
Vorhabenbezogener Bebauungsplan:

"Rahlenweg – Flurstücke Nr. 995, 995/3, 995/4, 995/5"

Fassung vom: 15.04.2010

Reg.-Nr.:

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

TEIL II: BEGRÜNDUNG

- ENTWURF ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG -



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss und Billigung des Entwurfes des
vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Auslegungsbeschluss
durch den Technischen Ausschuss am
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB
und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB am
3. Öffentliche Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes mit Begründung, Fassung vom vom bis
4. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB
und §74 (7) LBO am

Ravensburg, den

.....
(BÜRGERMEISTERIN)

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes
stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom überein.
Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ravensburg, den

.....
(OBERBÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der
Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes

am

Ravensburg, den

.....
(AMTSLEITER SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den

.....
(VERM.-ABTEIL. SPA)

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6).
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S. 809, 814).
5. Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2009 (GBl. S. 185).

Mit In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Rahlenweg – Flurstücke Nr. 995, 995/3, 995/4, 995/5“ hat folgende Bestandteile:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Rahlenweg – Flurstücke Nr. 995, 995/3, 995/4, 995/5“ in der Fassung vom 15.04.2010 mit
 - Planzeichnung im Maßstab 1:500 und textlichen Festsetzungen
 - Begründung in der Fassung vom 15.04.2010.

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BAUGB UND §§ 1-23 BAUNVO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BAUGB



1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Im WA 1 und WA 2 sind Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3 BauNVO (Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zulässig. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1,2 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe) allgemein zulässig.

Im WA 1 und WA 2 sind gemäß §1 Abs. 6 BauNVO Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4, 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BAUGB, §§ 16 (2) UND 18 (1) BAUNVO

GR 455 2.1 maximale Grundfläche in Quadratmetern
Zulässige Grundfläche (GR) gemäß Planeintrag.
Zusätzlich darf die Grundfläche durch die Tiefgarage und das dazugehörige Ausfahrtshaus um weitere 380 qm überschritten werden.

2.2 maximale Höhe baulicher Anlagen

WH 466,8 maximale Wandhöhe, hier 466,8 m

HbA 476,8 maximale Höhe baulicher Anlagen, hier 476,8 m

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (Angaben in Metern über NN) wird definiert durch die maximale Wandhöhe (WH) und die maximale Höhe baulicher Anlagen (HbA). Zulässige Höhe der baulichen Anlagen und Wandhöhe gemäß Eintragung in der Planzeichnung.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachhaut bzw. der obere Abschluss der Wand.

Oberer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen (HbA) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

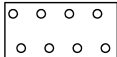
3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN § 9 (1) 2 BAUGB, §§ 22 UND 23 BAUNVO

- | | | |
|---|-----|--|
| 0 | 3.1 | Bauweise
Die Bauweise ist in der Planzeichnung in der Nutzungsschablone als offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. |
|  | 3.2 | Baugrenze |

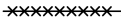
4 VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) 11 BAUGB

- | | | |
|---|-----|--|
|  | 4.1 | Verkehrsflächen - öffentlicher Gehweg |
|  | 4.2 | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung,
Zweckbestimmung: öffentliche Parkflächen. |
|  | 4.3 | Straßenbegrenzungslinie |

5 GRÜNFLÄCHEN, PFLANZGEBOTE SOWIE MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) 25, 25A BAUGB

- | | | |
|---|-----|--|
|  | 5.1 | Pflanzgebot von Bäumen
Gemäß Planeintrag sind Birnenbäume (<i>Pyrus communis</i>) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Abweichungen von bis zu 2,0 m in jede Richtung vom festgesetzten Standort sind zulässig, die Anzahl der Bäume muss jedoch erhalten bleiben. |
|  | 5.2 | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Auf den in der Planzeichnung bezeichneten Flächen mit Pflanzgebot sind zur Eingrünung der aufgehenden Bauteile Gerüstkletterpflanzen wie Gewöhnliche Waldrebe (<i>Clematis vitalba</i>) in einem Abstand von 2,0 m zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. |

6 SONSTIGE PLANZEICHEN § 9 (1) 4, 21 UND (7) BAUGB, § 16 (5) BAUNVO

-  6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
-  6.2 Umgrenzung von Flächen für Tiefgarage
 Die Tiefgarage ist nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der als Flächen für Tiefgarage festgesetzten Bereiche zulässig.
-  6.3 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
 Stellplätze sind nur innerhalb der als Flächen für Stellplätze festgesetzten Bereiche zulässig.
-  6.4 Mit Gehrecht zu belastende Fläche
 Die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche ist in der Planzeichnung festgesetzt. In diesem Bereich muss die lichte Höhe mindestens 2,55 m betragen.
-  6.5 Abgrenzung unterschiedlicher Maße baulicher Nutzungen innerhalb eines Baugebietes
- 6.6 Füllschema der Nutzungsschablone
- | Planungsrechtliche Festsetzungen | |
|----------------------------------|---|
| 1 | 2 |
| 3 | |
| 4 | |
| Örtliche Bauvorschriften | |
| 5 | 6 |
- Planungsrechtliche Festsetzungen
 1 Art der baulichen Nutzung
 2 Bauweise (o = offene Bauweise)
 3 maximale Wandhöhe in Metern
 4 maximale Höhe baulicher Anlagen in Metern
- Örtliche Bauvorschriften
 5 Dachform
 6 Dachneigung

7 PLANUNGSGRUNDLAGE UND HINWEISE (KEINE FESTSETZUNGEN)

-  7.1 Bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurstücknummer
-  7.2 Abzubrechende Gebäude
-  7.3 Bestehende Gebäude
-  7.4 Geplante Gebäude
-  7.5 Höhenpunkt der Straßenoberkante

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 (4) BAUGB I.V. § 74 LBO

1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 74 (1) 1 LBO

- | | | |
|------------------------------|-----|--|
| SD, FD | 1.1 | Dachform
Zulässige Dachformen sind gemäß Planeintrag Satteldach (SD) oder Flachdach (FD). |
| DN | 1.2 | Dachneigung
Die Satteldächer sind gemäß Planeintrag mit einer beidseitig gleichen Dachneigung zwischen 33° und 38° zulässig. |
| FD
<small>begrünt</small> | 1.3 | Dachbegrünung
Flachdächer und flach geneigte Dächer aller oberirdischen baulichen Anlagen bis zu einer Dachneigung von 10° sind mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm zu versehen und extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind technische Dachaufbauten und Dachterrassen. |
| | 1.4 | Begrünung Tiefgarage
Die Tiefgarage außerhalb von Gebäuden ist mit mindestens 35 cm kultivierbarem Boden zu bedecken und zu begrünen. |

Aufgestellt
Augsburg, den 15.04.2010

Ausgefertigt
....., den

TEIL II: BEGRÜNDUNG

1 PLANGEBIET

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst vollständig die Flurstücke mit den Nummern 995, 995/3, 995/4 und 995/5 sowie Teilflächen der Straßenverkehrsfläche vom Absenreuter Weg (Flurstück Nr. 992/3).

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1.450 qm und wird im Norden vom Absenreuter Weg, im Osten vom Rahlenweg und im Süden vom Nelkenweg begrenzt.



Räumliche Situation

Das Plangebiet liegt in der Ravensburger Weststadt. Derzeit befindet sich eine eingeschossige Bebauung mit einem Pultdach auf den Grundstücken mit der Flurnummer 995, 995/4 und 995/5. Die Nutzung umfasst einen Elektrofachhandel und eine Gaststätte. Das Flurstück mit der Nummer 995/3 ist von der Bebauung freigehalten, auf der Grünfläche befinden sich derzeit mehrere Obstbäume.

Im Westen grenzt eine dreigeschossige Wohnbebauung in Zeilenbauweise an das Plangebiet. Die im Süden angrenzende Wohnbebauung besteht aus Doppelhäusern mit zwei Geschossen. Die umliegenden Wohngebäude verfügen über Satteldächer.



1.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des geltenden Ortsbauplanes Galgenhalde (rechtswirksam seit dem 20.02.1956). Es handelt sich hierbei im Wesentlichen um einen Baulinienplan, der auf den Flurstücken Nr. 995/5 und 995/4 im nördlichen Teil Gebäude vorsieht und im Süden eine Grünfläche mit Bauverbot festsetzt.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ersetzen innerhalb ihres Geltungsbereiches die Festsetzungen des Ortsplanes.

Die Flurstücke Nr. 995, 995/3, 995/4 und 995/5 befinden sich in Privateigentum. Das Flurstück Nr. 992/3 befindet sich im Eigentum der Stadt Ravensburg.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden für die Neuordnung der Straßenverkehrsfläche mit Gehweg und öffentlichen Parkplätzen Flächen der Straße „Absenreuter Weg“ mit einbezogen.



1.3 Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



1.4 Planerfordernis/Vorhabenbeschreibung

Die Erfordernis der Planänderung ergibt sich aus dem konkreten Vorhaben, das auf dem Grundstück ein Mehrfamilienhaus mit Elektrofachgeschäft und Tiefgarage vorsieht. Für die Neuplanung sind danach sieben Wohneinheiten, der Elektrofachhandel mit rund 220 qm Fläche und die Tiefgarage mit Ausfahrtshaus vorgesehen. Die Flächen der Tiefgarage befinden sich teilweise in den Kellerräumen des Hauptgebäudes.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, so dass die Voraussetzungen des § 13 a BauGB erfüllt sind. Der Bebauungsplan soll somit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren wird von

der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Es wurde eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter durch die Planungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes überprüft, wobei keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung festgestellt wurden. So dass auch hier das beschleunigte Verfahren rechtmäßig ist.

1.5 Erschließung/Entwässerung

Der Rahlenweg stellt die Haupteerschließung für das Bebauungsplangebiet dar. Die Neuplanung ist neben dem Rahlenweg im Osten vom Absenreuter Weg im Norden erschlossen. Die Wohneinheiten sind jeweils über den Rahlenweg zugänglich, das Elektrofachgeschäft wird über den Absenreuter Weg erschlossen.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Bewohner) ist über die Tiefgarage und weitere Stellplätze auf dem privaten Grundstück gesichert. Die Flächen für die Tiefgarage und das Ausfahrtshaus sowie für die oberirdischen Stellplätze sind entsprechend in der Planzeichnung festgesetzt. Die Zufahrt der Tiefgarage erfolgt über den Rahlenweg, wobei die Überdachung der Einfahrt Emissionen abmildern soll.

Die geplanten Gebäude werden an die bestehende Mischkanalisation angeschlossen.

2 PLANINHALT UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

2.1 Städtebauliches Konzept und Planungsziele

Zweck der Planung ist es, eine angemessene Nachverdichtung entsprechend der vorliegenden Planung zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Elektrofachgeschäft planungsrechtlich zu sichern und eine geordnete bauliche Entwicklung unter Weiterführung der städtebaulichen Eigenart des Plangebietes und der Umgebung zu gewährleisten. Ziel ist dabei die Neuordnung des Plangebietes mit einer Anpassung der Bebauung an die umliegenden städtebaulichen Verhältnisse und an heutige Standards und Ansprüche. Ein weiteres Ziel der Planung ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets, in dem Beherbergungsbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig sind.

Das städtebauliche Konzept sieht im Norden des Bebauungsplangebietes eine Fortsetzung der entlang des Absenreuter Weges vorhandenen dreigeschossigen Bebauung vor. Damit das vorhandene Elektrofachgeschäft seinen Standort weiterführen kann, sind im Erdgeschoss des Mehrfamilienhauses entsprechende Flächen vorgesehen. Ziel ist die Entwicklung und Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen entlang des Rahlenwegs.

Die erforderlichen Stellplätze werden größtenteils in einer Tiefgarage untergebracht, um den öffentlichen Straßenraum von weiterem Parkdruck zu entlasten. Die im nördlichen Teil des Geltungsbereiches bereits vorhandenen öffentlichen Parkierungsflächen sollen erhalten und neu geordnet werden.

Ein weiteres Ziel der Planung ist die Entwicklung und Sicherung von Grünflächen und Begrünungsmaßnahmen entlang der südlichen Grundstücksgrenze.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO vorgesehen.

Die festgesetzten Nutzungen entsprechen dem geplanten Vorhaben eines Mehrfamilienhauses mit Elektrofachgeschäft. Neben den im Festsetzungskatalog der BauNVO genannten zulässigen Nutzungen werden auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen, da sie sich in das städtische Gefüge im Bereich des Rahlenwegs einpassen. Ausgeschlossen werden dagegen flächenintensive Nutzungen, da diese mit der vorhandenen Gebietsart nicht in Einklang gebracht werden können.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Größe der Grundfläche und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Anlagen orientieren sich dabei an der Struktur der umliegenden Bebauung. Das geplante dreigeschossige Gebäude bildet den städtebaulichen Abschluss am Absenreuter Weg und vermittelt in seiner Höhenentwicklung zwischen den höheren Gebäuden im Norden und den niedrigeren Gebäuden im Süden.

Die Grundfläche ist dabei auf das vorgesehene Gebäude abgestimmt und als Maximalwert für das Hauptgebäude festgesetzt. Die Grundfläche darf durch die Tiefgarage und das dazugehörige Ausfahrtshaus um den festgesetzten Wert von 380 qm zusätzlich überschritten werden. Die zulässigen Obergrenzen der BauNVO für allgemeine Wohngebiete werden eingehalten.

2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Das geplante Gebäude bildet als freistehendes Einzelhaus den Abschluss des Absenreuter Wegs. Dementsprechend wird die offene Bauweise festgesetzt, welche auch die Einfügung des Bauvorhabens in die aus freistehenden Mehrfamilien- und Doppelhäusern bestehende Umgebungsbebauung sichert.

Die Baufenster umfassen jeweils die im Durchführungsvertrag konkretisierte Planung.

2.5 Pflanzgebot

Als Ersatz für die auf dem Flurstück Nr. 995/3 bestehenden Obstbäume und zur Sicherung einer ansprechenden Freiflächengestaltung zu der im Süden angrenzenden Wohnbebauung werden entlang des Nelkenwegs drei neu zu pflanzende Birnbäume festgesetzt. Zusätzlich wird ein Pflanzgebot zur Eingrünung der Tiefgaragenzufahrt mit Kletterpflanzen festgesetzt, um zum Nelkenweg hin keine kahle Wand entstehen zu lassen, sondern ein ansprechendes, durchgrüntes Ortsbild.

2.6 Verkehrsflächen

Mit der Festsetzung einer öffentlichen Parkierungsfläche wird die derzeit vorhandene Parksituation geordnet und dauerhaft gesichert. Die verbleibenden Flächen werden gemäß der vorhandenen Situation als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

2.7 Gehrecht

Das festgesetzte Gehrecht auf der privaten Grundstücksfläche zugunsten der Allgemeinheit ist erforderlich, um die durchgängige und sichere Begehrbarkeit des vorhandenen Gehwegs zu sichern. Um die Durchgängigkeit für Fußgänger zu gewährleisten wird festgesetzt, dass die lichte Höhe im Bereich des Gehrechts mindestens 2,55 m betragen muss. Durch eine einheitliche Gestaltung der Oberflächen des öffentlichen Gehwegs und der Fläche mit Gehrecht entsteht der Eindruck einer durchgehenden Fußwegeverbindung entlang der Absenreuter Wegs.

2.8 Örtliche Bauvorschriften

Die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen sind erforderlich zur Einfügung der geplanten Bebauung in das Ortsbild und die bereits bestehende Bebauung. Das geplante Gebäude stellt die Fortentwicklung des in der Umgebung bestehenden Gebäudetyps dar, wobei die Festsetzung der Dachform und –neigung den bestehenden Gebäuden entspricht und somit ein einheitliches Ortsbild gewährleistet ist.

2.9 Altlasten

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten im Plangebiet vor.

2.10 Flächenstatistik der Planung

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 1.270 qm
Straßenverkehrsflächen, öffentlich	ca. 180 qm
Gesamtfläche	ca. 1.450 qm

3 AUSWIRKUNGEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

Nach Abschätzung entstehen durch die Planung keine Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter. Eventuelle Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wären nach § 13 a BauGB nicht ausgleichspflichtig.

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Planung betrifft keine Schutzgebiete (Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete) und keine nach § 32 BNatSchG besonders geschützten Biotope. Neue Pflanzungen mit heimischen Birnenbäumen ersetzen die durch die Neuplanung gefallen Baumbestände. Ein erhebliches Defizit verbleibt somit nicht.

Boden

Durch die in der Planung vorgesehenen Baumaßnahmen werden Bodenflächen versiegelt. Der Bereich des geplanten Hauptgebäudes ist bereits bebaut, so dass die versiegelte Fläche lediglich durch die hinzukommende Tiefgarage vergrößert wird. Die vorgesehene Bedeckung der Tiefgarage mit kultivierbarem Boden stellt jedoch einen angemessenen Ausgleich dar. Durch die Begrünung der Dachfläche der Tiefgarage und die vorgesehenen Neupflanzungen von Bäumen werden die Bodenflächen verbessert und die Bodenfunktionen gefördert.

Wasser

Niederschlagswasser wird über die nicht versiegelten Flächen versickert. Das über die Dächer anfallende Wasser wird dem Mischwasserkanal zugeführt.

Klima und Luft

Erhebliche Auswirkungen auf das Klima sind aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nicht zu erwarten. Frischluftschneisen werden durch das Planvorhaben nicht betroffen.

Landschafts- bzw. Ortsbild

Die geplante Bebauung fügt sich in ihrer Struktur in die vorhandene, umliegende Bebauung ein und ergänzt diese. Störungen des Ortsbildes sind nach den Festsetzungen in der Planung nicht zu erwarten.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Negative Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander, welche durch die Planung ausgelöst werden, ergeben sich nicht.

Fazit

Bei der Durchführung der Planung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die erwarteten Umweltauswirkungen können durch die festgesetzten Pflanzgebote kompensiert werden.

Aufgestellt
Augsburg, den 15.04.2010

Ausgefertigt
....., den