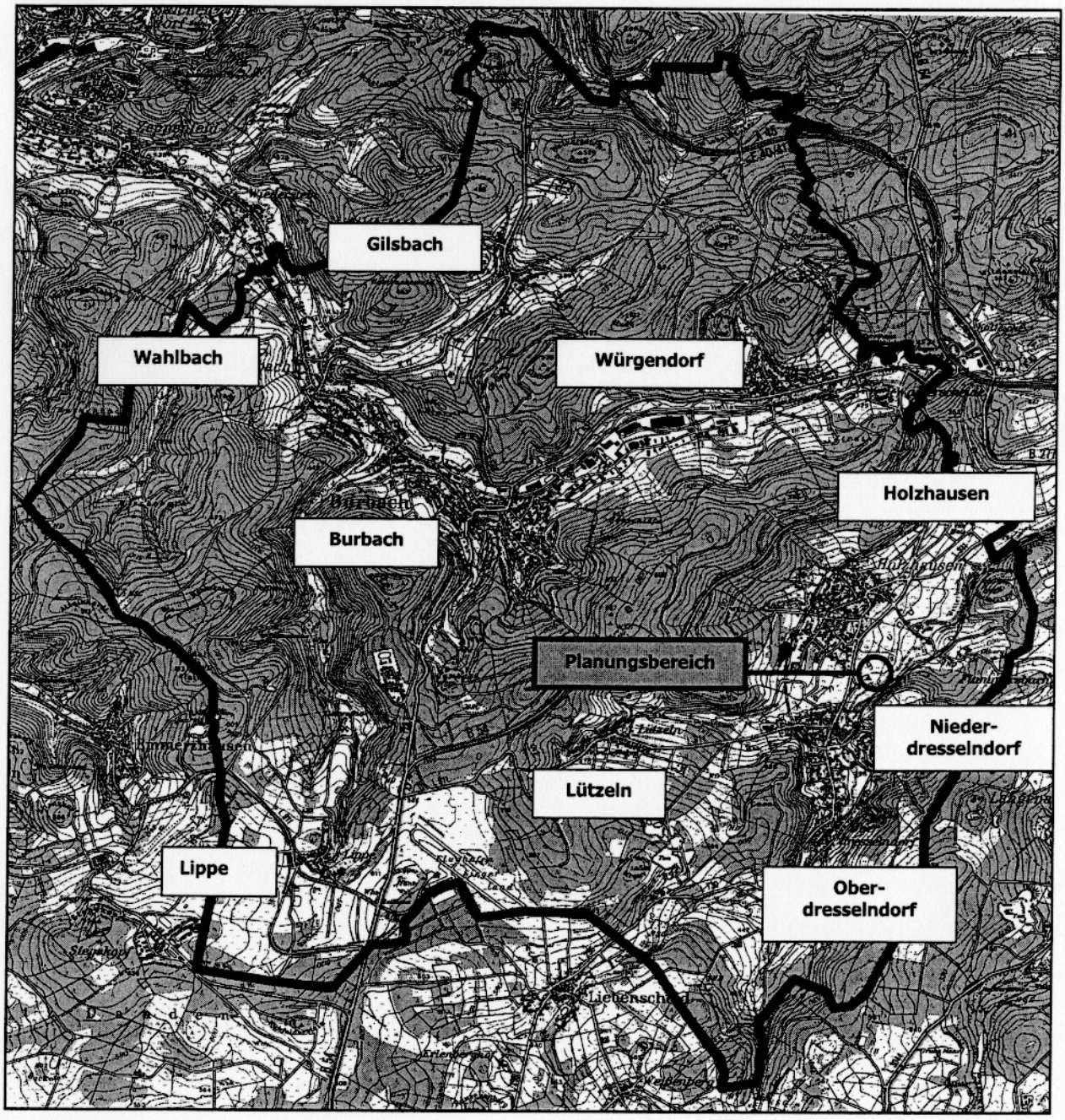
GEMEINDE BURBACH
Fachbereich 3 – Bauen, Planen, Umwelt
Eicher Weg 13, 57299 Burbach
Telefon: 02736/ 45- 61
Telefax: 02736/ 45- 55

Begründung

Bebauungsplan Nr. 27 „Freizeitpark Hickengrund"
1. vereinfachte Änderung und Erweiterung

Gemarkung Niederdresselndorf , Gemeinde Burbach



Projektbearbeitung und Projektbetreuung

Gemeinde Burbach
Fachbereich 3 – Bauen, Planen, Umwelt
Eicher Weg 13
57299 Burbach
Dipl. Ing. Christian Feigs
Telefon: 02736 / 45 61
Telefax: 02736 / 45 55
E-mail: c_feigs@burbach-siegerland.de
Mitarbeit: Ulrike Strunk

Bearbeitungsstand: 21.02.2006

Inhaltsverzeichnis

1.0 Anlass und Ziele der Planung **4**

2.0 Bauleitplanverfahren **4**
2.1 Verfahrensstand 4
2.2 Verfahren 4

3.0 Lage und Größe des Plangebietes **5**
3.1 Lage und Abgrenzung 5
3.2 Größe und Gliederung 5
3.3 Lageplanübersicht 6

4.0 Baubestand **7**

5.0 Plangrundlagen **7**
5.1 Bestand 7
5.2 Planung 7
5.3 Plangrundlagenübersicht 8

6.0 Planinhalte **8**
6.1 Art der baulichen Nutzung 8
6.2 Maß der baulichen Nutzung 8
6.3 Bauweise 8
6.4 Überbaubare Grundstücksfläche 9
6.5 Örtliche Bauvorschriften 9

7.0 Verkehrserschließung **9**
7.1 Äußere Erschließung 9
7.2 Innere Erschließung 9

8.0 Wasserversorgung **10**

9.0 Abwasserbeseitigung **10**
9.1 Schmutzwasser 10
9.2 Niederschlagswasser 10

10.0 Stromversorgung **10**

11.0 Gasversorgung **10**

12.0 Telekommunikation **11**

13.0 Natur und Landschaft **11**

14.0 Bodenbewertung **12**
14.1 Altlasten 12
14.2 Kampfmittel 13
14.3 Bergbau 13

15.0 Bodenordnung **13**

16.0 Denkmalschutz **13**

17.0 Quellenverzeichnis **14**
17.1 Gesetzesgrundlagen 14
17.2 Plangrundlagen 14

1.0 Anlass und Ziele der Planung

Der Nutzer und zukünftige Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Niederdresselndorf, Flur 8, Flurstück 58-61 (ehemaliges Mühlengrundstück „Löhlenmühle") betreibt schon seit Jahren in diesem Bereich eine gewerbliche Teichfischerei.

Er beabsichtigt, die inzwischen desolate Bausubstanz des vorhandenen Mühlengebäudes komplett abzubrechen, um ein neues Gebäude mit Gastronomie als Fischgrill, Fischschlachterei und Räucherei, einschließlich einer Wohnung, zu errichten.
Trotz des gemeindlichen Einvernehmens zu einer entsprechenden Bauvoranfrage, die der Ausschuss für Bauen und Planen in seiner Sitzung vom 16.06.2005 (Drucksachen-Nr. 111/2005) erteilte, wurde das Vorhaben seitens der Bezirksregierung Arnsberg aufgrund der Größenordnung der beabsichtigten Nutzung im Rahmen der Beurteilung nach § 35 BauGB (Außenbereichsvorhaben) abgelehnt.

Als planungsrechtliche Voraussetzung für das geplante Vorhaben ist daher die vereinfachte Änderung bzw. Erweiterung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 27 „Freizeitpark Hickengrund" erforderlich. Durch Einleitung dieses Verfahrens wird die Planungsabsicht der Gemeinde Burbach ausdrücklich dokumentiert sowie eine rechtssichere Planungsbasis für das sich anschließende Baugenehmigungsverfahren geschaffen.
Das vereinfachte Änderungsverfahren kann angewandt werden, da die Grundzüge der Planung insofern nicht berührt werden, als dass der Planbereich selbst bereits durch die beabsichtigte Nutzung teilweise vorgeprägt ist und der angrenzende Bereich des bestehenden Bebauungsplanes eine Sondernutzung hinsichtlich Freizeit/Gastronomie präjudiziert.

2.0 Bauleitplanverfahren

2.1 Verfahrensstand

- ☒ Aufstellungsbeschluss gemäß §2 Abs.1 BauGB in Verbindung mit §13 BauGB
- ☒ Beschluss zur Durchführung der 1. öffentlichen Auslegung von Planwerk und Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB
- ☒ Satzungsbeschluss gemäß §10 Abs.1 und Abs.3 BauGB

2.2 Verfahren

Der Planbereich ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan noch als „Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. In der parallel laufenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird der Bereich als entsprechende

Sonderbaufläche dargestellt, er kann somit nach Inkrafttreten desselben aus diesem entwickelt werden.
Es bedarf somit keiner Genehmigung mehr.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann das vereinfachte Verfahren gemäß §13 BauGB angewandt werden.
In der Sitzung des Rates der Gemeinde Burbach am 20.09.2005 wurde der Aufstellungsbeschluss für die 01. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Freizeitpark Hickengrund" gemäß §2 Abs.1 BauGB in Verbindung mit §13 BauGB gefasst, sowie der Beschluss zur Durchführung der 1. öffentlichen Auslegung von Planwerk und Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB.

Der Beschluss zur Offenlage wurde im Amtsblatt der Gemeinde Burbach „burbach aktuell- Gemeinde Nachrichten" Nr. 22 am 04.11.2005 bekanntgemacht. Die Offenlage des Planwerkes und der Begründung erfolgte im Rathaus der Gemeinde Burbach während der Dienststunden vom 14.11.2005 bis 13.12.2005. Die Nachbarkommunen und die Träger öffentlicher Belange wurden vom 07.11.2005 bis 13.12.2005 an der Offenlage mit der Bitte um Stellungnahme beteiligt. Die Abwägungen der eingegangenen Anregungen sowie der Satzungsbeschluss gemäß §10 Abs.1 und Abs.3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.06.2004 erfolgten in der Sitzung des Rates vom 21.02.2006. Die Begründung wurde in gleicher Sitzung beschlossen.

3.0 Lage und Größe des Plangebietes

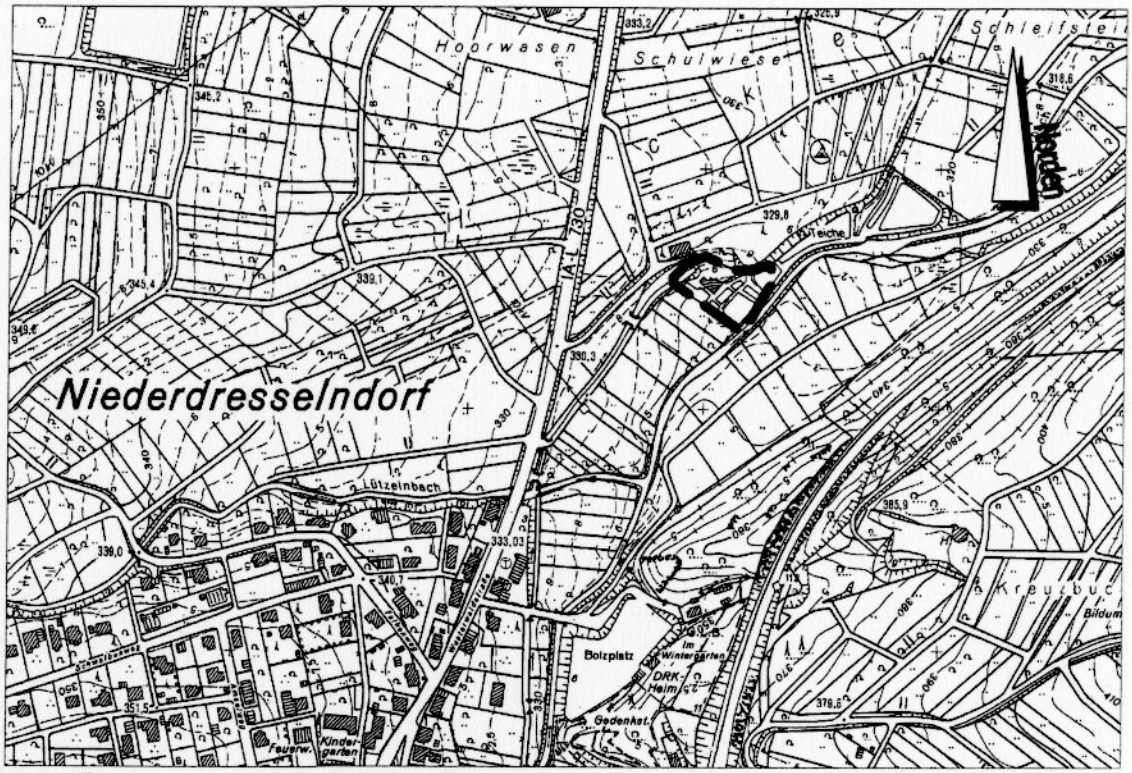
3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Ortschaft Niederdresselndorf in der Gemarkung Niederdresselndorf, Flur 8, Flurstück 58 bis 61. Die Fläche wird im Norden durch den „Freizeitpark Hickengrund", im Osten durch den Wetterbach und im Süden und Westen durch landwirtschaftliche Fläche begrenzt.

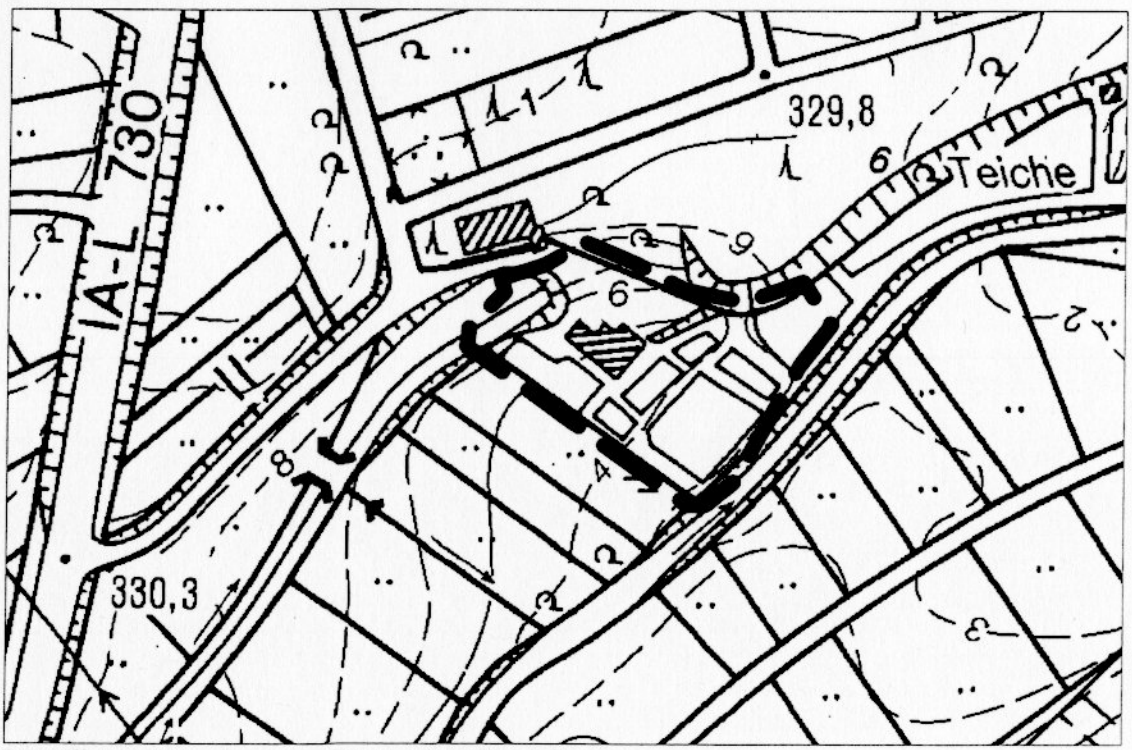
3.2 Größe und Gliederung

Die Größe des Planbereiches beträgt ca. 0,3 ha.

3.3 Lageplanübersicht



Lageplan – Auszug Deutsche Grundkarte
- - - - - Abgrenzung des Geltungsbereiches



Detaillageplan Auszug Deutsche Grundkarte
- - - - - Abgrenzung des Geltungsbereiches

4.0 Baubestand

Auf dem Grundstück befinden sich zur Zeit das Gebäude der ehemaligen „Löhlenmühle", was einem Neubau weichen soll (siehe 1.0).

5.0 Plangrundlagen

5.1 Bestand

Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach als "Fläche für die Landwirtschaft" gemäß § 5 Abs.2 Nr.1 BauGB dargestellt.

Verbindliche Bauleitplanung

Der Planbereich liegt im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB); grenzt aber unmittelbar im Norden an den Bebauungsplan Nr. 27 "Freizeitpark Hickengrund".

5.2 Planung

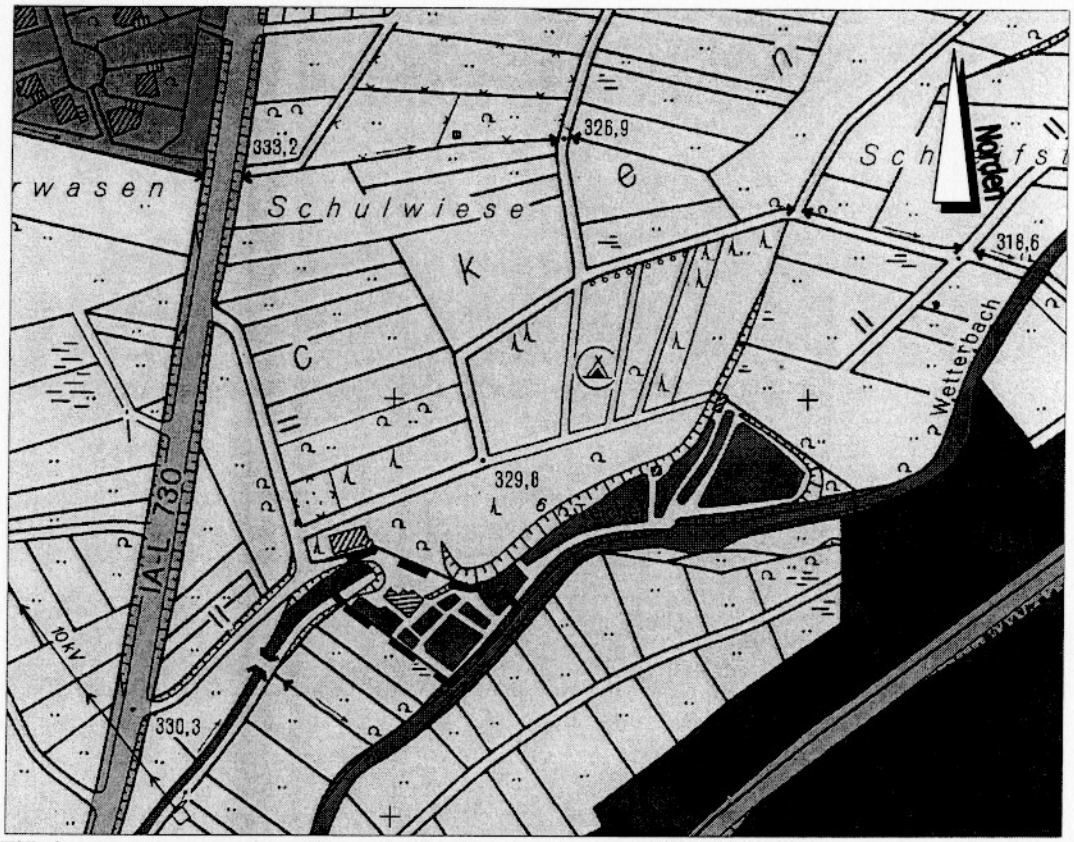
Vorbereitende Bauleitplanung

In der parallel laufenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird der Bereich als entsprechende Sonderbaufläche dargestellt, er kann somit nach Inkrafttreten desselben aus diesem entwickelt werden. Es bedarf somit keiner Änderung.

Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 27 "Freizeitpark Hickengrund" wird aufgrund des oben beschriebenen Anlasses im 1. vereinfachten Verfahren geändert bzw. erweitert.

5.3 Plangrundlagenübersicht



Flächennutzungsplan Gemeinde Burbach vom 03.07.1974
- - - - - Abgrenzung des Geltungsbereiches

6.0 Planinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Planbereich wird im Hinblick auf die bereits vorhandene und beabsichtigte Nutzung als Sondergebiet –R- Zweckbestimmung: Restaurationsbetrieb festgesetzt. Durch die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen wird versucht, insbesondere im Hinblick auf die Sensibilität des angrenzenden Naturraumes das „Größenwachstum" der zukünftigen baulichen Analgen zu beschränken.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die starke Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Anzahl der Vollgeschosse sowie der Firsthöhe verhindert ein unkontrolliertes „Größenwachstum" der zukünftigen baulichen Anlagen.

6.3 Bauweise

Da es sich bei dem Vorhaben in erster Linie um ein freizeitorientierten Restaurationsbetrieb handelt und der angrenzende „Freizeitpark Hickengrund" nur dem temporären Wohnaufenthalt dient, werden die Wohneinheiten auf maximal zwei festgesetzt.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird großflächig festgesetzt, um eine möglichst große Flexibilität bei der Gebäudestellung zu erwirken. Um dennoch das „Größenwachstum" der zukünftigen baulichen Anlagen im Hinblick auf die Sensibilität des angrenzenden Naturraumes kontrollieren zu können, wird das Maß der baulichen Nutzung sehr stark begrenzt.

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Auf die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften wird mit Ausnahme der Dachfarbe verzichtet, um eine möglichst große Flexibilität bei der Gebäudegestaltung zu gewährleisten. Die Regelung zur Verwendung von ortstypischer Dachfarbe erfolgt insbesondere vor dem Hintergrund der Fernwirkung, die das Gebäude in diesem Bereich erzeugen kann.

7.0 Verkehrserschließung

7.1 Äußere Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Verkehrsnetz, d.h. an die Landesstraße L730 erfolgt über die Straße „Ober der Löhlenmühle", über die auch der Campingplatz „Freizeitpark Hickengrund" angebunden ist.
Um den im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 27 „Freizeitpark Hickengrund" seitens des Landesbetriebes Straßenbau NRW gemachten Auflagen zum Ausbau des Knotenpunktes L730/Ober der Löhlenmühle gerecht zu werden, wurde ein entsprechender Erschließungsvertrag zwischen Campingplatzbetreiber und Gemeinde Burbach geschlossen. In diesen Vertrag ist, spätestens im Rahmen eines Bauantrages für das o.g. Bauvorhaben der Eigentümer bzw. Betreiber dieses Vorhabens mit einzubinden, da durch die Inbetriebnahme der Gastronomie auch eine entsprechende verkehrliche Mehrbelastung dieses Knotenpunktes entsteht.

7.2 Innere Erschließung

Es bedarf keines inneren Erschließungssystems, da es sich einerseits um eine verhältnismäßig geringe Grundstücksgröße handelt und andererseits die zukünftig Belegung der Fläche nur durch einen Nutzer erfolgt.

8.0 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch die Gemeinde Burbach und ist sichergestellt durch den Wasserverband Siegerland. Entsprechende Kapazitäten stehen zur Verfügung.
Abstimmungen finden grundsätzlich während der Tiefbauplanungen und Umsetzung der Maßnahme zwischen der Gemeinde Burbach und dem Wasserverband statt.

9.0 Abwasserbeseitigung

9.1 Schmutzwasser

Die bisherige Bebauung ist bereits an einen vorhandenen Mischkanal der Gemeinde Burbach im Planbereich angeschlossen. Ein Anschluss für das geplante Neubauvorhaben ist daher möglich, um das Abwasser ordnungsgemäß entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über die Kläranlage Haiger.

9.2 Niederschlagswasser

Es ist beabsichtigt, das im Planbereich anfallende Niederschlagswasser dem im Osten des Planbereiches verlaufenden Wetterbach zuzuführen. Ein entsprechende Einleitungserlaubnis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einzuholen.
Durch diese Maßnahmen werden die Anforderungen zur Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51a LWG NRW erfüllt.

10.0 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Planänderungsbereiches ist durch die RWE Net AG sichergestellt; entsprechende Kapazitäten stehen zur Verfügung.
Abstimmungen finden grundsätzlich während der Tiefbauplanungen und Umsetzung der Maßnahme zwischen der Gemeinde Burbach und der RWE Net AG statt.

11.0 Gasversorgung

Die Gasversorgung des Planänderungsbereiches ist durch die RWE Gas AG sichergestellt, entsprechende Kapazitäten stehen zur Verfügung.
Abstimmungen finden grundsätzlich während der Tiefbauplanungen und Umsetzung der Maßnahme zwischen der Gemeinde Burbach und der RWE Gas AG statt.

12.0 Telekommunikation

Für den Bereich des nördlich angrenzenden Campingplatzes besteht bereits ein Anschluss der Deutschen Telekom, insofern ist ein Anschluß des Änderungsbereiches an das Netz möglich.
Abstimmungen finden grundsätzlich während der Tiefbauplanungen und Umsetzung der Maßnahme zwischen der Gemeinde Burbach und der Telekom statt.

13.0 Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt derzeit, wie der gesamte nicht anderweitig geschützte Außenbereich der Gemeinde Burbach, im Landschaftsschutzgebiet.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der maximal zu erwartende naturschutzrechtliche Eingriff richtet sich nach der Grundflächenzahl (GRZ); aufgrund der Planung können zukünftig maximal 400 m² überbaut bzw. versiegelt werden. Durch die bauliche Vornutzung der Flächen ist der Eingriff nicht erheblich und kann daher mit einer Festsetzung im Bereich der nicht überbauten Flächen ausgeglichen werden (vgl. Eingriffsbilanzierung in der Anlage).

Für diese Flächen wird festgesetzt:

„Innerhalb der nicht überbauten Flächen ist **je angefangene 150 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum mittlerer Größe**, z.B.: Spitzahorn (Acer platanoides), Eberesche (Sorbus aucuparia), Hainbuche (Carpinus betulus), Traubenkirsche (Prunus padus), Vogelkirsche (Prunus avium), Wildpafel (Malus syslvestris), Wildbirne (Pyrus pyraster), **oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten**.

Die Neuanpflanzung muss folgende Mindestanforderung erfüllen: Stammumfang 10-12 cm.

Ausnahmsweise können anstelle eines Baumes standortheimische Straucharten, in Gruppen zusammengefasst, zugelassen werden, sofern sich die Gruppe über mindestens 5 m² erstreckt. Die Standorte für die geforderten Neuanpflanzungen sind nachzuweisen."

Somit kann im Plangebiet ein Ausgleich von ca. 104 % erreicht werden (siehe Eingriffsbilanzierung in der Anlage).

Nach §62 LGNW geschützte Biotope

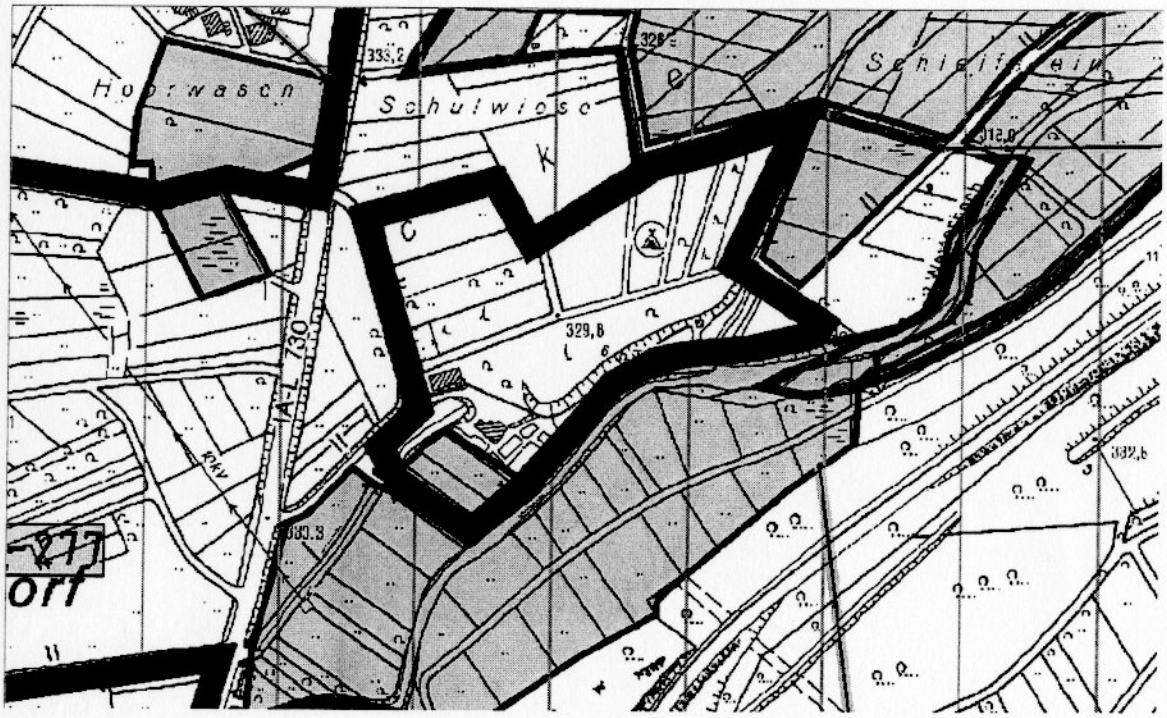
Nach § 61 LG NRW geschützte Biotope liegen nach Erkenntnissen der Verwaltung im Plangebiet nicht vor.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Das o.g. Bauleitplanverfahren fällt gemäß § 3 Abs. 1 UVPG nicht unter die im Anhang des UVPG aufgeführten Projekte; somit bedarf es keiner Umweltverträglichkeitsprüfung.

FFH- und Vogelschutz

Eine FFH- und Vogelschutzgebietsausweisung liegt für diesen Bereich nicht vor. Das Plangebiet ist jedoch vom Vogelschutzgebiet *DE-5214-401 Vogelschutzgebiet "Wälder und Wiesen bei Burbach und Neunkirchen"* umgeben (siehe Kartenauszug).



"Innenabgrenzung" Vogelschutzgebiet (Auszug aus der Karte "Gesetzlich geschützte Flächen" des Landschaftsplans Burbach)

Negative Auswirkungen auf das Schutzgebiet werden nicht erwartet, da sich die Nutzung (gewerbliche Teichfischerei) durch die geplanten baulichen Maßnahmen gegenüber der jetzigen Nutzung nicht wesentlich verändern soll.

14.0 Bodenbewertung

14.1 Altlasten

Altlasten kommen nach dem Altlastenkataster des Kreises Siegen – Wittgenstein und nach dem Kenntnisstand der Gemeinde Burbach im Planänderungsbereich nicht vor.

14.2 Kampfmittel

Nach dem Kenntnisstand der Gemeinde Burbach und den Aufzeichnungen der Bezirksregierung Arnsberg ist mit Kampfmitteln in diesem Bereich nicht zu rechnen. Das Vorkommen von Kampfmitteln ist jedoch nie auszuschließen. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub dennoch auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

14.3 Bergbau

Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 8 Bergbau und Energie liegt der Planbereich außerhalb verliehener Bergwerksfelder, d.h. Bergbau ist in diesem Bereich nicht umgegangen; mit bergbaulichen Einwirkungen ist daher nicht zu rechnen.

15.0 Bodenordnung

Der Planänderungsbereich befindet sich im Besitz eines Eigentümers und ist bereits erschlossen insofern bedarf es keiner bodenordnerischen Maßnahmen seitens der Gemeinde Burbach.

16.0 Denkmalschutz

Denkmalwerte, oberirdische oder unterirdische Anlagen sind im Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wurde folgender Hinweis mit in die Planlegende aufgenommen: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen oder Verfärbungen von der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.
Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Burbach als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Telefon Nummer: 02761/9375-0) unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

17.0 Quellenverzeichnis

17.1 Gesetzesgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.06.2004 und Rechtswirksamkeit zum 20.07.2004 (BGBL. S. 1359)

Baunutzungsverordnung (Bau NVO)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGB1. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBL. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18.12.1990 (BGBL. 1991 I S. 58)

Gemeindeordnung (GO NW)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.11.2001 (GV NW S. 811)

17.2 Plangrundlagen

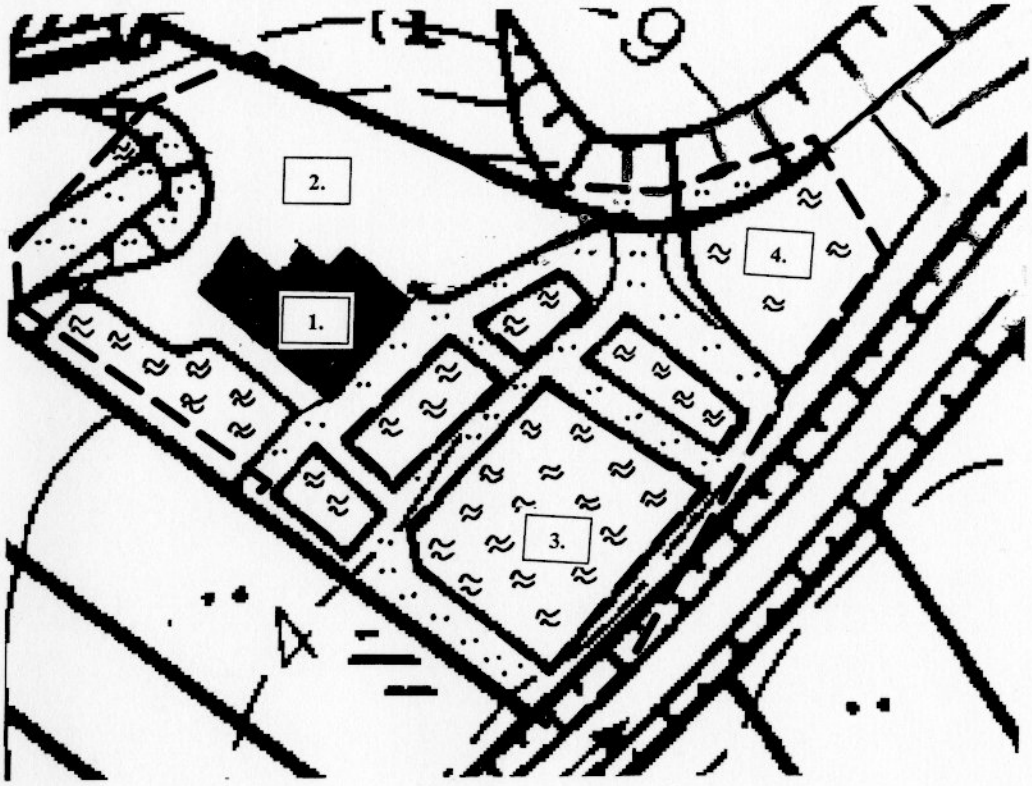
Flächennutzungsplan (FNP)
Flächennutzungsplan der Gemeinde Burbach vom 03.07.1974.

Landschaftsplan (LP)
Landschaftsplan der Gemeinde Burbach vom 18.12.2003.

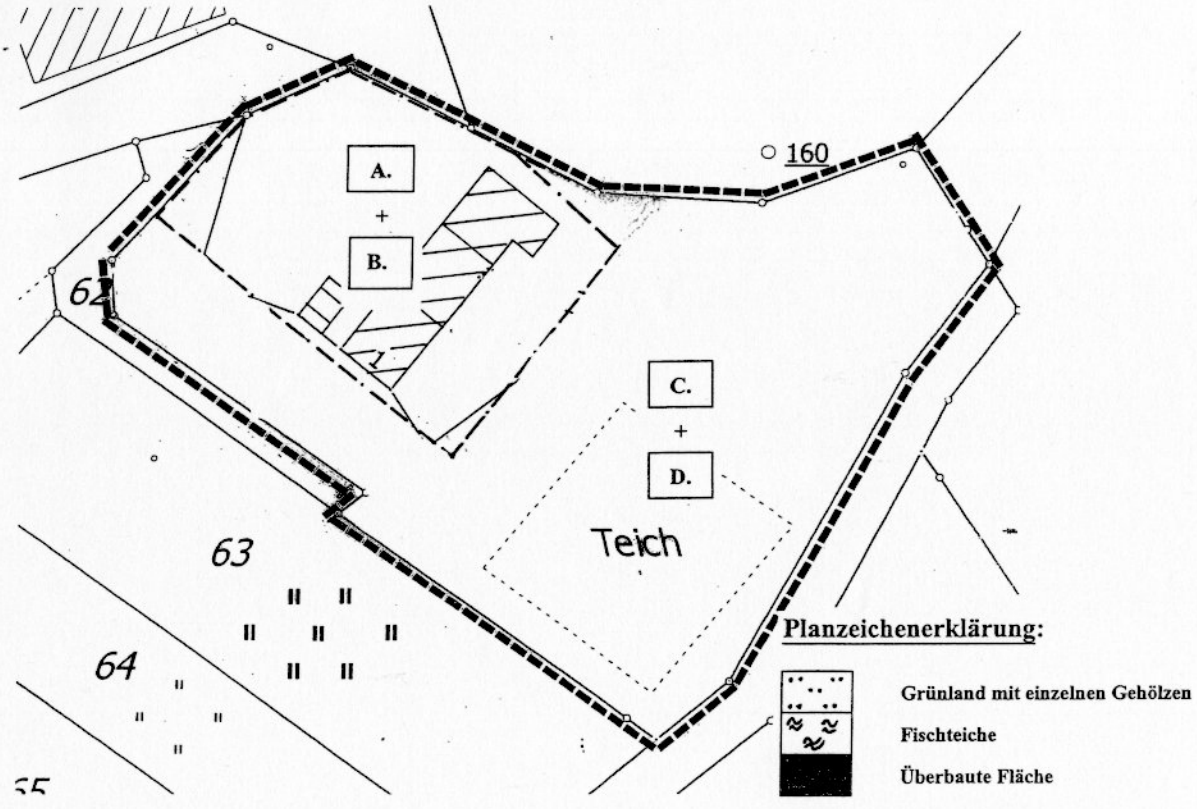
Plangebiet:
Bebauungsplan Nr. 27 „Freizeitpark Hickengrund“
1. Vereinfachte Änderung

Gemarkung Niederdresselndorf, Gemeinde Burbach

A. Ausgangszustand des Plangebietes



B. Zustand gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes



Eingriffsbilanzierung

1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Freizeitpark Hickengrund" / Gemarkung Niederdresselndorf, Gemeinde Burbach

Gesamtgröße: 2.737 m² **Datum: 09.11.2005**

A. Ausgangszustand des Plangebietes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code (lt. Biotop-typen-liste)	Biotoptyp bzw. Flächentyp	Fläche (m²)	Aus-gangs-wert	Kor-rek-tur-wert	Ge-samt-wert (Sp.5 + Sp.6)	Einzel-flächen-wert (Sp.4 x Sp 7)
1.	1.	Vorhandenes Gebäude	143	1	-1	0	0
2.	2.	Flächen mit wassergebun-dener Decke	1.073	2	0	2	2.146
3.	19.	Grünland/ Teich-böschungen mit einzelnen Sträuchern	555	3	+1	4	2.220
4.	25.	Fischteiche	966	4	-1	3	2.898
						Gesamtflächenwert A (Summe Spalte 8):	**7.264**

B. Zustand des Plangebietes gemäß der Planung

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code (lt. Biotop-typen-liste)	Biotoptyp bzw. Flächentyp	Fläche (m²)	Aus-gangs-wert	Kor-rek-tur-wert	Ge-samt-wert (Sp. 5 + Sp. 6)	Einzel-flächen-wert (Sp. 4 x Sp. 7)
A.	1.	Versiegelbare Fläche	400	1	-1	0	0
B.	11.	Nicht überbaute Flächen, tlw. mit wassergebundener Decke	816	3	0	3	2.448
C.	19.	Grünfläche mit Gehölzbestand	555	3	+1	4	2.220
D.	25.	Fischteiche	966	4	-1	3	2.898
						Gesamtflächenwert B (Summe Spalte 8):	**7.566**

C. Gesamtbilanz

Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A	**+ 302**
Ausgleich im Plangebiet in %	**104**

Erläuterung:

Die Größe der Fläche A. wurde auf Grundlage der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) errechnet. Die Fläche B. ergibt sich daraus und wird mit drei Punkten bewertetet, weil im Bebauungsplan folgende Auflage festgesetzt wird:

*„Innerhalb der nicht überbauten Flächen ist **je angefangene 150 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum mittlerer Größe**, z.B.: Spitzahorn (Acer platanoides), Eberesche (Sorbus aucuparia), Hainbuche (Carpinus betulus), Traubenkirsche (Prunus padus), Vogelkirsche (Prunus avium), Wildpafel (Malus syslvestris), Wildbirne (Pyrus pyraster) , **oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten**.*

Die Neuanpflanzung muss folgende Mindestanforderung erfüllen: Stammumfang 10-12 cm. Ausnahmsweise können anstelle eines Baumes standortheimische Straucharten, in Gruppen zusammengefasst, zugelassen werden, sofern sich die Gruppe über mindestens 5 m² erstreckt. Die Standorte für die geforderten Neuanpflanzungen sind nachzuweisen."

Die Flächen C. und D. liegen im Bereich der zukünftig festgesetzten privaten Grünfläche und bleiben gegenüber,dem Ausgangszustand unverändert.