

B E B A U U N G S P L A N mit integriertem GRÜNORDNUNGSPLAN

"Nr. 24 Heuweg"

B E G R Ü N D U N G

Inhalt

	SEITE
1. LANDSCHAFTLICH-STÄDTEBAULICHER KONTEXT	2
1.1 Planungsgebiet	2
1.2 Bestand	2
1.3 Ortsbild	2
1.4 Verkehr	2
2. ALLGEMEINE ERLÄUTERUNG UND ZIELSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	2
2.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen	2
2.2 Planungsanlass – ökologische Zielsetzungen	3
2.3 Soziale Zielsetzungen	4
2.4 Aufstellungsverfahren – Planungsumfang	4
3. GESTALTUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPT	4
3.1 Fließender Verkehr	4
3.2 Ruhender Verkehr	5
4. ÖKOLOGISCHE BILANZIERUNG - AUSGLEICHSMASSNAHMEN	5
4.1 Eingriffscharakter	5
4.2 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ausgleichsberechnung - Checkliste	5/6
5. GRÜNORDNUNG	7
5.1 Ortsrandgestaltung	7
5.2 Eingangsgestaltung / Begleitpflanzung im Bereich der Erschließungsstrassen	7
5.3 Mindestpflanzgebot	7
5.4 Gestaltung der Vorgartenzone	7
5.5 Gewässerschutz	8
5.6 Ergänzende Maßnahmen	8
6. VER- UND ENTSORGUNG	8
6.1 Energieversorgung	8
6.2 Wasserversorgung	8
6.3 Entwässerung Privatgrundstücke	8
6.4 Entwässerung öffentlicher Bereich	8
6.5 Heizung und Warmwasserversorgung	8
6.6 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen	8
7. LANDWIRTSCHAFT	8

1. LANDSCHAFTLICH-STÄDTEBAULICHER KONTEXT

1.1. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Südwesten von Neuendettelsau, südlich der den Ort durchziehenden Ost- West- Hauptverkehrsachse der Kreisstraße AN 14 (Schlauersbacher Strasse) sowie unmittelbar östlich der Ortsstraße Heuweg und ca. 40 m südlich der Ortsstraße Meisenweg.

Im Umfeld grenzen

- nordwestlich ein Mischgebiet mit überwiegender Wohnbebauung (Teilbebauungsplan südlich der Schlauersbacher Strasse).
- nördlich ein Mischgebiet mit Wohnbebauung (Bebauungsplan Falkenweg 1)
- im Südwesten und Südosten die freie Landschaft an.

1.2. Bestand

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden bislang in geringem Umfang als Obst- und Kleingarten sowie als Acker- und Grünflächen landwirtschaftlich genutzt. Sie weisen keine Strukturierung auf. Strauchpflanzungen sind nicht vorhanden.

Gehölzbestand ist im Norden in Form eines Obstgärtchens vorhanden.

Im Planungsgebiet befinden sich keine kartierten Biotope bzw. Schutzobjekte und -flächen gemäß BayNatSchG.

1.3. Ortsbild

Das Planungsgebiet schließt an die bestehende Einzel- sowie Mehrfamilienhausbebauung an.

Der Ortskern kann fußläufig oder mit dem Rad problemlos erreicht werden.

Der bestehende Ortsrand weist einen dörflich geprägten Charakter auf, der jedoch durch mehrgeschossige Bauten und dazugehörige Garagenhöfe unterbrochen wird.

Durch die geplante Einzelhausbebauung, deren Gestaltung und Anordnung sowie Eingrünung wird ein fließender Übergang vom Ortsrand in die Landschaft erreicht.

Der Bruch des natürlichen Geländes bei den vorhandenen Garagen soll beseitigt und durch eine leichte Anhebung des Niveaus harmonisiert werden.

1.4. Verkehr

Die bisher nur auf einer Teilstrecke ausgebaute Ortsstraße Heuweg kann nach Süden verlängert werden und bietet dann eine gute Voraussetzung zur Anbindung der für die innere Erschließung des Plangebietes notwendigen Stichstraße.

2. ALLGEMEINE ERLÄUTERUNG UND ZIELSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

2.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Neuendettelsau gehört zur Planungsregion Westmittelfranken (8). Der Ort liegt am östlichen Rand dieser Planungsregion, in einem Gebiet mit intensiver Landnutzung. Er grenzt östlich an die Industrieregion Mittelfranken (7) mit dem großen Verdichtungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen an. Im Regionalplan ist die Gemeinde Neuendettelsau als Unterzentrum ausgewiesen. Damit hat die Gemeinde auch Mittelpunktfunktionen im Bereich der Wohnsiedlungstätigkeit zu erfüllen.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuendettelsau stellt den Geltungsbereich in der Teiländerung Nr. 12 aus dem Jahre 1994 als Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet – § 4 BauNVO) dar. Lediglich die Südspitze des Plangebiets ist im Umfang von rd. 1.500 m² nicht von der Ausweisung als Wohnbaufläche erfasst. Wegen dieser relativ geringfügigen Überschreitung wird auf eine Anpassung des Flächennutzungsplanes zunächst verzichtet. Die Änderung wird jedoch bei nächster Gelegenheit, im Rahmen der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes

berücksichtigt. Für das Verfahren wird davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt ist.

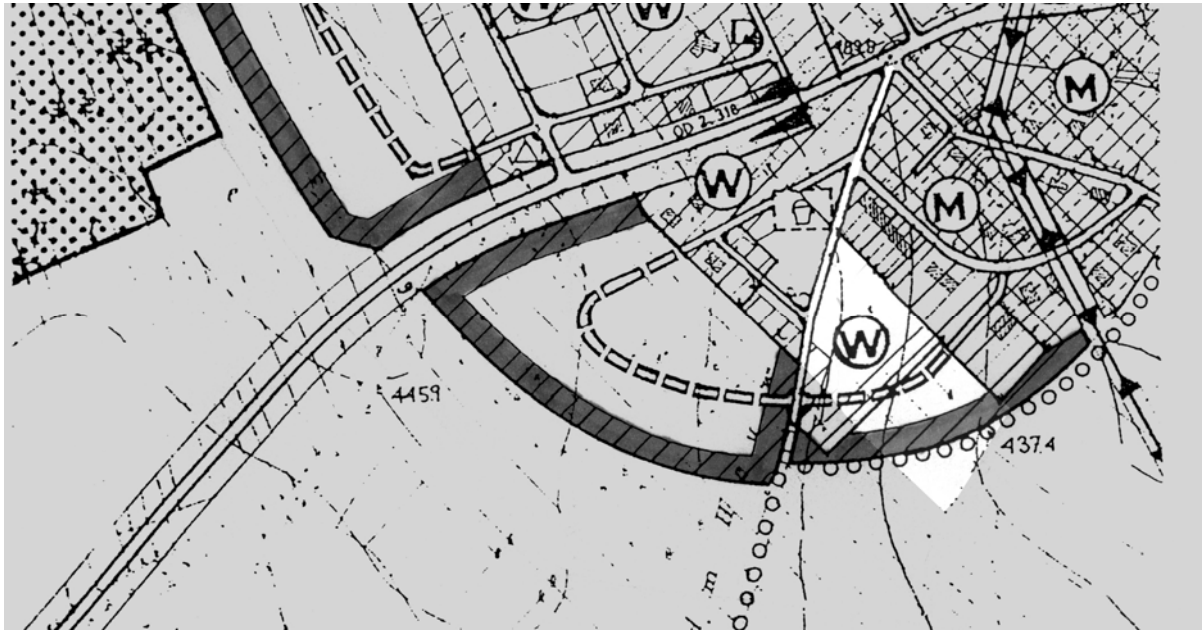
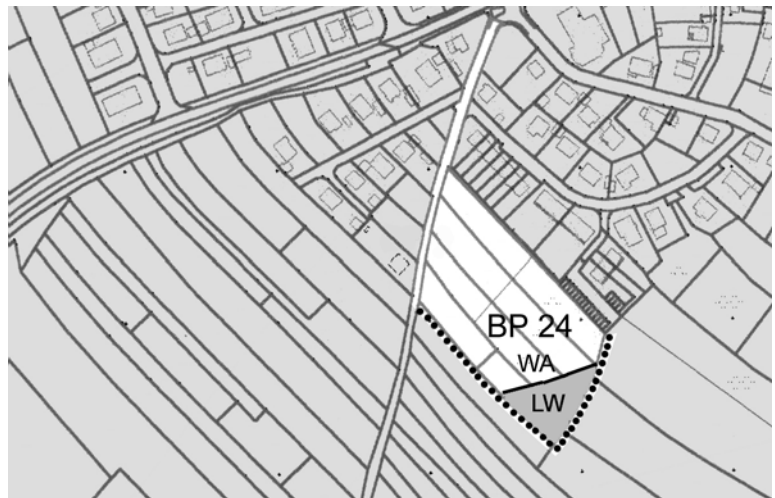


Abb. 1: Ausschnitt aus der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes (M = 1 : 5.000)

Abb. 2 :
Geltungsbereich Bebauungsplan
Nr. 24 „Heuweg“ (M = 1 : 5.000)



Der Bebauungsplan Nr. 24 „Heuweg“ ermöglicht eine überbaubare Fläche von rund 2.500 m² im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO. Da der Prüfwert von 20.000 m² gem. Nr. 18.7.2 Anlage 1 UVPG nicht überschritten wird, ist keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG im Rahmen der Bauleitplanung erforderlich.

2.2 Planungsanlass – ökologische Zielsetzungen

Trotz verhältnismäßig reger Wohnbautätigkeit besteht in der Gemeinde Neuendettelsau nach wie vor eine anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser.

Besonders für die Nutzung regenerativer Energien oder für Passivhausbauweise gibt es bislang aber nur wenige geeignete Grundstücke. Da gerade hier eine große Verantwortung für die nächsten Generationen liegt, sollen im Baugebiet „Heuweg“ die Voraussetzungen für Bauherren geschaffen werden, ökologisch und energetisch hochwertige Einfamilienhäuser für eine optimierte Sonnenenergienutzung zu errichten, um einen die Ressourcen schonenden Umgang mit fossilen Energieträgern zu gewährleisten.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Südwesten der Ortschaft kann dies durch eine freie Stellung und günstige Ausrichtung der einzelnen Häuser nach Süden und Südwesten erreicht werden, so dass eine optimale Ausnutzung der Sonne bei gleichzeitig extrem geringer gegenseitiger Verschattung möglich ist. Als konkrete Einzelmaßnahmen sieht die Planung vor:

- Integration des neuen Baugebietes in bestehende Strukturen. Mit der Neugestaltung des Ortsrandes sollen gleichzeitig bestehende gestalterische Mängel behoben werden (z.B. Garagenrückseite zur freien Landschaft)
- Anpassung des Baugebiets an die bestehende Topographie durch eine entlang der Höhenlinien des Geländes verlaufende Straßenführung.
- Steigerung des Wohnwerts und Betonung des Gestaltungskonzeptes über Pflanzmaßnahmen im Straßenraum und zum Teil in Privatgärten
- Minimierter gegenseitiger Verschattung der Häuser durch günstige Anordnung als Voraussetzung für ökologisches Bauen.

2.3 Soziale Zielsetzungen

Eine weitere Zielsetzung des Bebauungsplanes besteht darin, durch die Gestaltung des Straßenraumes den Wohncharakter des Plangebiets deutlich zu machen und die Zugehörigkeit der Bewohner zu diesem Baugebiet zu symbolisieren. Durch die Stellung der Häuser wird gleichzeitig aber das Bedürfnis nach Ruhe und Rückzugsräumen gestärkt.

Zur Verwirklichung des Ziels sieht die Planung vor:

- Erzeugen eines abwechslungsreichen Straßenbildes durch
 - gezielte Anordnung der Garagen und Häuser
 - Wechsel zwischen Einengung und Aufweitung im Straßenverlauf sowie im Bereich der Plätze
- Förderung sozialer Beziehungen und der Kommunikation unter den Bewohnern durch Häufung von Eingängen und Garagen
- Aufwertung des Straßenraumes durch Nutzung als Spielfläche und Treffpunkt. Dies wird durch Bindung des ruhenden Verkehrs an die zahlreichen ausgewiesenen Stellplätzen in Buchten ermöglicht, die das im verkehrsberuhigten Bereich nicht erlaubte Parken auf der Strasse verhindern.
- Maximale Abgeschlossenheit der Wohnseite durch Ausrichtung und Stellung der Einzelhäuser. Die Terrassen sind weitestgehend vor Einsichtnahme von der Strasse her oder durch Nachbarhäuser geschützt.

2.4 Aufstellungsverfahren - Planungsumfang

Der Bebauungsplan Nr. 24 „Heuweg“ der Gemeinde Neuendettelsau wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgrund Gemeinderatsbeschlusses vom 10.05.2004 aufgestellt.

Der Bebauungsplan enthält auch Festsetzungen zur Grünordnung im Baugebiet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Heuweg“ sollen auf einer Fläche von rd. 1,23 ha 13 Einfamilienhäuser und ein Doppelhaus entstehen.

Bei einer zu erwartenden Belegungsdichte von 4 Personen pro Wohneinheit ist daher mit einem Einwohnerzuwachs von ca. 60 Personen zu rechnen.

3. GESTALTUNGS- UND ERSCHLISSUNGSKONZEPT

3.1 Fließender Verkehr

Das Baugebiet wird durch eine Stichstrasse vom Heuweg her erschlossen. Der Heuweg wiederum mündet gemeinsam mit der Falkenstrasse in die Schlauersbacher Strasse.

Die Erschließungsstrasse wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet. Die Wendehämmer am Ende der sich verzweigenden Stichstraße sind deshalb auch besonders als Aufenthaltsraum für spielende Kinder geeignet und gestaltet.

3.2 Ruhender Verkehr

Für alle Einfamilien- bzw. Doppelhäuser sind Doppelgaragen oder Einzelgaragen mit zusätzlichem Stellplatz oder Carport vorgesehen.

Auf öffentlichem Grund sind im Geltungsbereich 11 sowie zusätzlich 4 Stellplätze am Ostrand des Heuweges ausgewiesen. Insgesamt sind im öffentlichen Straßenraum über 0,7 Stellplätze je neu geschaffene Wohneinheit nachgewiesen.

4. ÖKOLOGISCHE BILANZIERUNG - AUSGLEICHSMASSNAHMEN

4.1 Eingriffscharakter

Verlust von landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzten Flächen

Die Realisierung des Baugebietes Nr. 24 „Heuweg“ vermindert die landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzfläche um: 10.985 m²

Davon entfallen auf

- Kleingartenfläche ca.	480 m ²
- Grünland insgesamt ca.	7.530 m ²
- Grünland mit Obstbaumbestand ca.	470 m ²
- Ackerfläche ca.	2.500 m ²

Oberflächenversiegelung

Die Realisierung des Baugebietes verursacht eine Oberflächenversiegelung, die einen Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen bedeutet. Ferner bewirkt die verstärkte Flächenversiegelung auch das beschleunigte Abfließen des Niederschlagswassers in den nächsten Vorfluter.

Die Folgen sind

- eine zusätzliche Belastung der Kanalisation
- die Verschlechterung der Grundwasserneubildungsrate
- negative Auswirkungen auf das Kleinklima

Durch die Verwendung durchlässiger bzw. teildurchlässiger Beläge bei der Neuanlage von Wegen und Stellflächen kann der Grad der Versiegelung eingeschränkt werden. Die Versickerung von Oberflächenwasser auf geeigneten Flächen und die Nutzung von Regenwasser entlastet die Kanalisation und fördert die Grundwasserneubildungsrate.

Orts- und Landschaftsbild

Die geplante Bebauung verändert das Orts- und Landschaftsbild. Über städtebauliche Ordnungsprinzipien und grünordnerische Maßnahmen ist eine Integration in das bestehende landschaftliche und städtebauliche Gesamtgefüge anzustreben. Der Gestaltung der Ortsrandsituation sowie dem neu zu definierenden Siedlungsrand ist besondere Bedeutung beizumessen.

4.2 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ausgleichsberechnung

Für die rechtssichere Berücksichtigung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Bebauungs-/ Grünordnungsplans können das Regel- oder das vereinfachte Verfahren angewandt werden. Das vereinfachte Verfahren kommt dann zum Einsatz, wenn die Planung vor allem aufgrund einer wirksamen Vermeidung so gestaltet wird, dass kein weiterer Ausgleichsbedarf besteht. Um Klarheit zu erhalten, welches der beiden Verfahren zum Einsatz kommt, ist vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen eine Checkliste erarbeitet worden. Soweit die dort aufgeführten Fragen durchgängig mit „ja“ beantwortet werden, kann auf die differenzierte Vorgehensweise nach dem Regelverfahren verzichtet werden.

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

0. Planungsvoraussetzungen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt

ja nein

1. Vorhabenstyp

1.1 Art der baulichen Nutzung

Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO)
oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)

ja nein

Art des Vorhabens:

.....

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein oder die neu überbaute/
versiegelte Fläche wird weniger als 40 % des Planungsgebiets betragen

ja nein

2. Schutzgut Arten und Lebensräume

2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie

- Flächen nach den Listen 1b und 1c (Bauen im Einklang mit Natur u. Landschaft)
- Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,
- Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.

ja nein

2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Liste 2 und 3a) vorgesehen.

ja nein

Art der Maßnahmen:

.....

3. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Liste 2 und 3a)
begrenzt.

ja nein

Art der Maßnahmen:

.....

4. Schutzgut Wasser

4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.

Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.

ja nein

4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.

ja nein

4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.

Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z.B. durch begrünte
Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen
und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.

ja nein

Art der Maßnahmen:

.....

5. Schutzgut Luft/Klima

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige
Kaltluftstehungsgebiete geachtet.

Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein
zugehöriges Kaltluftstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

ja nein

6. Schutzgut Landschaftsbild

6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

ja nein

6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die natur- gebundene Erholung bedeutsame Bereiche.

Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare
Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorisch bzw. landschaftsprägende Elemente
(z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.

ja nein

6.3 Einbindung in die Landschaft:

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen
(z.B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z.B. Liste 4).

ja nein

Art der Maßnahmen:

.....

Sind alle Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!

5. GRÜNORDNUNG

5.1 Ortsrandgestaltung

An der südöstlichen und südwestlichen Geltungsbereichsgrenze wird über Pflanzgebote auf privaten Grünflächen ein neuer Ortsrand definiert. Dazu werden Hochstämme und Sträucher verwendet. Der Randstreifen bildet gleichzeitig den Übergang von den Privatflächen zum offenen Feld und bietet Tieren einen neuen Lebensraum.

5.2 Eingangsgestaltung/Begleitpflanzung im Bereich der Erschließungsstrassen

Über die Pflanzung von Baumreihen wird eine Aufwertung des Erscheinungsbildes erreicht und die Verkehrssicherheit im Gebiet gefördert.

Außerdem ermöglicht die Begleitpflanzung eine Strukturierung der Bereiche und erhöht so den Wohnwert und die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.

5.3 Mindestpflanzgebot

Ein in der Bebauungsplansatzung verankertes Mindestpflanzgebot für die Bauparzellen (Ziffern 4.2.2.2 und 4.2.2.3) sorgt für eine ausreichende Grünordnung auch auf den Privatflächen.

Die von der Satzung zur Einzäunung getroffenen Regelungen (Ziffern 2.8.4 und 4.2.2.3) sichern einen fließenden Übergang von den Privatflächen in die freie Natur und den freien Zugang für wildlebende Tierarten in den Pflanzstreifen.

5.4 Gestaltung der Vorgartenzone

Das Erscheinungsbild eines Baugebietes wird zum einen ganz entscheidend durch die Bebauung geprägt, zum anderen ist aber auch der Gestaltungsqualität des Straßenraumes bzw. der Platzsituationen große Bedeutung beizumessen.

Einen wesentlichen Beitrag zur Straßenraumqualität leistet die Gestaltung des Übergangsbereiches vom öffentlichen in den privaten Bereich. Die einheitliche Pflasterung von Garagenzufahrten und öffentlichen Plätzen unterstreicht den fließenden Übergang vom öffentlichen zu den privaten Bereichen.

Besondere Bedeutung kommt auch der Wahl der Grundstückseinfriedung zu. Der Bebauungsplan räumt den Bauherren die Möglichkeit ein, über die offene oder geschlossene Gestaltung der Vorgartenzone ein differenziertes Erscheinungsbild und Räumlichkeit zu schaffen.

Offene Gestaltung der Vorgartenzone

Bei offener Gestaltung der Vorgartenzone stehen die Wohnbebauung und der Straßenraum in direktem Bezug zueinander. Der Straßenraum erhält eine weiträumige und freundliche Qualität.

Geschlossene Gestaltung der Vorgartenzone

Im Falle der geschlossenen Gestaltung der Vorgartenzone sollte die Höhe der Vorgarten-Einfriedung den Sichtbezug zwischen Haus und Straße nicht verhindern.

Die Einfriedung sollte auch in diesem Falle keine harte Markierung der Eigentumsgrenzen darstellen. Vielmehr ist auf einen weich geformten Übergang zwischen öffentlichem und privatem Bereich hinzuwirken. Geeignete Möglichkeiten der Gestaltung von Garteneinfriedungen sind

- eine lockere Bepflanzung mit verschiedenen hoch wachsenden Gehölzen und Stauden, die sehr wirkungsvoll sein kann. Dabei kann auch ein Hausbaum einbezogen werden.
- vertikale Holzlattenzäune, die ohne Sockelmauerwerk auszubilden sind. Die positive Wirkung kann durch das Zurücksetzen des Zaunes von der Grundstücksgrenze um ca. 30 - 50 cm verstärkt werden. In diesem Falle besteht die Möglichkeit, Stauden bzw. Kleinsträucher vorzupflanzen, so dass ebenfalls ein fließender Übergang zwischen öffentlichem und privatem Raum entsteht.
- gemischte Hecken, die sich vor allem entlang von Straßengrenzen mit dahinter liegenden Terrassen eignen. Hier ist die benötigte Tiefe des Pflanzbereiches zu berücksichtigen.

5.5 Gewässerschutz

Zur Schonung der Grundwasservorräte ist die Nutzung von Regenwasser vorgesehen. Versickerung wird auf jedem Grundstück empfohlen.

Eine Verringerung der Versiegelungsfläche durch wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen und Garageneinfahrten ist gegeben.

Der Vorteil dieser Maßnahmen liegt in der Entlastung der Kanalisation, der Verbesserung des Kleinklimas und in der Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate.

5.6 Ergänzende Maßnahmen

Ergänzende Maßnahmen auf anderen Grundstücken sind nicht erforderlich, da alle Ausgleichspflanzungen im Planungsgebiet vorgesehen sind.

6. VER- UND ENTSORGUNG

6.1 Energieversorgung

Die Versorgung des Baugebiets mit elektrischer Energie und Gas erfolgt durch die Gemeindewerke Neuendettelsau.

6.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Gemeindewerke Neuendettelsau sichergestellt.

6.3 Entwässerung Privatgrundstücke

6.3.1 Das gesamte Baugebiet wird im Mischsystem entwässert. Das häusliche Schmutzwasser ist getrennt vom Oberflächenwasser in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

6.3.2 Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung

Um die Regenwasserabflüsse so gering wie möglich zu halten, wird eine Versickerung empfohlen. Dachbegrünungen für Garagen, durchlässige Pflasterungen (Ziffer 5.4 der Satzung) und Zisternen (Ziffer 5.2) sind vorgeschrieben.

6.4 Entwässerung öffentlicher Bereich

Abwässer von öffentlichen Verkehrsflächen werden dem vorhandenen Mischwasserkanal zugeführt. Dies geschieht im Freispiegelgefälle.

6.5 Heizung und Warmwasserversorgung

Die einzelnen Häuser werden mit eigenen Heizanlagen versorgt. Hierfür ist eine Versorgung des Gebietes mit Gas vorgesehen.

Empfohlen wird, den Energiestandard der Häuser über die geltende Energieeinsparverordnung hinaus auszubilden.

6.6 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist dem Landratsamt anzuzeigen.

7. LANDWIRTSCHAFT

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass sich auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke unvermeidliche Geruchsentwicklungen bei der Gülleausbringung und Belästigungen in Form von Staub, Lärm und

sonstigen Emissionen ergeben können, die von den Bewohnern des Baugebietes hingenommen werden müssen.

Neuendettelsau, 15.02.2005

Gemeinde Neuendettelsau

(Landshuter)
1. Bürgermeister