Bedeutung. Hiervon sind ebenfalls nur private Flächen im Eigentum des Betriebes betroffen. Mit Ausweisung eines Baufensters für Lagergebäude und Parkplätze wird dem örtlichen Regelungsbedarf entsprochen, da so unter anderem der ruhende Verkehr entflochten wird. Andererseits wird eine Beruhigung der Enlade- und Ladevorgänge ermöglicht, die damit auch von der Wohnbebauung abrücken.

Das Lagergebäude stellt zwar eine Siedlungsentwicklung in die Landschaft dar, diese ist aber nur begrenzt und betrifft einen Raum der bereits durch Geräteschuppen, Abstellflächen für landwirtschaftliche Geräte und Kleintierhaltung mit entsprechenden Einzäunungen überprägt ist. Zudem war in der Abwägung zu berücksichtigen, dass für die Erweiterung des Betriebes derzeit keine Flächen in Fell verfügbar sind. Eine Abwanderung des Betriebes aber nicht im Sinne der Ortsgemeinde liegt. Da auch keine für Natur und Landschaft nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen entstehen hat, die Ortsgemeinde den Belangen der Siedlungsentwicklung Vorrang eingeräumt vor den Belangen der Landschaftsentwicklung. Die Gemeinde bringt damit aber auch die Siedlungsentwicklung in diesem Ortsteil zum Abschluß.

## 7. Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) und §§ 5 Abs. 4 und 17 Landespflegegesetz

### 7.1 Allgemein

Der Bebauungsplan vollzieht eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung und Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt. Er schützt und entwickelt die natürlichen Lebensgrundlagen.

Die entsprechenden Maßnahmen werden in der Planzeichnung und in den Textfestsetzungen integriert.

Die Planung berücksichtigt:

1. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in Fell;
2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Strukturen;
3. die Erhaltung vorhandener Ortsteile, sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes;
4. die Belange des Umweltschutzes und des Naturschutzes, sowie der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens;

Eingriffe in Natur und Landschaft und die Beeinträchtigung des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sind mit der Ausweisung des Bebauungsplanes nicht verbunden. Soweit wie bisher Gartenhäuser bis zu 30 cbm umbauten Raumes zulässig sind, werden diese durch Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässer, sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft kompensiert.

Die umfassende Erhebung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft erfolgt seit Frühjahr 1990. Sie erfolgt 1990 und 1991 zusätzlich in einer flächendeckenden Bestandsaufnahme und Beobachtung des gesamten Planungsraumes.

Die Vegetation wurde in umfangreichen Tabellen erfaßt und die Fauna zusammenhängend dargestellt. Es handelt sich um eine Kulturlandschaft mit außerordentlich vielfältigen Landschaftselementen.

Der südliche Ortsrand von Fell wird durch den Bebauungsplan festgelegt und erfährt einen Abschluß.

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden vermieden. Ökologische Leitlinien werden nicht berührt. Der Bebauungsplan ist so entwickelt, daß die ökologischen Leitlinien unterstützt und verstärkt werden.

Örtliche Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele der Landschaftspflege sind im Bebauungsplan festgesetzt. Im Plan und in der Begründung sind die Landschaftsfaktoren und deren Wirkungsgefüge dargestellt.

Die Flächen des Bebauungsplanes dienen insgesamt zur Erhaltung eines leistungsfähigen Naturhaushalts und zur Sicherung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft.

Die landespflegerischen Zielvorstellungen über den anzustrebenden Zustand von Natur und Landschaft sowie die Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind in den Festsetzungen enthalten und die Maßnahmen, die zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft durchzuführen sind.

Den Zielvorstellungen zum Erhalt und zur Entwicklung des kleinstrukturierten Garten- und Obstwiesengeländes wird entsprochen. In Bezug auf den Teilbereich des geplanten Mischgebietes jedoch abgewichen. Die Abweichung wurde bereits weiter oben mit den vorrangigen städtebaulichen Entwicklungsabsichten begründet.

Im Plan sind Angaben dargestellt über:

1. a) Die Landschaftsfaktoren und deren Wirkungsgefüge.
- b) Flächen, auf denen wegen ihrer Bedeutung als Gewässer, Hochwasser, Erosions- und Immissionsschutz, Regeneration und Erholungsraum eine Nutzungsänderung unterbleiben muß.  
Eine Änderung der Nutzungen ist nicht vorgesehen.
- c) Flächen, auf denen Landschaftsbestandteile zur Erhaltung eines leistungsfähigen Naturhaushaltes und zur Sicherung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit, der Landschaft zu erhalten sind, sind berücksichtigt.

Der Anhang mit Darstellung der planerischen Voraussetzungen (landespflegerischer Planungsbeitrag nach § 17 LPflG) ist Bestandteil des Umweltberichtes und wird durch nachfolgende Angaben entsprechend den neuen gesetzlichen Vorgaben nach BauGB 2004 ergänzt.

## 7.2 Schutzgüter

Folgende Sachverhalte und Schutzgüter werden zur 2. Offenlage ergänzt:

### NATURA 2000:

Das Vorhaben liegt außerhalb von FFH- und Vogelschutzgebieten. Südlich in ca. 500 m Entfernung beginnt das FFH-Gebiet „Feller Bachtal“, das vorrangig zum Erhalt der hier bestehenden Fledermauspopulationen ausgebildet ist.

Die Erhaltung des kleinstrukturierten Gartenlandes mit seinem hohen Anteil an Obstbäumen wirkt sich u.a. positiv auf das Nahrungsangebot und damit auch für das Erhaltungsziel des FFH-Gebietes aus.

### Kultur- und Sachgüter:

Kommen nach derzeitigen Stand im Plangebiet nicht vor.

### Mensch:

Zur Berücksichtigung der Auswirkungen der neu eingebrachten gewerblichen Nutzung auf die umliegende Bebauung wurde vom Ing.-Büro Boxleitner eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (in der Anlage). Demnach werden die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten. (Für Details siehe Gutachten i.d. Anlage)

Durch Verbesserung der Lagermöglichkeiten ist weiterhin von einer besseren Organisation der Be- und Entladevorgänge, die bisher innerhalb der Gartenstraße stattfanden auszugehen. Ebenso wird die Häufigkeit der Anlieferungen reduziert, da die Lagerkapazitäten verbessert werden.

Durch die zusätzlichen Parkplätze, weiter weg von der Wohnbebauung, für Betriebsangehörige und Besucher wird die Verkehrssituation in der Gartenstraße geordnet. Insgesamt ist davon eine deutliche Verbesserung der Wohnsituation im Bereich Gartenstraße zu erwarten.

Die Funktion der Wege im Gebiet als lokale Wanderwege wird nicht gestört. Die Ausweisung des Sondergebietes dient auch der Förderung der Freizeit- und Erholungsnutzung.

Die landespflegerischen Vorstellungen über den anzustrebenden Zustand von Natur und Landschaft sowie die notwendigen Schutz-, Pflege und Entwicklungsmaßnahmen ergeben sich aus dem Bebauungsplan.

Der bisher erarbeitete landespflegerische Planungsbeitrag nach § 17 LPflG wird durch die Änderungen der 2. Offenlage in seinen Grundzügen nicht berührt. Ebenso hat sich an der grundsätzlichen Bestandssituation innerhalb des Geltungsbereiches nichts wesentliches verändert.

Auf Grund der in einem Teilbereich geänderten städtebaulichen Entwicklung und den Anregungen zur 1. Offenlage sind folgende Ergänzungen in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter (in Klammern genannt) integriert, womit auch entsprechende Festsetzungen begründet werden:

Vermeidung und Minderungsgebot (§ 5 (1) LPflG) :

- Die Abstände der baulichen Anlagen zum Bachlauf werden limitiert (Wasserwirtschaft, Biotop- und Artenschutz)
- Die Höhe und Größe der baulichen Anlagen einschl. der Umzäunung wird limitiert (Wasserhaushalt, Boden, Landschaftsbild, Biotop- und Artenschutz)
- Die Anzahl der baulichen Anlagen wird durch Bindung an eine Grundstücksmindestgröße limitiert um einer Zersplitterung vorzubeugen. ( Orts- und Landschaftsbild, Boden, Biotop- und Artenschutz)
- Einschränkung des zulässigen Fassadenmaterials und der Dachdeckung zur Berücksichtigung einer regional angemessenen Bauweise (Orts- und Landschaftsbild)
- Beschränkung der Befestigungsarten auf wasserdurchlässige Bauweisen (Wasserhaushalt, Boden, Landschaftsbild)
- Wuchshöhenbegrenzung für Nadelgehölze zum Erhalt des kulturbedingten Landschaftscharakters. (Landschaftsbild)
- Darstellung einer Rückhalte und Versickerungsmulde von ca. 40 m<sup>2</sup> am südlichen Rand des MI-Gebietes für die Dach- und Hofentwässerung, entsprechend der Bemessungsgrundlage von 50l/m<sup>2</sup> (Wasserhaushalt). Die Mulde ist dauerhaft zu begrünen und in offener Erdbauweise landschaftsangepasst herzustellen.

### 7.3 Ausgleichsmaßnahmen (§ 5 (1) LPflG):

Für die Beurteilung der zulässigen Eingriffe ist das Maß der Versiegelung entscheidend. Die Planung legalisiert vorhandene Versiegelungen oder lässt eine Versiegelung neu von insgesamt ca. 400 m<sup>2</sup> (MI-Gebiet) und ca. 480 m<sup>2</sup> (SO Gebiet) zu. Dies ergibt im vorliegende Fall einen Ausgleichsbedarf von ca. 900 m<sup>2</sup>.

Flächen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:  
Festgesetzt werden im Gebiet entlang der Nosserbach insgesamt 2.300 m<sup>2</sup>. Hier ist der Gewässerlauf mit seinen Uferböschungen und Randbereichen naturnah zu entwickeln und zu unterhalten. Ein standorttypischer Bewuchs ist an Fehlstellen zu ergänzen, mit dem Ziel der geschlossenen Ufergehölzentwicklung.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:  
Weiterhin werden festgesetzt: Erhalt und Entwicklung der vorhandenen naturnahen

Laubholz- und Obstwiesenbestände auf einer Fläche von 4.840 m<sup>2</sup> entlang der K 82.  
Neuanpflanzungen südlich des Mischgebiets auf 105 m<sup>2</sup> zur Entwicklung einer  
Wildgehölzhecke.  
Anpflanzung eines Schutzgehölzes auf 105 m<sup>2</sup> am südlichen Rand des Mischgebietes zur  
Einbindung der Bebauung.

Insgesamt werden 7.245 m<sup>2</sup> Flächen mit Maßnahmen für Natur und Landschaft  
festgesetzt.

## 8 . Art des Baugebiets

Der Bebauungsplan weist ein Sondergebiet „private Grünflächen“ und ein Mischgebiet  
(MI) aus. Das Mischgebiet ist als Fortsetzung zum Bereich Gartenstraße zu sehen, der als  
unbeplanter Innenbereich Dorfgebiets bzw. Mischgebietscharakter hat.

## 9. Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke der Wege sind im Eigentum der Gemeinde. Die übrigen Flächen sind im  
Privateigentum. Ihre Nutzung wird wie bisher fortgesetzt. Bodenordnende Maßnahmen  
sind daher nicht erforderlich.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt 2,85 ha.

## 10. Kosten

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes im öffentlichen Bereich wie im privaten Bereich  
sind keine Kosten zu erwarten.

Für Straßenbau, Wasserversorgung, Entwässerung und Energieversorgung fallen keine  
Maßnahmen an.

Fell, den .....

.....  
Ortsbürgermeister H. Schneiders / Stempel