

BEGRÜNDUNG

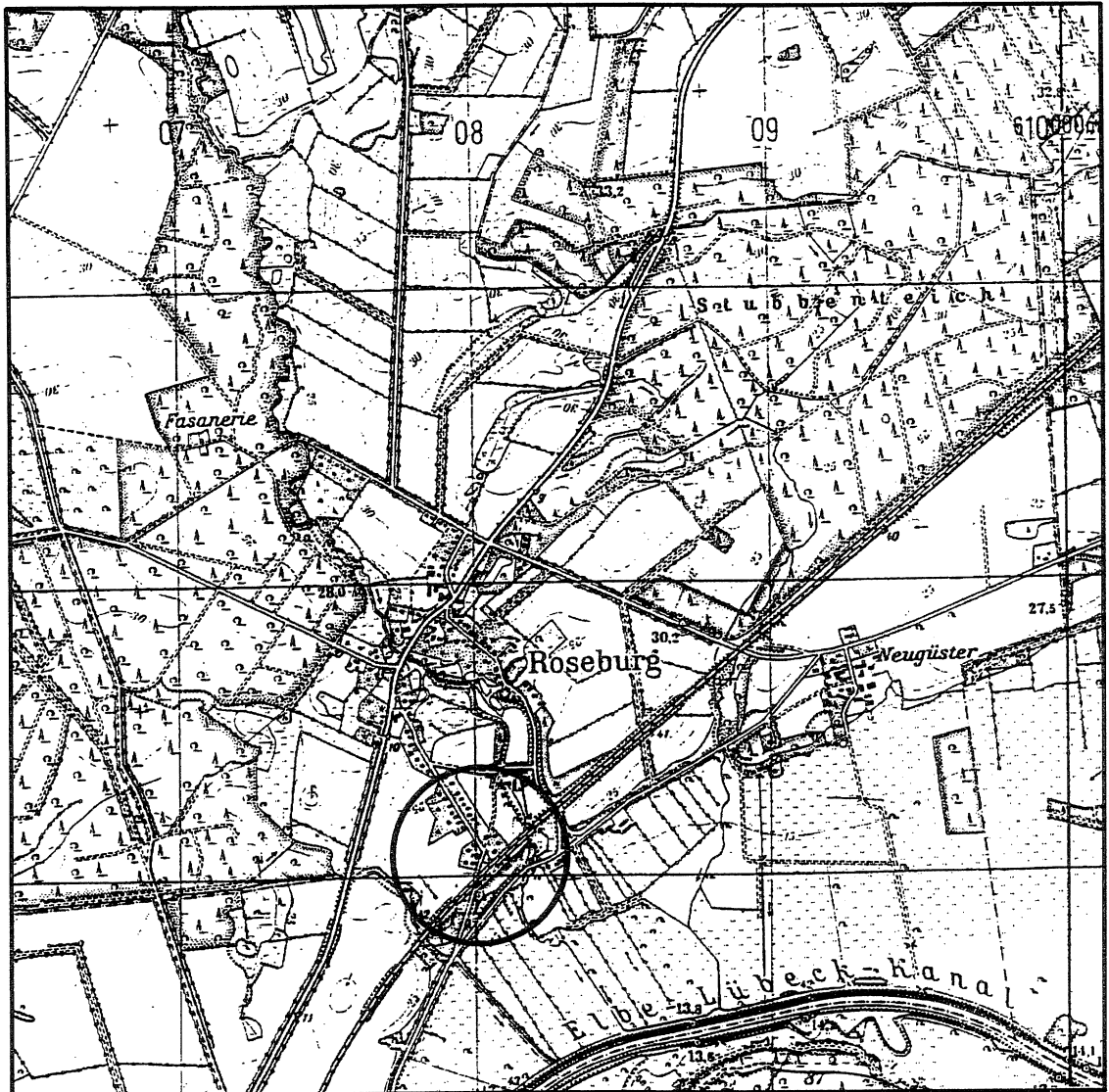
ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 **1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG**

DER

GEMEINDE ROSEBURG

- KREIS HERZOGTUM LAUENBURG -



GEMEINDE ROSEBURG

KREIS HERZOGTUM LAUENBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 3

1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

VERFAHRENSSTAND NACH BAUGB

§3(1)

§4(1)

§3(2)

§3(3)

§10



Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgrundlagen	2
2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung	2
3. Einzelheiten der Planung	3
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	3
3.2 Verkehrserschließung.....	3
3.3 Immissionsschutz	4
3.4 Natur und Landschaft / Umwelt.....	4
4. Ver- und Entsorgung	9
5. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung	9
6. Größen im Plangebiet	10

Anlage:
Zusammenfassung Schalltechnische Untersuchung

Begründung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3

der Gemeinde Roseburg

1. Planungsgrundlagen

Für den Gemeindebereich von Roseburg gilt der vor kurzem aufgestellte neue Flächennutzungsplan, durch den bauleitplanerisch nordöstlich der Bahnhofstraße ein neues Siedlungsgebiet für Wohnnutzung vorbereitet wurde, das durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 rechtlich verbindlich umgesetzt wird. Der Flächennutzungsplan weist das jetzige Änderungsgebiet als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ aus. Der Bebauungsplan Nr. 3 ist mit einer entsprechenden Festsetzung diesen Darstellungen des Flächennutzungsplanes gefolgt. Soweit dieser Bauleitplan nicht vom jetzigen Änderungsgebiet betroffen ist, behält er weiterhin rechtsverbindlichen Bestand. Nach Rechtskraft der 1. Änderung und Ergänzung tritt der Teil des Bebauungsplanes Nr. 3 außer Kraft, der nunmehr neu überplant worden ist.

Weil das Plangebiet für die auszuweisende landschaftspflegerische Sukzessionsfläche im Norden vergrößert wurde, handelt es sich nicht nur um eine Bebauungsplanänderung, sondern auch um eine Ergänzung.

Da jetzt aus den unten noch näher darzulegenden Gründen eine kleinere weitere Wohnbaufläche in diesem Bereich ausgewiesen werden soll, wird zur Erfüllung des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Absatz 2 BauGB eine 1. Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig, die für diesen Bereich ebenfalls Wohnbauflächen darstellt und die im Parallelverfahren gemäß § 8 Absatz 3 BauGB jetzt gleichzeitig mit aufgestellt wird. Auf den dortigen Erläuterungsbericht wird verwiesen.

Die Gemeinde Roseburg ist Mitglied in den Gewässerunterhaltungsverbänden Steinau – Büchen und Priesterbach. Das Bebauungsgebiet liegt im Gewässerunterhaltungsverband Priesterbach.

2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden und lässt sich wie folgt beschreiben:

Nördlich der Bahnlinie, östlich der Straße Müllerland, westlich Mühlenbruch (Flurstück 29/4 der Flur 5 Gemarkung Roseburg).

Das Gelände liegt im Süden des Bebauungszusammenhanges der Gemeinde Roseburg nordwestlich der Bahnlinie und nordöstlich der Bahnhofstraße. Es grenzt mit seinem südlichen Bereich an die dort vorhandene Einfamilienhausbebauung an. Im Norden und Osten beginnt die freie Landschaft, während der nordwestliche Teilbereich gerade bebaut wird. Die entsprechenden Erschließungseinrichtungen sind bereits hergestellt worden.

Das Plangebiet selbst wird zurzeit noch als Weide genutzt.

3. Einzelheiten der Planung

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Um den Bebauungszusammenhang auch östlich der Bahnhofstraße und des Neubaugebietes um die Straße Müllerland herum, anschließend an die Grundstücke Bahnhofstraße 33 bis 35 auch auf der östlichen Seite der Erschließungsstraße zu arondieren und die ansonsten nur einseitig anbaubare neue Straßentrasse aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten heraus ebenfalls auch auf der anderen Seite für eine Bebauung zu nutzen, werden jetzt für die Ausweisung von 4 neuen Wohnbaugrundstücken Allgemeine Wohngebietsflächen ausgewiesen, wie sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 entsprechen. Auch das Maß der baulichen Nutzung wurde mit einer geringen Grundflächenzahl von 0,2, einer maximalen Eingeschossigkeit und einer offenen Bauweise bei der Festlegung auf Einzelhausbebauung so festgeschrieben, wie es im Neubaubereich um die Straße Müllerland herum durch den Bebauungsplan Nr. 3 ebenfalls vorgesehen ist. Die neuen Baugrundstücke passen sich damit in die Umgebung ein und verbinden die unten bereits genannten alten Baubereiche mit der Neubebauung um die Straße Müllerland.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde auch deshalb so gering gewählt, um die Beeinträchtigungen der östlich angrenzenden freien landschaftspflegerisch wertvollen Landschaft im Mühlenbruch möglichst wenig zu beeinträchtigen. Der Bebauungsplan Nr. 3 lässt allerdings für den Neubaubereich Müllerland die Errichtung sowohl von Einzel- als auch von Doppelhäusern zu. Für die 4 neuen Baugrundstücke des 1. Änderungsbereiches sollen aber nur Einzelhäuser zugelassen werden, da dieser Bereich in die freie Landschaft überleitet und eine intensive Bebauung hier nicht vorgesehen ist. Die Gemeinde legt Wert darauf, dass hier eine aufgelockerte Bebauung nur mit Einzelhäusern entsteht.

Auf Grund eines gemeinsamen Ortstermins mit dem Kreis ist vereinbart worden, dass die vier Baufelder durch getrennte Baufenster und nicht durch eine durchgehende Baugrenze festgelegt werden, damit wirklich sicher gestellt ist, dass eine aufgelockerte Bebauung mit höchstens vier kleinteiligen Einfamilienhäusern möglich ist. Durch diese Regelung ist dann auch die Festsetzung einer Grundstücksmindestgröße nicht mehr notwendig, da insgesamt nur vier Grundstücke errichtet werden können und sich die Grundstücksmindestgrößen durch den zur Verfügung stehenden Grund und Boden von alleine ergeben. Die Errichtung zusätzlicher Gebäude und damit eine Verkleinerung der Grundstücke ist aufgrund der Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 nicht möglich.

3.2 Verkehrserschließung

Die Baugrundstücke sind alle an die neue Erschließungsstraße angebunden, in der die nötigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit hergestellt worden sind. Da entlang der Erschließungsstraße ein öffentlicher Parkstreifen verläuft, sind die Zufahrten zu den einzelnen Grundstücken so verbindlich festgesetzt worden, dass dazwischen jeweils eine Parkbucht und ein zu pflanzender Einzelbaum eingeplant werden konnten. Da die festgesetzten Zufahrten im Norden der Grundstücksbereiche liegen, beeinträchtigen sie die Planungsfreiheit der Grundstückseigentümer nicht über Gebühr.

3.3 Immissionsschutz

Zur Ermittlung eventueller Lärmbelastungen für die Neubebauung ist im November 2002 vom Ingenieurbüro Gosch-Schreyer-Partner, Bad Oldesloe, ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet worden. Der Gutachter kommt dabei zu dem Ergebnis, dass Immissionsschutzmaßnahmen wegen des Bahnlärmes nicht notwendig sind. Im Gutachten ist dabei Folgendes ausgeführt: „Innerhalb des Plangebietes werden die schalltechnischen Orientierungswerte 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts überall eingehalten. Die nahe dem Baugebiet südöstlich vorbeiführende Bahnlinie als einzige relevante Schallquelle führt nicht zu Überschreitungen, da die Strecke ausschließlich mit verhältnismäßig kurzen Reisezügen – sämtlich schiebengebremst – befahren wird. Lärmintensive Güterverkehre finden auf dieser Strecke nicht statt. Besondere Schallschutzmaßnahmen gegen die Immissionen aus dem Bahnverkehr werden daher für die geplante Wohnbebauung nicht erforderlich.“ Die Zusammenfassung der schalltechnischen Untersuchung ist Anlage der Begründung. Das ganze Gutachten kann bei der Gemeinde eingesehen oder angefordert werden.

3.4 Natur und Landschaft / Umwelt

Landschaftsplan (§ 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Der betroffene Bereich ist im Landschaftsplan als Grünland (Weide) dargestellt. Nach Darstellung des Grünordnungsplanes für den Bebauungsplan Nr. 3 ist der betroffene Bereich als ‚Ausgleichs- und Maßnahmenfläche für den Naturschutz‘ dargestellt (M3 = Extensivierung der Grünlandnutzung). Die dargestellte Maßnahme wurde noch nicht umgesetzt.

Der Gemeinde ist die Abweichung vom Landschaftsplan durchaus bewusst. Da aber nur der obere schmale Rand des genannten Niederungsbereiches des Mühlenbaches von der Bebauung betroffen ist und die eigentliche Hanglage erst dahinter beginnt, geht die Gemeinde davon aus, dass nur geringe Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild entstehen. Die Gemeinde betrachtet hier die städtebaulichen Vorteile, die eine beidseitige Bebauung einer Erschließungsstraße bringen und die damit das Ortsbild arrondieren, im Rahmen der Abwägung als im Range vorgehend. Die Hauptverbundachse des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems zu der der Niederungsbereich des Mühlenbaches gehört, wird nur wenig durch diese relativ schmale Neubebauung tangiert. Weiterhin bewirkt die nun geplante extensive Wiese/Obstwiese einen besseren Puffer zum Hangbereich als die ehemalige intensive Grünlandnutzung.

Aus den o.g. Gründen geht die Gemeinde aber davon aus, dass die Ziele des Naturschutzes nicht erheblich beeinträchtigt werden, weil durch den nachfolgenden grünordnerischen Fachbeitrag nachgewiesen wird, dass ein ordnungsgemäßer landschaftspflegerischer Ausgleich für die Maßnahmen möglich ist und auch entsprechend festgesetzt wird.

Neben der Ausgleichsfunktion kommt der betroffenen ‚Maßnahmen- und Ausgleichsfläche‘ auch eine Pufferfunktion zwischen den Wohnbauflächen des Bebauungsplanes Nr. 3 und dem östlich angrenzenden Niederungsbereich des Mühlenbaches zu (geplanter ‚Geschützter Landschaftsbestandteil‘ nach § 20 LNatSchG). Der Niederungsbereich ist gegenüber Eingriffen als besonders sensibler Bereich zu bewerten. Durch die nun vorgesehene zusätzliche Flächeninanspruchnahme kommt es zu einer Reduzierung dieser Pufferflächen. Aufgrund der geringen Tiefe der Baugrundstücke (ca. 35 m) und dem Verbleib einer noch ausreichend breiten ‚Restpufferfläche‘ erscheint diese Flächeninanspruchnahme jedoch auch aus Gründen des Naturschutzes noch vertretbar.

Zurzeit der Bestandserhebung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 im Juli 2003 wurde die an die Hangbereiche angrenzende Fläche als Grünland mittlerer bis trockener Standorte (ruderalisiert) eingestuft. Das faunistische Potential war aufgrund der Grünlandnutzung als mittel einzustufen. Ein Vorhandensein von Arten der Roten Liste war nicht erkennbar. Bei einer aktuellen Inaugenscheinnahme im August 2003 ist die gesamte Fläche bis an die Hangkante mit Hochstämmen als Streuobstwiese bepflanzt und sehr extensiv als Grünland genutzt. In der aktuellen Ausbildung und Nutzungsintensität kann diese Streuobstwiese aus fachlicher Sicht einen viel besseren Puffer gegenüber dem Steilhang und der Mühlenbachniederung darstellen, als es die ursprüngliche Nutzung als Grünland vermochte. Das faunistische Potential der Fläche ist heute höher einzustufen als im Jahr 2002, da der Strukturreichtum erhöht und die Nutzungsintensität verringert wurde. Auch zu diesem Zeitpunkt wurden keine Arten der Roten Listen beobachtet.

Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 21 BNatSchG und der entsprechenden landesrechtlichen Regelungen müssen Eingriffe in Natur und Landschaft grundsätzlich möglich weitgehend vermieden werden. Die nicht vermeidbaren Eingriffe, die durch die Verwirklichung von Festsetzungen eines Bebauungsplanes hervorgerufen werden, müssen adäquat ausgeglichen werden.

Inwieweit Eingriffe in Natur und Landschaft planerisch vorbereitet und damit Ausgleichsmaßnahmen notwendig, kann erst auf Grundlage einer naturschutzfachlichen Bestandsaufnahme und -bewertung sowie der Beurteilung der bauleitplanerischen Festsetzungen getroffen werden. Hierfür wird im vorliegenden Fall ein grünordnerischer Fachbeitrag von der Planungsgruppe Landschaft aus Müssen erarbeitet auf dessen Ausführungen verwiesen und im folgenden Bezug genommen wird. Der gesamte grünordnerische Fachbeitrag kann bei der Gemeinde Roseburg bzw. beim Amt Büchen eingesehen werden. Er ist selbstverständlich Bestandteil dieses Bauleitplanverfahrens.

Durch das Vorhaben sind lediglich Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz betroffen. Hinsichtlich der naturschutzrechtlich relevanten Auswirkungen handelt es sich insbesondere um folgende Punkte:

- direkter Flächenverlust von Ausgleichsflächen (Ausgleichsmaßnahmen wurden noch nicht ausgeführt)
- Bodenversiegelung und Anfall von Oberflächenwasser
- Ausbildung einer neuen Ortsrandsituation

Alle sich aus dem grünordnerischen Fachbeitrag ergebenden landschaftspflegerischen Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind, soweit sie bebauungsplanrelevant und festsetzungsfähig waren, in den Bebauungsplan übernommen worden. Es handelt sich hierbei insbesondere um folgende Maßnahmen:

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Beschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche auf die straßenorientierte Seite der Baugrundstücke durch entsprechende Baugrenzen (Ziel: möglichst großer Abstand zwischen Bebauung und den angrenzenden Ausgleichsflächen bzw. dem Niederungsbereich der Mühlenau)
- Minimierung der zulässigen Bodenversiegelung durch Festsetzung einer GRZ von 0,2 (statt gem. § 17 BauNVO maximal zulässiger GRZ 0,4)
- Durch eine offene, maximal eingeschossige Bauweise wird eine landschaftsge rechten Ortsrandgestaltung ermöglicht.

Ausgleichsmaßnahmen:

- Anlage einer die Bauflächen umgebenden Obstwiese mit extensiver Grünlandnutzung im Übergangsbereich zum Niederungsbereich des Mühlenbaches.
- Da der Ausgleichsbedarf nicht vollständig im B-Plangebiet erreicht werden kann, resultiert hieraus ein externer Ausgleichsbedarf von ca. 3.630 m². Im Süden des Gemeindegebietes wird daher ein bisher intensiv landwirtschaftlich genutztes Teilstück des Flurstückes 19/2 der Flur 5, Gemarkung Roseburg in der geforderten Größe dauerhaft aus der Nutzung genommen und der freien Sukzession überlassen (Entwicklungsziel: Wald). Lage und Abgrenzung der Fläche ergeben sich aus den Abbildungen 1 und 2. Die Fläche befindet sich in Gemeindeeigentum.
- Die Umsetzung der o.g. Maßnahmen erfolgt im engen zeitlichen Zusammenhang mit dem Zeitpunkt der Eingriffsvorhaben.
- Versickerung des auf den Wohnbauflächen anfallenden gering verschmutzten Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken.

Streuobstbestände sind gekennzeichnet durch die Verwendung von Hochstämmen, relativ große Pflanzabstände und damit geringe Pflanzdichten, lange Ertragsfähigkeit, große Struktur- und Artenvielfalt, geringen Pflegeaufwand und Krankheitsanfall. Wesentliche Kennzeichen sind die Unternutzung als Wiese oder Weide und die Pestizid- und Mineraldüngerfreiheit. Durch die extensive Nutzung der Streuobstbäume und der Unterkulturen bestehen ideale Lebensbedingungen für eine Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten. Es ist insofern die Verwendung ausschließlich von Hochstämmen und der Verzicht auf die Anwendung von Düngemitteln vorgesehen. Die Streuobstwiese ist zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahme zu den Baugrundstücken hin dauerhaft abzuzäunen. Eine Nutzung als Garten ist unzulässig. Auf dem vorliegenden, nicht sehr nährstoffreichen Standort ist eine einmalige Mahd der Streuobstwiese im Spätsommer (ab August) ausreichend.

Die Obstbaumanpflanzungen müssen dabei soweit von der Bahnanlage entfernt bleiben, dass der Eisenbahnverkehr nicht beeinträchtigt wird. Gehölzanpflanzungen sind hier nicht vorgesehen. Außerdem bleibt zu bedenken, dass der Abstand zur eigentlichen Bahnstrecke relativ groß ist, da das Bahnflurstück wesentlich breiter ist als die tatsächliche Schienenführung.

Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt sich um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben (Städtebauprojekt für sonstige bauliche Anlagen) nach Anlage 1 Nr. 18.7 UVPG. Der jeweilige Prüfwert für eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (sog. Screening) wird aufgrund der geringen Größe des Bebauungsplangebietes nicht erreicht (20.000 m² zulässige Grundfläche). Danach besteht für das Vorhaben keine Pflicht zu einer allgemeinen Vorprüfung bzw. zu einer Prüfung der Umweltverträglichkeit. Aus diesem Grund wird auf die Durchführung einer UVP und eines ‚Screenings‘ verzichtet.

FFH-Gebiete (§ 1a Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

Innerhalb des Wirkungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Flächen, die aus Landessicht die Auswahlkriterien der Artikel 3 und 4 sowie des Anhang III der FFH-Richtlinie für die Aufnahme in die nationale Gebietsliste erfüllen.

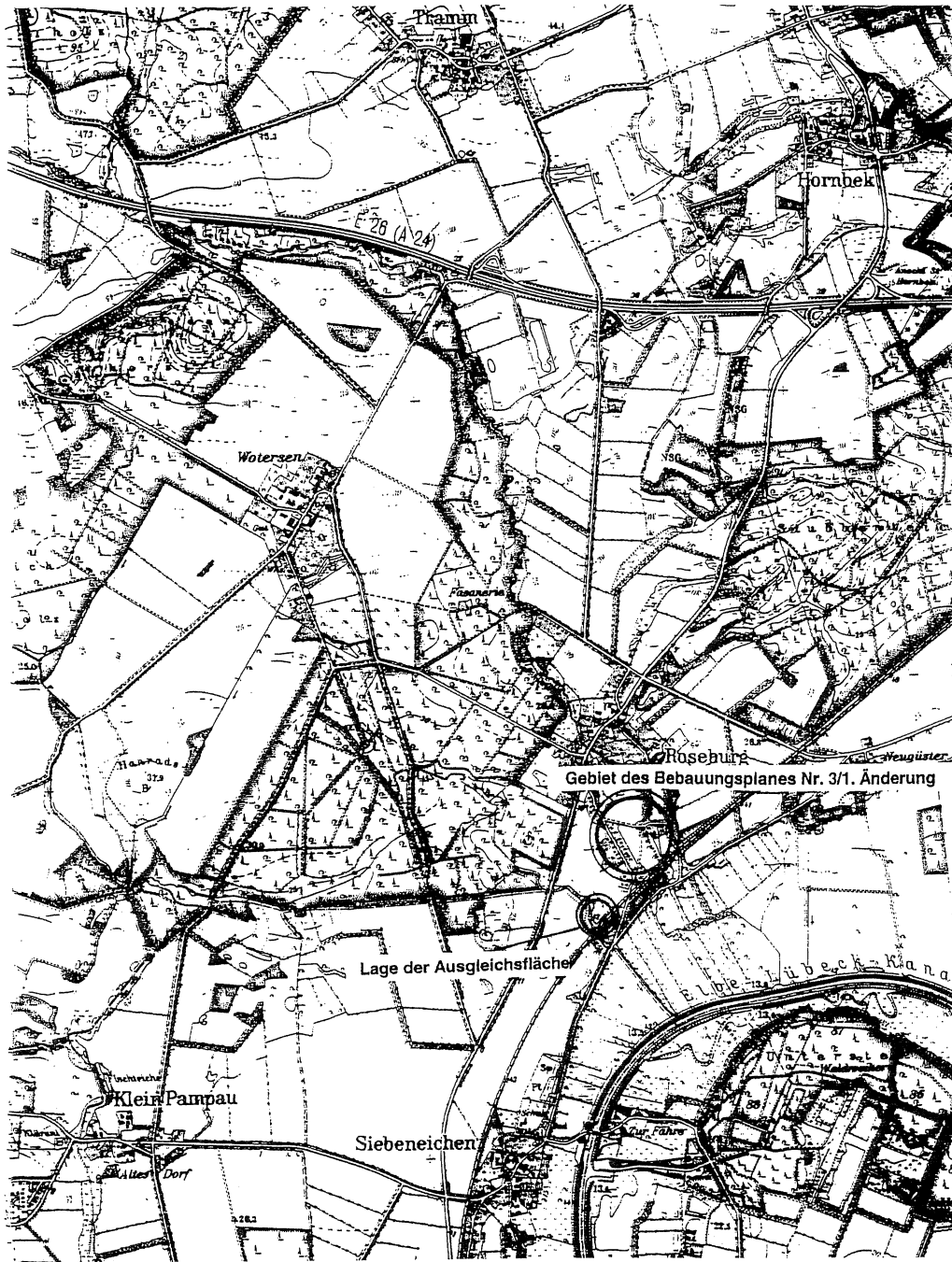


Abbildung 1: Lage der Ausgleichsfläche

Quelle: Grünordnerischer Fachbeitrag zur 1. Änderung und Ergänzung B-Plan Nr. 3 Gemeinde Roseburg

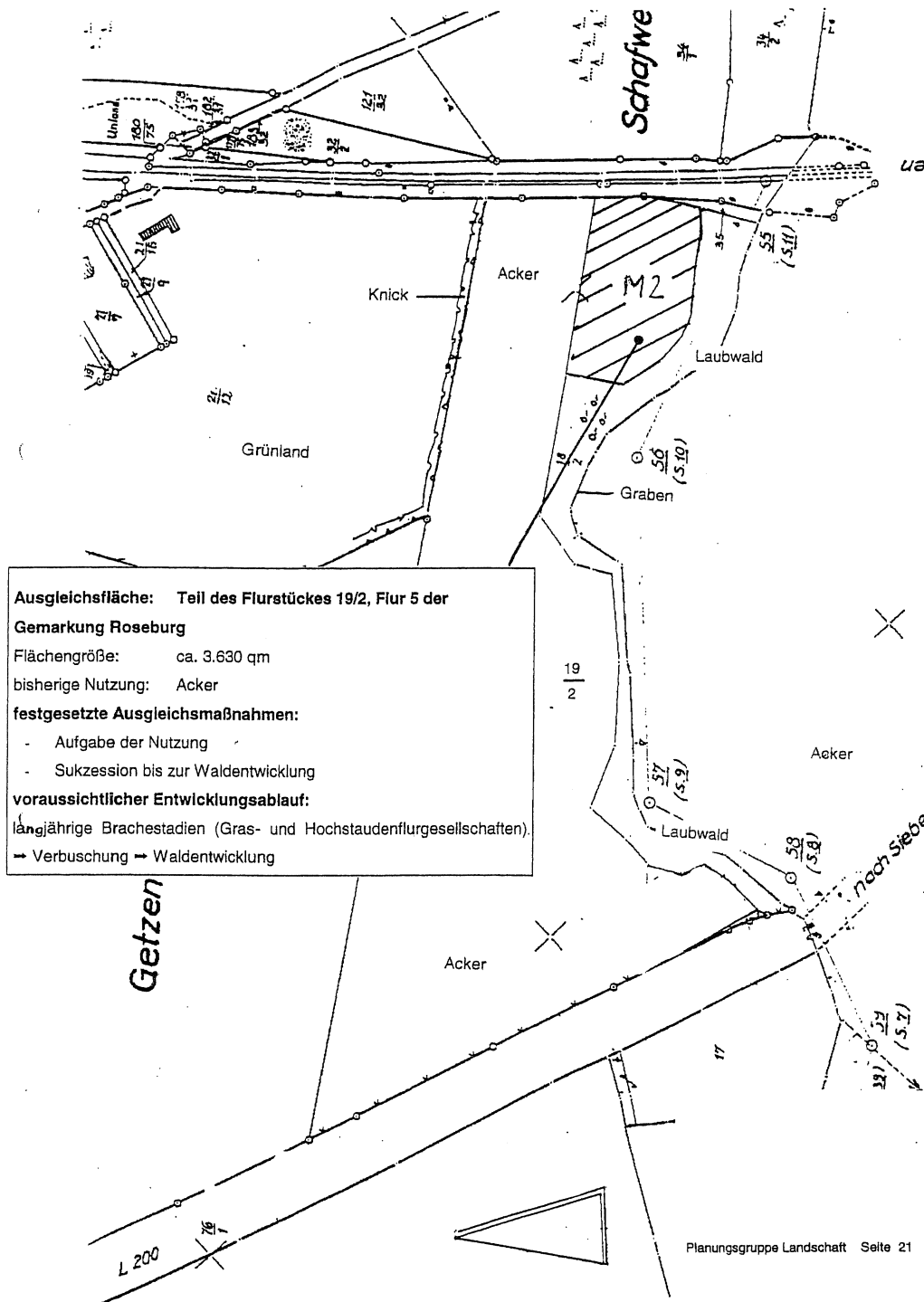


Abbildung 2: Abgrenzung der Ausgleichsfläche

Quelle: Grünordnerischer Fachbeitrag zur 1. Änderung und Ergänzung B-Plan Nr. 3 Gemeinde Roseburg

Außerdem liegt der Geltungsbereich im Randbereich der Geotope „Bachtal der Stecknitz – Delvenau mit Nebentälern“ und „Fluviatile Erosionskliffs beiderseits des Stecknitz – Delvenau – Tales“. Geotope sind als wichtige Dokumente der Erdgeschichte zu erhalten, § 1 (2) Nr. 19 LNatSchG. Auch hierzu geht die Gemeinde davon aus, dass das Baugebiet nur am Rande der Geotope liegt und deshalb eine wesentliche Beeinträchtigung nicht zu befürchten ist. Durch

die Erhaltung des Mühlenbachs und des Niederungsbereiches sind auch die aufgeführten Geotope weiterhin geschützt.

4. Ver- und Entsorgung

Die ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist über die Ver- und Entsorgungsleitungen in der neuen Erschließungsstraße technisch ohne Probleme möglich. Die Wasserversorgung erfolgt über das Wasserwerk in Büchen, wobei die Löschwasserversorgung über entsprechende Hydranten in der zentralen Wasserversorgungsleitung gleich ordnungsgemäß mit sicher gestellt wird. Die Entsorgung des Schmutzwassers übernimmt die Kläranlage in Büchen, wohin das gesamte Abwasser gepumpt wird.

Durch Textziffer 2 b der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist geregelt, dass das Niederschlagswasser in geeigneter Weise auf den Grundstücksflächen zu versickern ist. Eine Einleitung in öffentliche Regenentwässerungssysteme ist nicht zugelassen. Die bei der Straßenentwässerung anfallenden Abflussmengen werden nachgewiesen, eine Regelung hierzu entzieht sich jedoch der Bauleitplanung. Eine Brauchwassernutzung ist dabei allerdings auch zugelassen. Eine zusätzliche Einleitung von anfallendem Oberflächenwasser in die umgebenden Vorfluter ist nicht geplant.

Eine Versorgung mit elektrischer Energie ist durch die Schlesweg und mit Erdgas aus den vorhandenen Versorgungsleitungen der E.ON Hanse AG möglich. Die genaue Lage der Leitung ist bei Bedarf durch den E.ON Hanse Betrieb GV 3.2, Tel. 040-2366-8118 zu erfragen. Bei Bauausführung ist die genaue Lage der vorhandenen Leitung durch Probeaufgrabungen zu ermitteln. Die Erdgastrassen dürfen nicht überbaut oder bepflanzt werden.

Für den Bereich der privaten Haushalte ist der Kreis Herzogtum Lauenburg öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger. Die Abfallwirtschaftsgesellschaft Herzogtum Lauenburg mbH ist für diesen Bereich beauftragte Dritte gemäß § 16 I KrW-/AbfG. Für den Bereich der Abfälle aus anderen Herkunftsbereichen ist die AWL Entsorgungsträger gemäß § 16 II KrWirt/AbfG. Grundlage für die Abfallwirtschaft im Kreis ist die jeweils gültige Fassung der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises, einschließlich der Tarifforderung. Für Abfälle aus anderen Herkunftsbereichen gelten die „Allgemeinen Entsorgungsbedingungen“ (AEB). Die Parkstreifen sind in der Örtlichkeit bereits vorhanden und so angelegt worden, dass das Abstellen von Müllgefäßen möglich ist, so dass eine störungsfreie Müllabfuhr gewährleistet werden kann. Sie wird im Plangebiet der 1. Änderung genauso durchgeführt, wie im übrigen Teil des Bebauungsplanes Nr. 3 auch.

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

5. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung

Bodenordnende Maßnahmen werden zur Verwirklichung dieser Bebauungsplanänderung nicht notwendig. Die Flächen stehen im Eigentum der Gemeinde. Die Gemeinde geht davon aus, dass im Zuge der jetzt vorgenommenen Erschließung die Flächen für die öffentlichen Parkbereiche der Gemeinde gleich mit übereignet werden. Sie sind im Zuge der Herstellung der Erschließungseinrichtungen für das Baugebiet Mül-lerland bereits mit hergestellt worden.

Die Finanzierung der Erschließungskosten richtet sich nach den entsprechenden Vorgaben im Baugesetzbuch. Die Erschließungskosten werden anteilig auf die

Grundstückseigentümer umgelegt. Die Gemeinde Roseburg trägt den 10 %igen Gemeindeanteil. Außerdem behält sie sich die Erhebung weiterer Abgaben nach dem Ortsrecht vor.

6. Größen im Plangebiet

Das Plangebiet weist folgende Größenverhältnisse auf:

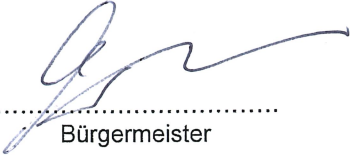
Wohnbaufläche	3.238 m ²
Obstwiese	2.936 m ²
Parkplatzflächen	232 m ²

Größe des Plangebietes insgesamt	6.406 m ²
	=====

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Roseburg hat die Begründung in der Sitzung am 18.03.2004 gebilligt.

Roseburg, den 21.07.2004.....




.....
Bürgermeister