

**Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 16
"Bereich Oberkonnersreuther Straße"**

BEGRÜNDUNG

Entwurfsverfasser: Stadtplanungsamt Bayreuth

Plandatum: 21.11.2016

1. Anlass, Planerfordernis und Ziele der Planung

Das städtische Flurstück 51/5, Gemarkung Oberkonnersreuth, erschließt zur Zeit eine landwirtschaftliche Nutzfläche. Neben der städtischen Fläche ist ein Teil der Ackerfläche mit den Flurstücken 1 und 51 (Gemarkung Oberkonnersreuth) im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Bayreuth als Wohnbaufläche dargestellt. Der aktuell wirksame FNP der Stadt Bayreuth ist im Parallelverfahren gemäß den aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen für Teilflächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanverfahrens 2/15 (Umwidmung des südlichen Bereichs in WA) zu ändern.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich derzeit nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

Das geplante Baugebiet führt zu einer städtebaulichen und funktionalen Arrondierung von bereits vorhandenen leistungsfähigen Siedlungseinheiten in einem Gebiet mit Nahversorgungseinrichtungen und guter Verkehrsanbindung. Die geplante Arrondierung mit Wohnbauflächen führt zu einer Stärkung des teilweise ländlich geprägten Stadtteils Oberkonnersreuth und entspricht somit den Zielvorstellungen der Stadt Bayreuth.

2. Plangebiet

2.1. Lage

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand des Bayreuther Stadtteils Oberkonnersreuth.

2.2. Topografie

Das Gebiet verläuft mit leicht ansteigendem Gelände in südlicher Richtung (375 m NN bis 380 m NN).

2.3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Entwurfs zur Flächennutzungsplan-Änderung wird begrenzt durch

- die Straßenachse Oberkonnersreuther Straße und A9 im Osten
- die landwirtschaftliche Nutzfläche im Süden (Fl.Nr. 1 und 51 TF, Gmkg. Oberkonnersreuth)
- die vorhandene Bebauung der Grundstücke im Nordwesten

Somit umfasst der Geltungsbereich des FNP-Änderungsentwurfs Nr. 16 „Bereich Oberkonnersreuther Straße“ die Flurstücke (TF = Teilfläche):

51 TF, 1 TF (jeweils Gmkg. Oberkonnersreuth).

2.4. Größe

Der Geltungsbereich des FNP-Änderungsentwurfs umfasst eine Fläche von ca. 2,0 ha.

3. Planungsrecht

3.1. Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung)

Der aktuell wirksame FNP mit integriertem Landschaftsplan stellt auf den gegenständlichen Flächen im Geltungsbereich „Allgemeines Wohngebiet“ und teilweise Fläche für die Landwirtschaft dar.

Da der Bebauungsplanentwurf Nr. 2/15 „Oberkonnersreuther Straße“ für die relevanten Flurstücke des Geltungsbereiches „Allgemeines Wohngebiet“ vorsieht, ist der aktuell wirksame FNP der Stadt Bayreuth im Parallelverfahren gemäß den aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen (Umwidmung des südlichen Bereichs in WA) zu ändern.

3.2. Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplanung)

Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht nicht. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich derzeit nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

3.3. Verfahrensstand

Das Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 16 und das Bebauungsplanverfahren Nr. 2/15 werden gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren aufgestellt.

25.02.2015

Stadtratsbeschluss:

Einleitung des Verfahrens, Zustimmung zur Planung, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

- 13.03.2015** Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 4 (2015)
- 16.03.2015 bis 13.04.2015** Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- 21.12.2016** Stadtratsbeschluss:

Fortführung des Verfahrens, Zustimmung zur Planung, Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
- 13.01.2017** Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 1 (2017)
- 23.01.2017 bis 23.02.2017** Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
- 24.05.2017** Beschluss des Stadtrates über die Nutzung und Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2/15 „Oberkonnersreuther Straße“ der Stadt Bayreuth als Satzung

4. Planungsinhalt

4.1. Art der baulichen Nutzung

Umwidmung der unter 2.3 genannten Flächen, aufgrund der geplanten Ausweitung des Allgemeinen Wohngebiets auf die bisherigen landwirtschaftlichen Nutzflächen. Die Feindifferenzierung bzgl. der Art der baulichen Nutzung erfolgt im Bebauungsplanverfahren Nr. 2/15.

4.2. Nachrichtliche Übernahmen

Eine Richtfunktrasse wurde nachrichtlich übernommen.

4.3. Planänderungen

nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Der Entwurf des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens vom 19.01.2015 wurde aufgrund der eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen am 21.11.2016 folgendermaßen geändert bzw. angepasst.

- Eine Richtfunktrasse wurde nachrichtlich übernommen

5. Umweltbericht

5.1. Einleitung

Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Wassergesetze und die Immissionsschutzgesetzgebung sind zu berücksichtigen. Die Planung wurde hinsichtlich ihrer Erheblichkeit für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter einer Bewertung unterzogen.

5.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Der Geltungsbereich des FNP-Änderungsentwurfs Nr. 16 „ Bereich Oberkonnersreuther Straße“ umfasst ein ca. 2,0 ha großes Gebiet und wird begrenzt durch:

- die Straßenachse Oberkonnersreuther Straße und A9 im Osten
- die landwirtschaftliche Nutzfläche im Süden (Fl.Nr. 1 und 51 TF, Gmkg. Oberkonnersreuth)
- die vorhandene Bebauung der Grundstücke im Nordwesten

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bayreuth ist der Planungsraum mit folgenden Entwicklungszielen dargestellt:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Flächen für die Landwirtschaft

Der aktuell wirksame FNP der Stadt Bayreuth ist im Parallelverfahren gemäß den aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen für Teilflächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanverfahrens 2/15 (Umwidmung des südlichen Bereichs in WA) zu ändern.

Das geplante Baugebiet führt zu einer städtebaulichen und funktionalen Arrondierung von bereits vorhandenen leistungsfähigen Siedlungseinheiten in einem Gebiet mit Nahversorgungseinrichtungen und guter Verkehrsanbindung. Die geplante Arrondierung mit Wohnbauflächen führt zu einer Stärkung des teilweise ländlich geprägten Stadtteils Oberkonnersreuth und entspricht somit den Zielvorstellungen der Stadt Bayreuth.

5.1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Hinsichtlich der einzelnen Schutzgüter, die in der Umweltprüfung gemäß Baugesetzbuch zu behandeln sind, bestehen diverse Ziele zum Schutz, zur Pflege und der Entwicklung der Umwelt. In den folgenden Kapiteln werden die aus den Fach-

gesetzen, den Fachplänen sowie sonstigen Planungen und Richtlinien zu entnehmenden allgemeingültigen Ziele des Umweltschutzes dargestellt.

5.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Wassergesetze und die Immissionsschutzgesetzgebung sind zu beachten. Die Planung wurde hinsichtlich ihrer Erheblichkeit für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter einer Bewertung unterzogen.

Die anhängende Tabelle (siehe Anlage) mit

- der Bestandsaufnahme bezogen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter,
- der Bewertung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen und der Prognose bei der Durchführung der Planung einschließlich der Einstufung der Umwelterheblichkeit,
- den geplanten Vermeidungs-, Verringerungs-, Ausgleichsmaßnahmen sowie
- den Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

ist Bestandteil dieser Begründung zum FNP-Änderungsentwurf Nr. 16 „Bereich Oberkonnersreuther Straße“.

Die Erheblichkeit der durch die FNP-Änderung bedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter ist insgesamt als gering einzustufen.

5.2.1. Bestandsaufnahme

Die Bestandsaufnahme, dezidiert nach den Schutzgütern Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, Klima und Luft, Mensch (Lärm, Erholung), Landschaft, Kultur- und Sachgüter, ist der anhängenden Tabelle zu entnehmen

5.2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ in drei Stufen: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Ermittlung der Auswirkungen der FNP-Änderung auf die einzelnen Schutzgüter kann unterschieden werden zwischen baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen. Die Darstellung erfolgt in tabellarischer Form (siehe Anhang).

Bei Nichtdurchführung der FNP-Änderung wird die Fläche weiterhin für die Landwirtschaft genutzt, bleibt unbebaut und demnach auch unversiegelt.

5.2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen der Planung sind der anhängenden Tabelle zu entnehmen.

5.2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die FNP-Änderung ermöglicht grundsätzlich eine Vielzahl verschiedener Bebauungsvarianten.

5.3. Zusätzliche Angaben

5.3.1. Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Umweltprüfung wurde aufgrund von Fachgutachten (mit Relevanz für die zu untersuchenden Schutzgüter) durchgeführt. Wesentliche Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der umweltrelevanten Angaben ergaben sich nicht.

5.3.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu kontrollieren. Im Zuge dessen sollen vor allem unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen vermieden werden. Durch den Flächennutzungsplan-Änderungsentwurf werden keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht.

Für das Verfahren sollten die bestehenden Instrumente der Umweltüberwachung angewendet werden, da hiermit eine vollständige Umweltüberwachung gewährleistet werden kann. Im Allgemeinen sind diese Instrumente in den Aufgabenzuständigkeiten der Landesbehörden und der städtischen Ämter hinreichend beschrieben und bedürfen der Anwendung sowie Kontrolle durch diese Fachbehörden.

Die Umweltüberwachung und die Realisierung von Kompensationsmaßnahmen können daher auf der Grundlage bestehender Überwachungspflichten der zuständigen Behörden (Wasserbehörde, Immissionsschutzbehörde, Bodenschutzbehörde, Naturschutzbehörde, Straßenverkehrsbehörde) durchgeführt werden.

5.3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der aktuell wirksame FNP der Stadt Bayreuth ist im Parallelverfahren gemäß den aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen für Teilflächen des Geltungsbereiches

des Bebauungsplanverfahrens 2/15 (Umwidmung des südlichen Bereichs in WA) zu ändern.

Das geplante Baugebiet führt zu einer städtebaulichen und funktionalen Arrondierung von bereits vorhandenen leistungsfähigen Siedlungseinheiten in einem Gebiet mit Nahversorgungseinrichtungen und guter Verkehrsanbindung. Die geplante Arrondierung mit Wohnbauflächen führt zu einer Stärkung des teilweise ländlich geprägten Stadtteils Oberkonnersreuth und entspricht somit den Zielvorstellungen der Stadt Bayreuth.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter ist die Durchführung der FNP-Änderung insgesamt von geringer Erheblichkeit für die Umwelt. Ausnahmen bilden hier die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden, da Flächen zum Teil aufgrund von Neubautätigkeiten versiegelt werden (mittlere Erheblichkeit).

6. Rechtsgrundlagen

Die Festsetzungen erfolgen durch Zeichnung und Text auf der Rechtsgrundlage von:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)

Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, Bay RS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH - Vf. 14-VII-14; Vf. 3-VIII-15; Vf. 4-VIII-15 - vom 9.5.2016 (GVBl. S. 89)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl 2011 S. 82, BayRS 791-1-UG), zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 16 Bayerisches E-Government-Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl S. 458)

Baumschutzverordnung der Stadt Bayreuth vom 29.06.2005.

Bundesfernstraßengesetz (FStrG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274, ber. BGBl. I S. 3753), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 26.07.2016 (BGBl. I S. 1839).

Stadtplanungsamt:

**Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 16 „Bereich Oberkonnersreuther Straße“
 und Bebauungsplanverfahren Nr. 2/15 "Oberkonnersreuther Straße"**

Anlage zum Umweltbericht - Beurteilung der Umweltauswirkungen (Tabelle)

Schutzgüter	Bestandsaufnahme (Beschreibung)	Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose bei Durchführung der Planung einschl. Einstufung der Umwelterheblichkeit				Geplante Vermeidungs-, Verringerungs-, Ausgleichs- maßnahmen	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
		Baubedingte Ausw.	Anlagebedingte Ausw.	Betriebsbedingte Ausw.	Ergebnis		
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Hauptkarbonathorizont des Oberen Blasensandsteins (Tonstein rot, Sandstein) bzw. Coburger Sandstein • Landwirtschaftliche Nutzung: Ackerfläche • Vorhandene Standortflächen für Feuerwehr und Polizei sowie ein Wohnhaus an der Oberkonnersreuther Straße • Von Nord nach Süd ansteigendes Gelände 	<ul style="list-style-type: none"> • Zur aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung erhöht sich die Versiegelung und Bodenverdichtung. (mittlere Erheblichkeit) 	<ul style="list-style-type: none"> • Bodenversiegelung mit gebietstypisch für WA umliegender GRZ 0,35 • (mittlere Erheblichkeit) 	<ul style="list-style-type: none"> • (mittlere Erheblichkeit) 	mittlere Erheblichkeit	<p>Voraussichtlicher Ausgleichsbedarf: 0,5 ha</p> <p>Umsetzung der internen Vermeidungs – und Ausgleichsmaßnahmen</p>	<p>Festsetzungen zur Begrenzung der Eingriffsintensität GRZ : 0,35; GFZ: 0.6 oder 0.7 (Feuerwehr und Polizei GRZ: 0,6, GFZ: 1.2)</p>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Durch das Plangebiet verläuft kein Oberflächengewässer 	<ul style="list-style-type: none"> • Keine erhebliche Verschmutzung von oberflächennahem Grundwasser und Niederschlagswasser zu erwarten • (geringe Erheblichkeit) 	<ul style="list-style-type: none"> • Veränderung des Grundwasserspiegels (verringerte Grundwasserneubildungsrate durch geringeren Anteil versickernden Regenwassers, hingegen Erhöhung des Niederschlagsabflusses • (mittlere Erheblichkeit) 	<ul style="list-style-type: none"> • Keine erhebliche Grundwassergefährdung durch Verschmutzung von Oberflächen- und Grundwasser zu erwarten • (geringe Erheblichkeit) 	geringe Erheblichkeit	<p>Dezentrales Versickerungskonzept zur Regenrückhaltung (Entwässerungsmulde, Retentionsfläche)</p>	<p>Planung, Ausführung und Kontrolle der Ausgleichsmaßnahmen durch Tiefbauamt und Stadtgartenamt</p>
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Freilandklimatop mit Bezug zu thermischen Lastflächen (A 9) 	<ul style="list-style-type: none"> • erhöhte Luftverschmutzung durch die Bautätigkeit • (geringe Erheblichkeit) 	<ul style="list-style-type: none"> • Die Siedlungsabrundung führt zu einer vergleichsweise geringen Beeinträchtigung der klimatischen Ausgleichsfunktion für den Stadtteil Oberkonnersreuth • (geringe Erheblichkeit) 	<ul style="list-style-type: none"> • Von einer wesentlichen Verschlechterung der lufthygienischen Verhältnisse ist nicht auszugehen • (geringe Erheblichkeit) 	geringe Erheblichkeit	<p>Schutz, Pflege und Ergänzung der vorhandenen Grünstrukturen (insbesondere interne Ausgleichsmaßnahme)</p>	<p>insbesondere für interne Ausgleichsfläche</p>
Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> • Lebensräume für besonders schützenswerte Arten sind für diese Fläche nicht bekannt. 	<ul style="list-style-type: none"> • Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen • (geringe Erheblichkeit) 	<ul style="list-style-type: none"> • wie vor • (geringe Erheblichkeit) 	<ul style="list-style-type: none"> • wie vor • (geringe Erheblichkeit) 	geringe Erheblichkeit	<p>Ersatzmaßnahmen durch Planung und Anlage neuer Grünstrukturen (Grünplanung), insbesondere grünordnerischer Siedlungsabschluss</p>	<p>Planung Umsetzung und Pflege, insbesondere für interne Ausgleichsfläche durch Stadt Bayreuth</p>

Mensch (Erholung)	<ul style="list-style-type: none"> Die als Ackerland landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche besitzt momentan keine Erholungsfunktion 	<ul style="list-style-type: none"> Störung durch Bautätigkeit (Lärm und Staub) (geringe Erheblichkeit) 	<ul style="list-style-type: none"> Die Fläche hatte vorher keine Erholungsfunktion (geringe Erheblichkeit) 	<ul style="list-style-type: none"> (geringe Erheblichkeit) 	geringe Erheblichkeit	Grünplanung, insbesondere grünordnerischer Siedlungsabschluss	
Mensch (Lärmimmissionen)	<ul style="list-style-type: none"> Im Zuge des Ausbaus der BAB 9 sind bereits weitreichende Lärmschutzmaßnahmen erfolgt 	<ul style="list-style-type: none"> Erhöhte Lärmentwicklung durch Bautätigkeiten (geringe Erheblichkeit) 	<ul style="list-style-type: none"> Immissionsschutz durch Anordnung und Höhenentwicklung der Baukörper (geringe Erheblichkeit) 	<ul style="list-style-type: none"> Mit einem wesentlichen Anstieg des Verkehrsaufkommens ist nicht zu rechnen (geringe Erheblichkeit) 	geringe Erheblichkeit	Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen	
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> Es handelt sich um eine Siedlungsarrondierung, eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erfolgt nicht 	<ul style="list-style-type: none"> Beeinträchtigung der Umgebung durch Baufahrzeuge und Erdbewegungen (geringe Erheblichkeit) 	<ul style="list-style-type: none"> Verbesserung der vorhandenen Begrünung, Ergänzung des Siedlungsrandes durch Anpflanzung einer artenreichen ortstypischen Heckenstruktur (geringe Erheblichkeit) 	<ul style="list-style-type: none"> Verbesserung der Wohnumfeldqualität durch Spiel- und Grünflächen sowie Ergänzung des Straßen- und Wegenetzes (geringe Erheblichkeit) 	geringe Erheblichkeit	Festsetzungen zur Grünordnung	
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> Auf Kultur- und Sachgüter auch in der näheren Umgebung werden keine Beeinträchtigungen ausgelöst 	<ul style="list-style-type: none"> Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen und eventuell auch der Zugänglichkeit während der Bauphase (geringe Erheblichkeit) 	<ul style="list-style-type: none"> Arrondierung der Ortsrandbebauung (geringe Erheblichkeit) 	<ul style="list-style-type: none"> (geringe Erheblichkeit) 	geringe Erheblichkeit	Erhalt des dörflichen Gebietscharakters durch die maßvolle Erweiterung der Siedlungsflächen sowie eine ausreichende Erschließung der Hofstelle durch landwirtschaftliche Wege	

Stadtplanungsamt: