



Stadt Marktobersdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 80 mit integrierter Grünordnung

„Mehrfamilienhaus Memelstraße“ Verfahren nach § 13 a BauGB

Begründung

Fassung vom 15.03.2024

Verfasser:
Ingenieurbüro Vogg
Alemannenstraße 35 86845 Großaitingen

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Verfahren.....	4
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
3.1.	Eigentumsverhältnisse	5
3.2.	Bestehender Bebauungsplan.....	5
3.3.	Denkmalschutz.....	5
3.4.	Immissionsschutz.....	6
3.5.	Bodenschutz	6
3.6.	Fließgewässer	6
3.7.	Spartenerschließung.....	6
3.8.	Geltende Vorschriften und Gesetze:.....	6
4.	Beschreibung des Plangebietes.....	7
4.1.	Lage und Geltungsbereich	7
4.2.	Größe	8
4.3.	Topographie und Vegetation.....	8
4.4.	Umliegende Strukturen und Nutzungen.....	9
5.	Planinhalte.....	9
5.1.	Art der baulichen Nutzung	9
5.2.	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche	9
5.3.	Bauweise und Dachform	10
5.4.	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	10
5.5.	Bauliche Gestaltung.....	11
5.6.	Verkehr und Feuerwehr	11
5.7.	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.....	11
5.8.	Energieversorgung, Telekommunikation	11
5.9.	Fernmeldeanlagen	11
5.10.	Abfallbeseitigung.....	11
5.11.	Erschließung der Wohnnutzung.....	12
5.12.	Stellplätze.....	12
5.13.	Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung	12
6.	Alternative Planungen	13
7.	Grünordnung	13
8.	Umweltbericht / Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	14

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Stadtrat der Stadt Marktoberdorf hat am 24.10.2022 beschlossen, für einen Teil-Bereich des Grundstücks Flur Nr. 663/4 Gemarkung Marktoberdorf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 80 mit der Bezeichnung „Mehrfamilienhaus Memelstraße“ aufzustellen.

Im Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes wird der bestehende Bebauungsplan Nr. 1 ersetzt.

Das Thema der Innenentwicklung durch Verdichtung im Bestand hat in den letzten Jahren erheblich an Bedeutung zugenommen, da es inzwischen allgemeiner Konsens ist, der Innenentwicklung den Vorrang vor einem Bauen auf der grünen Wiese zu geben. Dies leistet einen nachhaltigen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, während gleichzeitig durch die Nutzung bereits vorhandener Infrastruktureinrichtungen Kosten und Ressourcen gespart werden. Dies äußert sich auch deutlich an den geänderten gesetzlichen Vorgaben. Ziel der Planung ist es daher eine städtebaulich und verkehrlich verträgliche Bebauung in diesem Plangebiet zu regeln.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 80 „Mehrfamilienhaus Memelstraße“ plant die Stadt Marktoberdorf die Ausweisung eines kleinen Wohnbaugebietes. Damit soll für die geplante Wohnbebauung in Form eines einzelnen Mehrfamilienhauses im nördlichen Stadtgebiet die rechtliche Grundlage hergestellt werden.

Grundstückseigentümer ist die Katholische Stadtpfarrkirchenstiftung St. Magnus, Schwabenstraße 63, 87616 Marktoberdorf.

Vorhabensträger und Bauherr für die Errichtung des Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage und Nebenanlagen ist das St. Ulrichswerk der Diözese Augsburg GmbH, Jesuitengasse 21, 86152 Augsburg.

Das St. Ulrichswerk beabsichtigt die Realisierung einer verdichteten Bebauung des bestehenden zur Deckung der auch in Marktoberdorf steigenden Nachfrage an Wohnungen. Das St. Ulrichswerk will damit in einem 3-geschossigen Wohngebäude ca. 15 neue Wohnungen für Wohnen zur Verfügung stellen. Dadurch soll der bestehende Wohndruck von Mietwohnungen im Stadtgebiet von Marktoberdorf abgemildert werden.

2. Verfahren

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel einer verträglichen Nachverdichtung. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass der Bebauungsplan Beeinträchtigungen der FFH- oder Vogelschutz-Richtlinie befürchten lässt und die Größe der nutzbaren Grundfläche liegt weit unter dem vom Gesetzgeber vorgegebenen Limit.

Somit wird er im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen werden, da diese Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig gelten. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB dennoch in der Abwägung der Belange zu berücksichtigen.

Die Verfahrensschritte gem. §§ 3 und 4 jeweils Abs. 1 werden wie im regulären Verfahren durchgeführt.

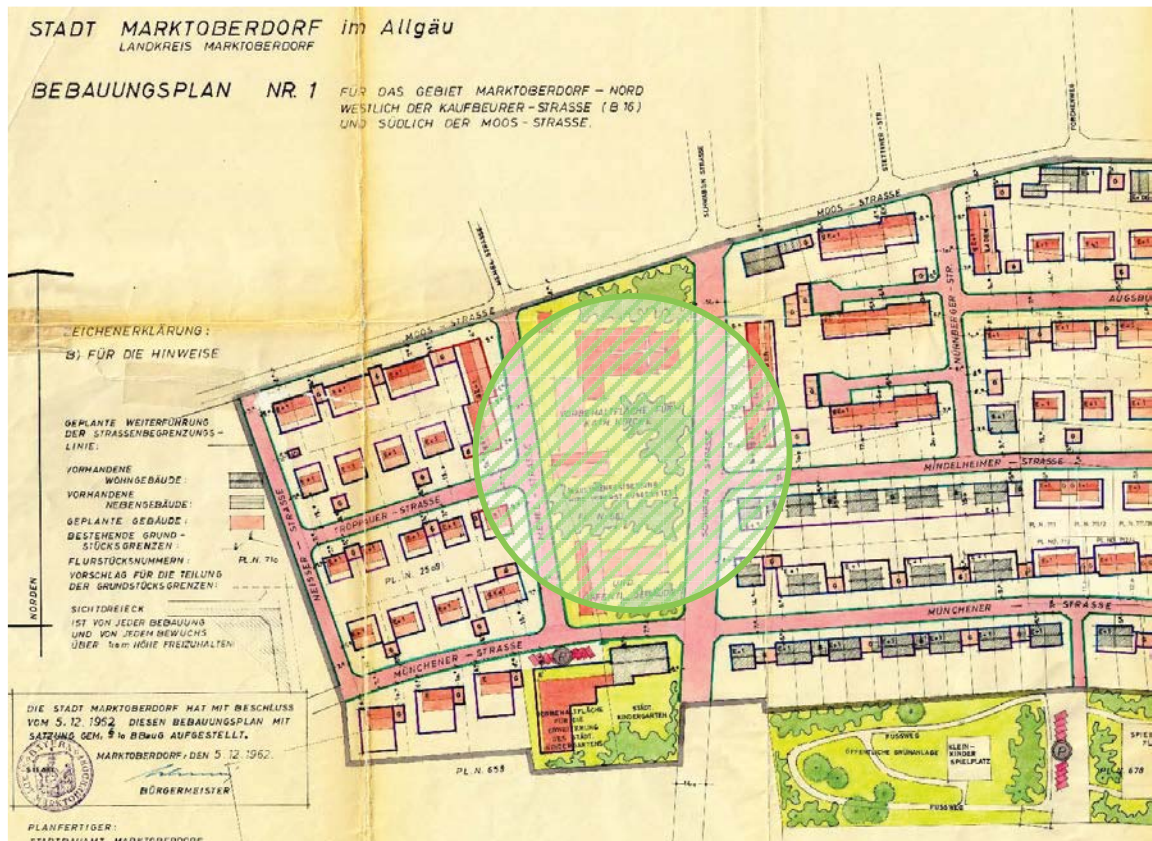
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1. Eigentumsverhältnisse

Das überplante Grundstück befindet sich im Besitz der Katholischen Stadtpfarrkirchenstiftung St. Magnus.

3.2. Bestehender Bebauungsplan

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Der rechtswirksame Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1963. Im Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Marktoberdorf ist das Plangebiet als „Vorbehaltsfläche für Katholische Kirche und Öffentliche Gebäude“ ausgewiesen.



Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Marktoberdorf mit Kennzeichnung Plangebiet

3.3. Denkmalschutz

Für das plangegenständige Gebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine denkmalschutzrechtlichen Gründe vor, die der geplanten Nutzung entgegenstehen.

3.4. Immissionsschutz

Nördlich des Geltungsbereiches liegt die Katholische Kirche St. Magnus mit Pfarrheim, südlich des Plangebietes die Kinderkrippe „Sonnenschein“.

Es ist daher in geringem Umfang mit Schallemissionen zu rechnen. Schalluntersuchungen wurden nicht durchgeführt.

3.5 Bodenschutz

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 05. Dezember 2018, aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist in diesem Fall z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

3.6 Fließgewässer

Fließgewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

3.7 Spartenerschließung

In der östlich anliegenden Schulstraße sind sämtliche Sparten vorhanden. Die Erschließung ist sichergestellt.

3.8 Geltende Vorschriften und Gesetze:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.v. 12.07.2023
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.v. 03.07.2023
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F.v. 14.06.2023
- Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F.v. 24.07.2023
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO i.d.F.v. 24.07.2023

4. Beschreibung des Plangebietes

4.1 Lage und Geltungsbereich



Luftbild Marktoberdorf Nord
Vermessungsverwaltung

Quelle: Bayer.

Das Plangebiet liegt im nördlichen Stadtgebiet von Marktoberdorf. Es umfasst eine Teilfläche des Grundstücks mit der Flur Nr. 663/4 Gmkg. Marktoberdorf. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3.625 m².

Das Plangebiet wird wie folgt umgrenzt:

- Im Westen und Osten durch bestehende Wohnbebauung
- Im Norden durch die Katholische Kirche St. Magnus mit Pfarrheim
- Im Süden durch Kinderkrippe „Sonnenschein“

Städtebauliche Einbindung:

Der dreigeschossige Baukörper fügt sich in die heterogene Umgebung ein, die im Norden aus Kirche und Pfarrzentrum St. Magnus, im Süden aus Kinderkrippe und über die Straßenzüge im

Osten und Westen hinweg aus ein- bis dreigeschossigen Wohngebäuden besteht. Der langgestreckte Baukörper bildet er eine Raumkante zum öffentlichen Parkplatz im Osten, von dem aus auch weiterhin die bestehenden umliegenden öffentlichen Gebäude erschlossen werden. Die kompakte Bauform ist nicht zuletzt der allgemeinen Baupreisentwicklung sowie dem Gebot der Wirtschaftlichkeit geschuldet.

4.2 Größe

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 3.625 m². Die Flächenbilanz des Geltungsbereiches im Einzelnen stellt sich folgendermaßen dar:

	Beschreibung	Größe [m²]	%
1.	Bebaubare Fläche innerhalb der Baugrenzen		
	oberirdisch Wohngebäude	560	15,4
	oberirdisch Nebengebäude	90	2,5
	oberirdisch TG-Zu-/Abfahrt	135	3,7
	unterirdisch (zusätzlich für Tiefgarage)	840	23,2
2.	Verkehrsflächen geplant (zusätzlich)	177	4,9
	Verkehrsflächen bestehend	1.294	35,7
3.	Grünflächen geplant (auch oberhalb der Tiefgarage)	1.191	33,2
	Grünflächen Bestand	165	4,6
Gesamter Geltungsbereich		3.625	100,00

4.3 Topographie und Vegetation

Das Plangebiet ist weitestgehend eben, die derzeitige Zufahrt zum bestehenden Wohngebäude erfolgt über die angrenzende Memelstraße. Es ist nur in geringem Umfang Baum- oder Heckenbestand vorhanden. Die vorhandenen Nadelbäume im Umgriff des bestehenden Wohngebäudes sowie ein Laubbaum sind zur Rodung vorgesehen. Der östliche Bereich des Plangebietes wird derzeit und auch zukünftig als Parkfläche genutzt. Hier ist im Wesentlichen kein Eingriff vorgesehen.

4.4 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die an das geplante Baugebiet angrenzende Nachbarschaft ist geprägt durch unterschiedliche Strukturen und Nutzungen:

- Im Westen und Osten durch bestehende Wohnbebauung
- Im Norden durch die Katholische Kirche St. Magnus mit Pfarrheim
- Im Süden durch Kinderkrippe „Sonnenschein“

5. Planinhalte

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Wohnbebauung im Stadtbereich von Marktoberdorf herzustellen. Es ist beabsichtigt in einem 3-geschossigen Wohngebäude ca. 15 neue Wohnungen für sozialgerechtes Wohnen zur Verfügung stellen. Dadurch soll der bestehende Wohndruck von Mietwohnungen im Stadtgebiet von Marktoberdorf abgemildert werden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Es wird ein auf die vorliegende Architekturplanung zugeschnittener Bauraum festgesetzt, innerhalb derer entsprechend der festgesetzten GR der Baukörper errichtet werden kann. Es gelten die Abstandsflächenregelungen der BayBO, so dass die wirtschaftliche Nutzung des Plangebietes mit sozialgerechtem Wohnen möglich ist und gleichzeitig ausreichend Belüftung und Belichtung innerhalb und in benachbarten Grundstücken gewährleistet ist.

Die Baudichte wird im Bebauungsplan daher durch die maximal zulässige Grundfläche (GR) und die Wandhöhe sowie First- bzw. Gesamthöhe unter Einbeziehung der Anzahl zulässiger Geschosse (III) festgesetzt.

Für das Baugebiet wird eine GR1 von 650 m² für oberirdische Gebäude sowie GR2 von 840 m² für die Tiefgarage festgesetzt. Dadurch kann dem Ziel einer maßvollen Bebauung bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Umgebungsbebauung entsprochen werden. Die maximal zulässige Wandhöhe bzw. die Gesamthöhe von maximal 10,50 m erlaubt in Kombination mit dem Flachdach die energetisch sinnvolle Errichtung der Gebäude mit einem optimierten Verhältnis von Gebäudeoberfläche zu Volumen.

Die Gebäudeabmessung entspricht mit einer Tiefe von ca. 12,75 m der durchschnittlichen Bautiefe im mehrgeschossigen Wohnungsbau und bietet bei einer Länge von rund 37,75 m Platz für 5 Wohneinheiten pro Geschoss. Insgesamt werden 15 Wohneinheiten angeboten, deren Größen zwischen ca. 65 und 90 m² variieren.

Das Gebäude wird unterkellert, um neben der erforderlichen Technikräume auch Lager, Wasch- und Trockenräume für die Bewohner unterzubringen.

5.3 Bauweise und Dachform

Vorgesehene Bauweise:

Durch serielle Anordnung wiederkehrender Wohnungsgrundrisse ist der Gebäudeentwurf besonders auf die speziellen Anforderungen einer Realisierung als Holzbauweise abgestimmt. Ein hoher Vorfertigungsgrad ermöglicht eine kompakte Bauzeit und minimiert dadurch die Belastung der Umgebung im Bauprozess. Zudem bietet der regenerative Rohstoff Holz nachhaltige Vorteile gegenüber konventionellen Massivbauweisen.

Dachform:

Auch bedingt durch die vorgesehene serielle Holzbauweise bietet sich die Ausführung mit Flachdach an. Dies bietet vielfältige Möglichkeiten der Begrünung bei gleichzeitiger Nutzung für Photovoltaik (nicht aufgeständert) und minimiert die Verschattung angrenzender Grundstücke. Eine Beeinträchtigung für die umliegende Bebauung ist nicht zu befürchten. Auch sind die Belichtung und Belüftung ausreichend gegeben.

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Marktoberdorf.

Für das geplante Wohngebäude werden zusätzlich zur Tiefgarage insgesamt 3 oberirdische Besucherstellplätze errichtet. Gemäß der bisherigen Baugenehmigungen sind für das Pfarrheim und die Kirche St. Magnus 24 und für die Kinderkrippe 8 Stellplätze (gesamt 33 Stellplätze) nachzuweisen. Diese Stellplätze bestehen bereits und werden für das neue Bauvorhaben nicht herangezogen. Lediglich während der Bauphase können Stellplätze vorübergehend nicht zur Verfügung stehen.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Gartenhäuser, etc.) außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind unzulässig. Oberirdische Garagen oder Carports außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind nicht zulässig. Die Tiefgaragenzufahrt kann eingehaust werden.

5.5 Bauliche Gestaltung

Das Plangebiet liegt inmitten bestehender Wohnbebauung mit verschiedenen Dach- und Gebäudeformen in 1- bis 3- stöckigen Gebäuden. Aufgrund dieser städtebaulichen Situation wurden gestalterische Festsetzungen getroffen, die ein heterogenes Erscheinungsbild gerade hinsichtlich der entstehenden Dachlandschaft gewährleisten sollen.

5.6. Verkehr und Feuerwehr

Das Plangebiet ist über die Memelstraße bereits erschlossen.

Belange des Brandschutzes (Feuerwehrezufahrt und -Aufstellfläche) werden im Bauantrag dargestellt.

5.7. Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Wasserleitung und Schmutzwasserkanal) ist über die vorhandene Infrastruktur möglich.

Niederschlagswasser wird vollständig auf dem Grundstück versickert (siehe unten).

5.8 Energieversorgung, Telekommunikation

Die Energieversorgung und Telekommunikation ist über die vorhandene Infrastruktur möglich.

5.9 Fernmeldeanlagen

Der Anschluss an das Leitungsnetz der Deutschen Telekom ist gesichert.

5.10 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfuhrunternehmen des Landkreises. Wertstoffe werden im Wertstoffhof der Stadt Marktoberdorf gesammelt und von den Verwertungsunternehmen abgeholt.

5.11 Erschließung der Wohnnutzung

Die fußläufige Haupteerschließung erfolgt über den östl. anschließenden öffentlichen Parkplatz. Es ist eine Erschließung der einzelnen Wohnungen über gedeckte Laubengänge vorgesehen, diese sind jeweils direkt an Treppenträume und Aufzugsanlagen angebunden. Die privaten Gärten und Balkone sind nach Westen zur Memelstraße hin ausgerichtet.

Alle Wohnungen sind voraussichtlich barrierefrei von ebener Erde aus bzw. über die Aufzugsanlage zugänglich. Auch die Tiefgaragen und Kellerräume sind per Aufzug barrierefrei erreichbar.

5.12 Stellplätze

Die Stellplatzsatzung der Stadt Marktoberdorf ist anzuwenden.

Alle für die vorgeschlagene Wohnbebauung erforderlichen 21 PKW-Stellplätze werden in einer vorgelagerten, erdüberdeckten Tiefgarage mit Zufahrt von der Memelstraße untergebracht. Die Tiefgarage ist nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig, offene Stellplätze auch außerhalb gemäß Planzeichnung. Besucherstellplätze werden oberirdisch angeordnet.

5.13 Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserbeseitigung muss vollständig durch Versickerung im Plangebiet erfolgen. Durch eine flächensparende Bauweise und Erschließung, durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge soll der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet minimiert werden. Darüber hinaus soll das nicht verschmutzte Niederschlagswasser weitestmöglich vor Ort über die belebte, d.h. bewachsene Bodenzone in den privaten Grünflächen versickert werden.

Sofern der Untergrund eine derartige Versickerung nicht zulässt, sind andere Versickerungstechniken, wie Rigolen- oder Muldenversickerung anzuwenden. Bei der Planung und Ausführung der Sickeranlagen ist das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ der Abwassertechnischen Vereinigung e. V. in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

Rechtzeitig vor Planung und Dimensionierung der Niederschlagswasserversickerung sollen Sickerversuche durchgeführt werden.

Grundsätzlich sind für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers kann das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) herangezogen werden. Die Eignung der Bodenverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für eine Versickerung muß vor der Planung der privaten Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Zusätzlich bietet sich auch die Möglichkeit zur Speicherung von Niederschlagswasser in Zisternen und Wiedernutzung als Brauchwasser an. Die Konkretisierung der Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens in Abstimmung mit den Fachbehörden.

6. Alternative Planungen

Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist die städtebauliche Regelung der Entwicklung bzw. Nachverdichtung eines bestehenden Klein-Siedlungsgebiets. Das Planungserfordernis ist demnach ortsgebunden, alternative Standorte wurden nicht berücksichtigt. Das geplante Bebauungsplangebiet „Mehrfamilienhaus Memelstraße“ fügt sich in die vorhandene angrenzende Bebauung ein.

7. Grünordnung

Das im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans umzusetzende grünordnerische Gesamtkonzept sieht schwerpunktmäßig folgende Funktionen vor:

- Bepflanzung mit einheimischen Laubbäumen und Feldgehölzen
- Minimierung der Bodenversiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Materialien auf Privatgrund
- Dachbegrünung

Die unbebauten Grundstücksflächen – auch innerhalb der Baugrenzen – sind gärtnerisch zu gestalten, sofern sie nicht als Geh- und Fahrfläche, sowie als Terrasse oder Stellplatz benötigt werden (hierzu zählen auch Flächen über der Tiefgarage).

Es sind mindestens acht heimische Bäume (Klein- und/oder Mittelbäume) auf dem Grundstück zu pflanzen.

Für einheitliche Heckenpflanzungen sind Arten der in der Satzung aufgeführten Pflanzenliste

vorgeschrieben.

Der Fertigstellungstermin ist spätestens eine Vegetationsperiode nach der Nutzungsaufnahme des letzten Gebäudes. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Pflanzqualität eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.

8. Umweltbericht / Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen, wird nicht begründet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor. Nach Abs. 3 wird daher von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht nach § 2 a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB dennoch in der Abwägung der Belange zu berücksichtigen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- für Wohngebäude sind begrünte Flachdächer vorgeschrieben
- Durchgrünung des Plangebietes mit heimischen Gehölzen und Obstbäumen
- wasserdurchlässige Beläge für neu herzustellende offene Stellplätze