

# GEMEINDE ARESING

---



## **BEBAUUNGSPLAN Sondergebiet Schützen- und Dorfheim**

### **TEXTTEIL**

Aresing/Augsburg, Fassung vom 29.07.2019

Die Gemeinde Aresing erlässt aufgrund § 2, Abs. 1., §§ 9, 10 und 30 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 96 Abs. 1 Nr.15 und Art. 98 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO), BayRS 2132-1-I und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), BayRS 2020-1-1-I, folgenden Bebauungsplan "Sondergebiet Schützen- und Dorfheim" in der Fassung vom \_\_.\_\_.2019 als

## SATZUNG

### 1. Bestandteile des Bebauungsplanes

Für das Gebiet am nördlichen Ortsrand der Ortsteiles Oberlauterbach der Gemeinde Aresing, bestehend aus der Fl.Nr. 551 und einer Teilfläche der Fl.Nr. 13/2, gilt die vom Ingenieurbüro Josef Tremel, Augsburg, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit eingearbeiteter Grünordnung, in der Fassung vom 29.07.2019 die zusammen mit nachstehenden textlichen Vorschriften den Bebauungsplan bilden. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 29.07.2019 mit dem Umweltbericht vom \_\_.\_\_.2019 (ab Verfahren nach §§3/2 und 4/2 BauGB).

### 2. Art der baulichen Nutzung

Das von den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches umschlossene Gebiet wird als

Sondergebiet (SO)

i. S. des §11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung "Schützen- und Dorfheim" festgesetzt. Im SO ist die Errichtung eines Schützen- und Dorfheimes sowie eines Feuerwehrhauses zulässig.

Außerdem erfolgt die Ausweisung eines Teiles der Gesamtfläche als Fläche für die Wasserwirtschaft zur Errichtung eines Sickerbeckens für anfallendes Drainagewasser.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

Grund- und Geschoßflächenzahl

Die Werte für Grund- und Geschoßflächenzahl (GRZ/GFZ) sind festgesetzt und im Sondergebiet als Höchstgrenze zulässig.

GRZ = 0,65    GFZ = 0,25

### 4. Bauweise

4.1 Im Sondergebiet sind eingeschobige Gebäude in offener Bauweise zulässig.

- I - Erdgeschoß
- Satteldach, Dachneigung 10°-20°
- Flachdach (<5°) für untergeordnete Gebäudeteile
- Wandhöhe Schützenheim                    max. 3,80m
- Wandhöhe Feuerwehrhaus                max. 4,20m

4.2 Fixierung der Höhenlage der Gebäude

#### Höhenlage der Gebäude:

**OK RFB EG** maximal 30cm über OK Straßenhinterkante, gemessen in der Gebäudemitte

#### Begriffsbestimmungen/Abkürzungen:

OK    Oberkante

RFB Rohfußboden, ist in jeder Baueingabe mit Meter über NN anzugeben.  
EG Erdgeschoß

**Wandhöhe:**

Gemessen von OK RFB bis Schnittpunkt Wand/Dachhaut in Gebäudemitte der Traufseite

- 4.3 Geländeänderungen im Sondergebiet, Abstandsflächen  
Geländeänderungen sind nur im unbedingt notwendigen Umfang zulässig, wobei dann der Geländeverlauf dem natürlichen Gelände anzupassen ist.  
Für die Bemessung der Abstandsflächen ist das fertige, aufgefüllte Gelände heranzuziehen.

**5. Gebäudegestaltung und -gliederung**

- 5.1 Dachformen und -deckung  
Zulässig sind symmetrisch geneigte Dächer entsprechend 4.1; für die Dach-  
eindeckung sind Dachziegel- bzw. Dachsteineindeckungen in einheitlicher  
Farbgebung von ziegelrot über rotbraun bis braun und grau bis anthrazit sowie  
in die Dachfläche integrierte Anlagen zur Solarnutzung zulässig.  
Für Dachneigungen unter 15° sind auch Metalleindeckungen zulässig.  
Aufständerungen von Photovoltaik- oder Solaranlagen sind nicht zulässig.
- 5.2 Dachüberstand  
Dachüberstände sind bis max. 2m ab Vorderkante Außenwand bis Außen-  
kante Dachrinne zulässig und dürfen auch vollständig über die Baugrenzen  
hinausragen.
- 5.3 Sonstiges  
Ortsuntypische Verkleidungen mit (Spalt-)Klinker, Metall, Waschbeton etc. so-  
wie grelle Farbgebungen für Anstriche und Oberflächen sind unzulässig.

**6. Ruhender Verkehr, Nebenanlagen, Einfriedungen**

- 6.1 Stellplatznachweis  
Für die Nutzungen im Sondergebiet sind mindestens die folgenden Stell-  
platzzahlen nachzuweisen:
- Einsatzkräfte Feuerwehr: 8 Stellplätze, wobei auch jeweils 2 hinter-  
einanderliegende Stellplätze zulässig sind.
  - Vereinsheim: 16 Stellplätze
  - Außerdem ist für ein Feuerwehrfahrzeug eine Aufstellfläche von 10x10m  
vor dem Feuerwehrhaus vorzusehen.
- 6.2 Gestaltung und Positionierung  
Nebenanlagen sind mit Flachdächern oder geneigten Dächern auszuführen,  
diese dürfen maximal dieselbe Dachneigung wie das Dach des Hauptgebäu-  
des aufweisen. Dachbegrünungen sind zulässig.  
Außerhalb der Baugrenzen sind sonstige genehmigungsfreie Nebenanlagen,  
ausgenommen Garagen und Carports, bis zu einer Gesamtfläche von maxi-  
mal 30m<sup>2</sup> zulässig.
- 6.3 Einfriedungen  
Werden Einfriedungen errichtet, so sind diese außerhalb der Ortsrand-  
eingrünung vorzusehen. Einfriedungen zur freien Landschaft sind ohne Sockel  
zu errichten, am Boden muss für Kleintiere ein Durchlaß von ca. 10 – 15 cm Hö-  
he freibleiben; die Gesamthöhe darf maximal 1,20m betragen. Als Materialien  
sind Stabgitter-, Maschendraht- oder Holzzäune zulässig.

**7. Grünordnerische Festsetzungen**

## 7.1 Grünflächen

## a) Oberboden

Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.

Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320 "Grundsätze des Landschaftsbaues, DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke" und DIN 18300 "Erdarbeiten" beachtet werden.

## b) Pflanzungen

Der Pflanzabstand zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach den Art. 47-50 AGBGB.

## 7.2 Befestigte Flächen

Die befestigten Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind zu minimieren und wo möglich mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen auszuführen.

Hierzu zählen z.B.:

- Pflasterflächen in Sand oder Kiesbettung mit offenen Fugen
- Rasen- oder Splittfugenpflaster (2-3 cm breite Fugen, verfüllt mit ungebundenem mineralischen Material und/ oder Oberboden)
- Schotterrasen
- wassergebundene Flächen

## 7.3 Ortsrandeingrünung (private Grünflächen)

Zur angemessenen Einbindung des Sondergebietes in die Umgebung ist am Übergang zur freien Landschaft eine private Grünfläche mit Pflanzbindung als Ortsrandeingrünung festgesetzt.

Hier ist gemäß der Darstellung in der Planzeichnung auf 3m eine freiwachsende Hecke zu pflanzen:

- zweireihige Strauchbepflanzung auf 60 Prozent der Ortsrandeingrünung
- Pflanzabstand 1,5x1,5m

Formschnitthecken sind in diesem Bereich nicht zulässig, Artenauswahl z.B. gem. Pflanzliste.

Für Baumpflanzungen sind die dargestellten Baumstandorte variabel und nicht verbindlich festgesetzt.

Es besteht eine Pflanzbindung für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen. Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen.

## 7.4 Pflanzdichte, Pflanzqualitäten, Artenauswahl

Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14cm

Sträucher: 2xv., h=60-100cm, in Gruppen von 5-8 Stück je Art

**Empfohlene heimische Gehölze im Landkreis ND-SOB (Auswahl):**

Bäume (klein bis mittelgroß):

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Holz-Apfel (*Malus sylvestris*)

Holz-Birne (*Pyrus communis*)

Mehlbeere (*Sorbus aria*)

Trauben-Kirsche (*Prunus padus*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Walnuß (*Juglans regia*)

Sträucher:

woll. Schneeball (*Viburnum lantana*)

Schlehe (*Prunus spinosa*)

Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Haselnuß (*Corylus avellana*)

Kornelkirsche (*Cornus mas*)

Feld-Rose (*Rosa arvensis*) u.a. Sorten  
Scharlach-Kirsche (*Prunus sargentii*)  
Felsenbirne, Robin Hill' (*Amelanchier arborea*)  
Zierapfel 'Evereste oder 'Butterball' (*Malus Hybride* in Sorten)  
Essbare Eberesche (*Sorbus aucuparia* ,Edulis)  
Kleinkronige Winter-Linde (*Tilia cordata* ,Rancho')

sowie einheimische Obstbaumarten als Hochstämme

Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind innerhalb von 12 Monaten nach Nutzbarkeit der Gebäude zu erstellen.

## 8. **Kompensationskonzept und Ausgleich**

Sondergebiet: 1.535m<sup>2</sup> = auszugleichende Fläche

Ortsrandeingrünung: 865m<sup>2</sup>

Versickerungsfläche: 710m<sup>2</sup>

Kompensationsfaktor

ermittelter Faktor = 0,45 (s. Begründung)

Kompensationsbedarf

1.535m<sup>2</sup> x 0,45 = 690m<sup>2</sup>

Die berechneten 690m<sup>2</sup> Kompensationsbedarf werden über den Ausgleichsflächenpool des Donaumoos-Zweckverbandes geleistet.

## 9. **Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft**

### 9.1 Versickerung von Niederschlagswasser

Ist die Versickerung im überplanten Areal möglich, so ist unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und versiegelten Oberflächen dem Untergrund zuzuführen und auf dem Grundstück über belebte Bodenzonen breitflächig zu versickern. Die Zwischenschaltung von Zisternen ist zulässig; diese dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

### 9.2 Versorgung

Neue oberirdische bauliche Anlagen (Masten u. Unterstützungen), die für Fernsprengleitungen und für Leitungen zur Versorgung der Neubauten mit Elektrizität bestimmt sind, sind unzulässig.

## 10. **Baugenehmigungsverfahren**

Für die Errichtung der Hauptgebäude ist das Freistellungsverfahren ausgeschlossen und das bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren vorgeschrieben.

## 11. **Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Aresing, den

\_\_\_\_\_  
Angermeier, 1. Bürgermeister

Siegel

**Hinweise****Immissionsschutz**

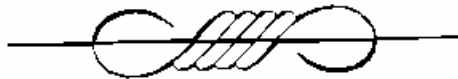
Es wird auf die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm, Geruch- und Staubeinwirkungen) aus der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen hingewiesen.

**Wasserwirtschaft**

Es gilt das Versickerungsgebot, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist. Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern. Die entsprechenden Regelwerke sind zu beachten. Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENGW und TREN OG) dazu, wird hingewiesen. Eine Versickerung über belastete Bodenflächen darf nicht erfolgen. Hausdrainagen dürfen nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.

**Denkmalschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.



**Verfahrensvermerke**

## Aufstellungsbeschuß

Der Gemeinderat von Aresing hat am 29.07.2019 beschlossen, den Bebauungsplan "Sondergebiet Schützen- und Dorfheim" in Aresing aufzustellen.

## Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.07.2019 hat in der Zeit vom \_\_.\_\_.2019 bis einschließlich \_\_.\_\_.2019 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.07.2019 wurde im selben Zeitraum durchgeführt.

## Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_.\_\_.2019 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß §3 Absatz 2 BauGB mit der Bekanntmachung vom \_\_.\_\_.2019 in der Zeit vom \_\_.\_\_.2019 bis \_\_.\_\_.2019 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand mit Schreiben vom \_\_.\_\_.2019 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom \_\_.\_\_.2019 behandelt und abgewogen.

## Satzungsbeschuß

Der Bebauungsplan "Sondergebiet Schützen- und Dorfheim" mit Textteil und Begründung wurde gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Gemeinderatssitzung am \_\_.\_\_.2019 als Satzung beschlossen.

## Ausfertigung

Der Bebauungsplan "Sondergebiet Schützen- und Dorfheim" wurde mit allen Bestandteilen (Planzeichnung, Textteil, Begründung, Umweltbericht) am \_\_.\_\_.2019 ausgefertigt.

Aresing, den \_\_.\_\_.2019

---

Angermeier, 1. Bürgermeister

Siegel

## Bekanntmachung

Der Bebauungsplan "Sondergebiet Schützen- und Dorfheim" wurde am \_\_.\_\_.2019 bekanntgemacht.

Er tritt mit diesem Tag gemäß §10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit allen Bestandteilen während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB, sowie §215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Aresing, den \_\_.\_\_.2019

---

Angermeier, 1. Bürgermeister

Siegel

# GEMEINDE ARESING

---



## **BEBAUUNGSPLAN Sondergebiet Schützen- und Dorfheim**

### **BEGRÜNDUNG**

Aresing/Augsburg, Fassung vom 29.07.2019

---

Ingenieurbüro Josef Tremel, Pröllstraße 19, 86157 Augsburg



## **1. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Aresing weist auf dem überplanten Gelände bislang Flächen für die Landwirtschaft aus, das Areal ist demnach als Außenbereich zu werten. Um den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, wird dieser im Parallelverfahren geändert.

## **2. Städtebauliche Situation**

Das überplante Areal liegt nördlich des Ortsteiles Oberlauterbach der Gemeinde Aresing; umliegend befinden sich ansonsten landwirtschaftliche Nutzflächen. Auf der überplanten Fläche befinden sich kein baulicher Bestand oder bedeutsame Grünstrukturen.

### **Fläche**

Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,31 ha.

### **Standortwahl**

Der aktuellen Überplanung für das SO ging eine ausführliche Standortsuche voraus, bei der sich der gefundene Standort als am geeignetsten herauskristallisierte. Dieser bietet kurze Wege nach Oberlauterbach und Niederdorf, woher die voraussichtlichen Hauptnutzer kommen werden, eine optimale Verkehrsanbindung insbesondere mit dem Kreuzungsausbau der Staatsstraße 2045 und der Hauptstraße, der bei der Bauleitplanung bereits berücksichtigt wurde und ist zudem für die Gemeinde auch verfügbar.

Das angrenzende Sickerbecken, dessen Lage bereits vorgegeben war, schafft als vorgelagertes technisches Bauwerk den baulichen Übergang zum Bestand und zugleich den notwendigen Abstand zur bestehenden Bebauung in immissionstechnischer Hinsicht; die Eingrünung erstreckt sich somit vom Grünbestand südlich des Geltungsbereiches über das Sickerbecken entlang der neuen Gebäude bis nach Norden zu den Parkplätzen, wo die über den Parkflächenbedarf hinausgehende Grundstücksfläche ebenfalls begrünt wird.

Aus diesen Gründen hat sich die Gemeinde entschieden, die vorliegende Planung am gewählten Standort vorzunehmen.

### **Infrastruktur und Erschließung**

Die Erschließung des Geländes erfolgt mit je einer direkten Zufahrt für das Sondergebiet und die Sickerfläche von der Hauptstraße her, die das Areal sowohl mit den Ortsteilen Oberlauterbach selbst und dem benachbarten Niederdorf als auch mit der St2045 verbindet und eine leichte Erreichbarkeit gewährleistet. Die notwendigen Parkplätze werden auf dem Areal selbst zur Verfügung gestellt. In der Hauptstraße befindet sich auch die Anbindung für Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Die Ver- und Entsorgung ist damit gesichert.

### **Gebäude und Gestaltung**

Der ländlichen Struktur angemessen wird die Größe der Gebäude (Schützen-/Dorfheim, Feuerwehrhaus) begrenzt; entsprechende Auflagen in gestalterischer Hinsicht sichern das optische Gesamtbild und werden der Ortsrandlage gerecht.

Neben dem zentralen, zusammengefassten baulichen Bereich vermitteln das weitgehend als Grünfläche ausgeführte Sickerbecken im Süden und die eingegrünten Stellplätze im Norden zwischen der angrenzenden freien Landschaft und den baulichen Strukturen.

### **Naturschutz und Grünordnung**

Das Areal weist als bisherige landwirtschaftliche Fläche keinen Grünbestand

auf. Bei den Festsetzungen für Pflanzungen und Ortsrandeingrünung wurde auf ein angemessenes Orts- und Landschaftsbild geachtet.

Ressourcenschutz wird durch fachgerechtes Oberbodenmanagement, Regenwasserbewirtschaftung, möglichst geringe Versiegelung und die Befürwortung von Dachbegrünung sowie Solarenergienutzung eingebracht.

### **3. Ziel und Zweck der Planung**

Die vorliegende Planung der Gemeinde Aresing umfasst die Überplanung einer bisherigen Außenbereichsfläche zu einem Sondergebiet 'Schützen- und Dorfheim' und einer Fläche für die Wasserwirtschaft – Sickerbecken für Drainagewasser.

Seitens des örtlichen Schützenvereins bestand schon länger der Bedarf, ein neues Schützenheim zu errichten, das letztlich der örtlichen Vereinskultur zugute kommt.

Das Vorsehen einer Fläche für ein Feuerwehrhaus unterstreicht ebenfalls den Charakter dieses Standortes für Nutzungen des dörflichen Bedarfes.

### **4. Ver- und Entsorgung**

Die gesamte Ver- und Entsorgung des ausgewiesenen Areals erfolgt über die Anbindung an das bestehende Leitungsnetz in der Hauptstraße.

### **5. Flächenübersicht**

(Angaben in m<sup>2</sup>-ca. lt. Bebauungsplanzeichnung)

gesamter Geltungsbereich:	3.110m <sup>2</sup>
Sondergebiet:	1.535m <sup>2</sup> (Bau- und Verkehrsflächen)
Ortsrandeingrünung:	865m <sup>2</sup>
Versickerungsfläche:	710m <sup>2</sup>

### **6. Grünordnung**

- (1) Maßnahmen zur Grünordnung und Landschaftspflege im Geltungsbereich.

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Pflanzgebot für Laubbaumhochstammbäume und Gehölzgruppen
- Versickerung des anfallenden Regenwassers

- (2) Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Der Bebauungsplan überzieht die Flurstücke Fl.Nr. 551 und Fl.Nr. 13/2 (Teilfläche), die zur Zeit intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

neu zu überplanende Eingriffsfläche	3.110m <sup>2</sup>
davon auszugleichende Fläche	1.535m <sup>2</sup>

Vor Bebauung ist das zu betrachtende Eingriffsgebiet (Acker) in die Kategorie I einzustufen.

Durch die Planung wird ein hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad erreicht, so dass die geplante Nutzung in der Eingriffsschwere dem Typ A zuzuordnen ist.

Bei Kategorie I, Eingriff Typ A liegt der Kompensationsfaktor somit bei	+ 0,60
abzügl. Abschlag für Randeingrünung und Bepflanzung (nördl. Teil)	- 0,10
abzügl. Abschlag für Regenwasserversickerung	- 0,05
	-----

Kompensationsfaktor somit	+ 0,45
---------------------------	--------

Die Eingriffsfläche von 1.535m<sup>2</sup> mit dem Kompensationsfaktor x 0,45 ist somit auszugleichen mit 690m<sup>2</sup>.

Die berechneten 690m<sup>2</sup> Kompensationsbedarf werden über den Ausgleichsflächenpool des Donaumoos-Zweckverbandes geleistet.

## **7. Altlasten**

Altlasten in diesem Bereich sind der Gemeinde Aresing zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

## **8. Auswirkungen**

Mit dem überplanten Areal wurde in Verbindung mit dem ohnehin hier vorgesehenen Sickerbecken ein idealer Standort für die dörflichen Nutzungen gefunden.

Die geplanten Anlagen sind dem örtlichen Maßstab angemessen. Die Kombination aus baulicher Nutzung -Schützenheim- und Grünflächen (Sickerbecken, eingegrünte Parkplätze) lässt den Ortsrand fließend in die Landschaft übergehen.

Die geplante Ausweisung der Baufläche lässt aufgrund der dem dörflichen Maßstab angemessenen Bebauung mit Festsetzungen zu Gestaltung und Eingrünung keine negativen Folgen für Siedlungsentwicklung, Orts- und Landschaftsbild erwarten.

