

GEMEINDE ÜBERSEE

LANDKREIS TRAUNSTEIN



BEBAUUNGS- / GRÜNORDNUNGSPLANES

HOCHPLATTENWEG - WESTÍ

BEGRÜNDUNG

(§9 Abs. 8 BauGB)

INGENIEURBÜRO FÜR STÄDTEBAU UND UMWELTPLANUNG
DIPL. - ING. (TU) GABRIELE SCHMID | STADTPLANERIN

ALTE REICHENHALLER STRASSE 32 ½ | 83317 TEISENDORF
TELEFON 08666/9273871 | FAX 08666/9273872
E-MAIL SCHMID-BGL@T-ONLINE.DE

14.09.2023

Der Begründung liegt der Bebauungsplan, ausgearbeitet vom Ing.-Büro für Städtebau und Umweltplanung, Dipl.-Ing. Gabriele Schmid, Alte Reichenhaller Straße 32 ½, 83317 Teisendorf, in der Fassung vom 14.09.2023 zugrunde.

Der Gemeinderat hat am 24.11.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

A) Ziele, Zwecke und Inhalte der Planung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken in Zusammenhang mit der herrschenden Wohnraumknappheit beabsichtigt die Gemeinde eine Bebauung auf einer derzeit als landwirtschaftliche Wiese genutzten Fläche im Ortsteil Feldwies, nördlich des Ortskernes von Übersee, zu ermöglichen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Zusammenhang mit Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Durch die geplante Nachverdichtung im Innenbereich sollen zusätzliche Wohneinheiten geschaffen und somit der einheimischen Bevölkerung kostengünstiger Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, eine wirtschaftliche Bodennutzung sowie gesunde Wohnverhältnisse sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes gewährleistet.

Der nordwestliche Teil der Fläche wird vom Eigentümer bebaut. Der nordöstliche Teil ist im Besitz der Gemeinde und wird an einheimische Bauwerber vergeben. Damit kann dem bestehenden Wohnbaulandbedarf wenigstens zu einem Teil nachgekommen werden. Die Ausweisung der geplanten Baugrundstücke ist somit unverzichtbar und soll insbesondere die Abwanderung junger Familien verhindern.

Städtebaulich fügt sich das Vorhaben in die Umgebungsbebauung und in das bestehende Ortsbild ein. Die Fläche ist durch die bestehenden Anlagen infrastrukturell sehr gut erschlossen. Ein ressourcenschonender Umgang stellt eine Schlüsselposition für die Umsetzung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung dar.

2. Aufstellungsverfahren

Das Planungsgebiet ist an drei Seiten von bestehender Bebauung umgeben und stellt daher eine Baulücke im Siedlungsgebiet dar. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird somit ein innerörtlicher Freiraum einer ordnungsgemäßen Bebauung zugeführt und damit eine flächensparende Innenentwicklung ermöglicht.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Im Nahbereich des Gebietes befinden sich weder ein FFH-Gebiet noch ein SPA-Gebiet. Es gibt daher keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter aufgrund der geplanten Bebauung. Die Größe der nutzbaren Fläche liegt deutlich unter 2 ha. Somit sind alle Voraussetzungen eingehalten, sodass die Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden kann.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

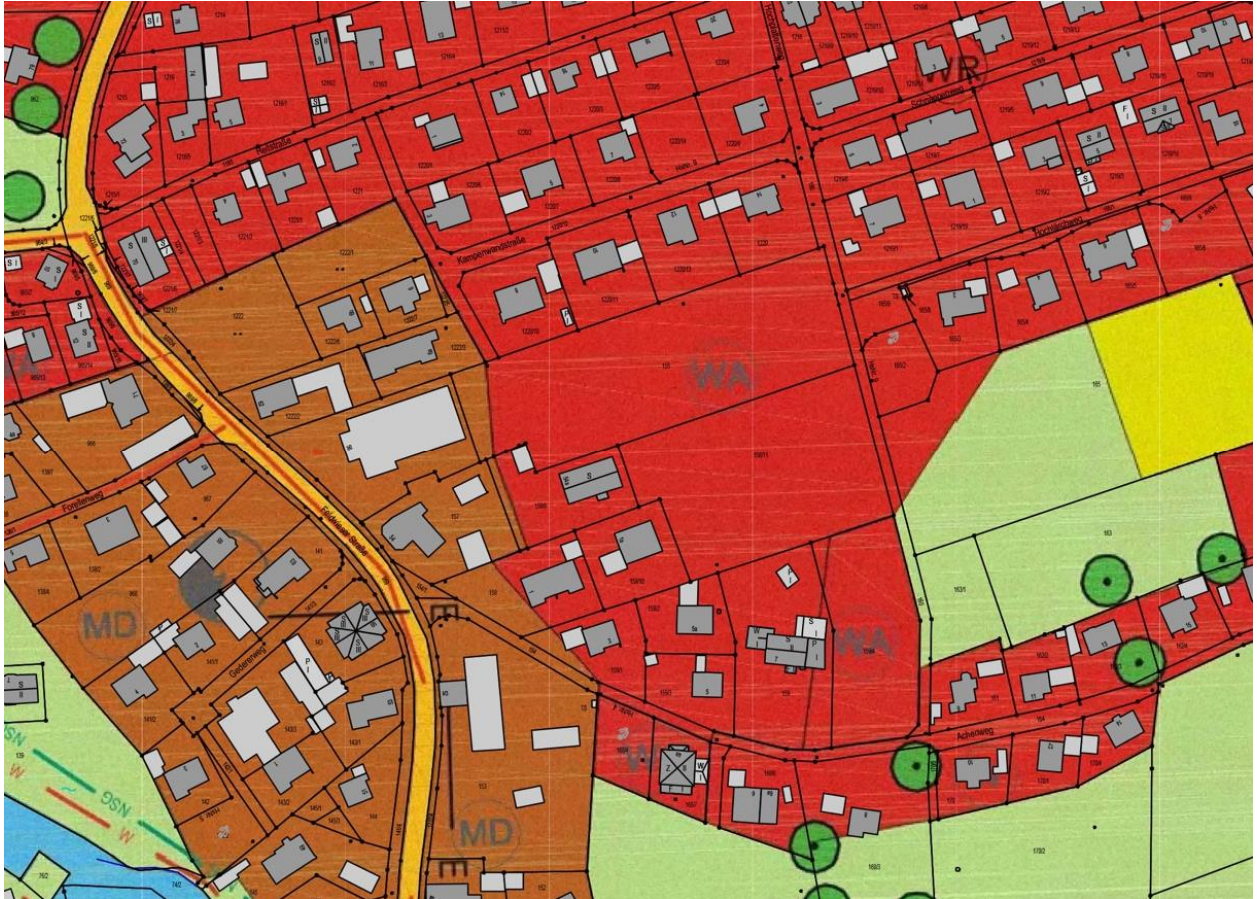
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nördlich des Ortskernes von Übersee im Ortsteil Feldwies und umfasst die Fl.-Nrn. 155 und 155/2 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 158/11 und 160 mit einer Gesamtfläche von ca. 0,95 ha. Das Gelände ist weitgehend eben. Der gesamte Geltungsbereich liegt, wie nahezu der gesamte Ort Übersee, innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ extrem.

Die Fläche war bisher als Wiese landwirtschaftlich intensiv genutzt. Im Süden wird das Gebiet durch Wohnbebauung und im Südosten durch eine kleine landwirtschaftliche Fläche begrenzt. Im Norden und Osten schließt bestehende Wohnbebauung an. Im Westen befindet sich direkt angrenzen im Dorfgebiet ein Sonderpreis Baumarkt (Fl.-Nr. 155/1).

Die nächstgelegenen landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung befinden sich südöstlich und westlich des Geltungsbereiches in einer Entfernung von deutlich mehr als 120 m auf den Fl.-Nr. 1997, 130 und 696. Das Baugebiet rückt nicht näher an die landwirtschaftlichen Anwesen heran als bereits bestehende Wohngebäude. Es ist daher von keinem zusätzlichen Konfliktpotential auszugehen.

4. Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ebenso wie die nördlich, östlich und südlich angrenzenden Flächen fast zur Gänze als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Lediglich ganz im Westen ist ein kleiner Grundstücksteil im Anschluss an das westlich gelegene Dorfgebiet ebenso als solches dargestellt. Südöstlich grenzen Flächen für die Landwirtschaft an.



5. Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP: 3.2. (Z)) und Regionalplan Südostoberbayern (RP 18: B II 1 (G)) sollen um die Innenentwicklung zu stärken, vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotentiale in den Siedlungsgebieten vorrangig genutzt werden. Die Planung entspricht somit den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes und des Regionalplanes.

6. Geplante bauliche und sonstige Nutzung

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO werden generell ausgeschlossen, da es Ziel der Gemeinde Übersee ist, hier insbesondere dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Ferner können die ausgeschlossenen Nutzungen in erheblichem Maß verkehrserzeugend wirken, was im Zusammenhang mit dem bereits bestehenden Wohngebiet verhindert werden soll.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sieht das Planungskonzept 10 Bauparzellen vor, die entsprechend der Festsetzungen in offener Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Reihenhäusern bebaut werden können.

Die Grundflächen der Hauptanlagen (Hauptgebäude, Terrassen, Balkone) dürfen auf den Parzellen 1 - 4 (Einzel- od. Doppelhäuser) maximal 120 m² pro Bauparzelle, auf Parzelle 5 (Einzelhaus) maximal 440 m² und auf den Parzellen 6 - 10 (Hausgruppe) maximal 105 m² pro Bauparzelle aufweisen. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4

Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,63 zulässig.

Hauptgebäude dürfen auf den Parzellen 1-4 und Parzellen 6-10 maximal zwei Vollgeschosse, und eine seitliche Wandhöhe von höchstens 6,30 m, gemessen ab der fertigen Erdgeschoßfußbodenoberkante, aufweisen. Auf der zentral im Baugebiet liegenden Parzelle 5 sind maximal drei Vollgeschosse und eine seitliche Wandhöhe von höchstens 7,50 m zulässig. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens wird bezogen auf Normalnull festgesetzt und ist auf die Höhenlage der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen sowie auf die Hochwassergefahr im HQextrem abgestimmt. Diese darf somit ca. 0,50 - 0,60 m über dem derzeitigen Gelände und ca. 0,40 bis 0,45 über dem bestehenden Straßenniveau liegen. Dadurch soll insbesondere die Gefahr bei Hochwasser vermindert werden. Das an das Gebäude angrenzende Gelände ist bis mindestens 0,30 m unter die fertige Fußbodenoberkante aufzufüllen um Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses zu vermeiden.

Als Baugrundrissform ist ein rechteckiger Baukörper zu verwenden, dessen Längsseite wenigstens um 1/4 länger als die Breitseite ist, wobei der First jeweils über Längsseite des Gebäudes verlaufen muss. Aneinandergereihte Gebäude sind hierbei als ein Baukörper zu betrachten.

Um hinsichtlich der Situierung der Baukörper ein gewisses Maß an Flexibilität zu gewährleisten, werden die Baugrenzen möglichst großzügig und grundstücksübergreifend festgesetzt. Im Süden verlaufen diese in einem Abstand von 8 m bzw. 10,5 m zur Grundstücksgrenze um entsprechend große begrünte Gartenflächen im Süden zu gewährleisten. Zum westlich angrenzenden sSonderposten Baumarkt%(FI.-Nr. 155/1) ist ein Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Zur bestehenden Bebauung im Norden verläuft die Baugrenze in einem Abstand von 14 bzw. 15 m zur Grundstücksgrenze, da in diesem Bereich private Verkehrsflächen sowie Garagen, Carports und Stellplätze vorgesehen sind. An den weiteren Grundstücksgrenzen ist bei den zweigeschossigen Gebäuden ein Mindestabstand von 3 m und bei dem dreigeschossigen Gebäude ein Mindestabstand von 6 m vorgesehen.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Um Einwirkungen auf das Grundwasser zu reduzieren, ist die Errichtung von Tiefgaragen im Planungsgebiet unzulässig. Pro Baugrundstück ist zusätzlich 1 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO mit einer maximalen Grundfläche von 12 m² auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen angeordnet werden, allerdings nicht in der festgesetzten Grünfläche.

In Abstimmung auf die Umgebungsbebauung sind bei Hauptgebäuden nur Satteldächer zulässig. Auf Parzelle 5 (max. dreigeschossiges Gebäude) darf die Dachneigung des Hauptgebäudes 22°- 24° und auf allen anderen Bauflächen 22°- 28° aufweisen. Durch die etwas geringere Dachneigung des dreigeschossigen zulässigen Gebäudes soll eine leichte Reduzierung der Firsthöhe erreicht werden. Zur besseren Ausnutzung des Dachgeschosses ist ein mittig angeordneter, aus der Traufe entwickelter Quergiebel zulässig. Davon ausgeschlossen ist allerdings die Hausgruppe um hier eine einheitlich ruhige Dachgestaltung zu erzielen. Auf die Festsetzung einer Firstrichtung wird verzichtet, da eine optimale Ausrichtung der Gebäude zur Ausnutzung der Sonnenenergie ermöglicht werden soll. Dachgauben und negative Dacheinschnitte sind unzulässig.

Bei Garagen und Nebenanlagen sind auch Flach- und Pultdächer erlaubt, so dass hier eine flexiblere Gestaltung ermöglicht wird. Dadurch sollen insbesondere auch z.B. begrünte Flachdächer oder Carports mit Pultdach realisiert werden können. Eingangs- und Terrassenüberdachungen dürfen auch mit einem Glasdach versehen werden.

Die Verkehrserschließung erfolgt ausgehend von den bestehenden öffentlichen Verkehrsanlagen über private Verkehrsflächen. Die Erschließung der einzelnen Bauparzellen ist durch ein Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht im Bereich der privaten Verkehrsflächen sicherzustellen.

Aufgrund der Lage im HQextrem wird eine hochwasserangepasste Bauweise dringend empfohlen und die Hochwasserschutzfibel . Objektschutz und bauliche Vorsorge, herausgegeben vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, soll beachtet soll.

Es wird darauf hingewiesen, dass die "Satzung der Gemeinde Übersee über die Zahl der erforderlichen Stellplätze für Wohnungen" vom 28.01.2008, die "Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe" vom 01.02.2021, sowie die "Satzung über Einfriedungen (Einfriedungssatzung)" vom 25.02.2008 zu beachten sind.

7. Grünordnung

7.1. Bestandsaufnahme

Das Planungsgebiet schließt unmittelbar an ein bebautes Gebiet an. Die Flächen im Geltungsbereich sind derzeit als Wiese intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Planungsgebiet ist kein Gehölzbestand vorhanden.

7.2. Planungsziele

Die Neubauten sollen harmonisch in die bestehende Siedlungsstruktur eingebunden werden. Zur Durchgrünung des Baugebietes sind die Bauparzellen entsprechend der Plandarstellung mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Zur Erhaltung der biologischen Vielfalt sind bei sämtlichen Pflanzmaßnahmen vorwiegend standortheimische Gehölze aus der in der Satzung angeführten Gehölzartenliste zu verwenden.

Um optimale Voraussetzungen für aktive und passive Solarenergienutzung zu schaffen, ist eine Verschattung der Gebäude insbesondere durch Großbäume dauerhaft zu vermeiden. In Abhängigkeit vom Raumangebot sind daher oftmals kleinkronige Laubbäume oder kleiner bleibende Sorten oder Obstbäume besser geeignet und der Standort sorgfältig auszuwählen. Insbesondere ist auf eine Verschattungsfreiheit von Fensterflächen und Süddächern zu achten. Großkronige Sorten dürfen daher nur auf privaten Grünflächen mit entsprechendem Abstand lt. AGBGB gepflanzt werden.

Um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens zu erhalten, sind Garagenzufahrten und Kfz-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Der Bodenaushub ist schichtgerecht zu lagern und gegebenenfalls wiedereinzubauen. Niederschlagswasser ist sofern es nicht für Regenwassernutzanlagen verwendet wird, soweit als möglich in den Untergrund zu versickern. Hierbei ist eine breitflächige Versickerung über die belebte Oberbodenschicht anzustreben.

Um die Tierwanderung nicht zu behindern, sind Einfriedungen sockellos und mit einem Anstand von mindestens 15 cm zum Boden zu errichten. Zur Wahrung des ländlichen Ortsbildes dürfen diese eine maximale Höhe von 1 m aufweisen. Da eine Durchfahrt zwischen Parzelle 5 und 6 verhindert werden soll, ist hier an der Grundstücksgrenze ein Pfosten zu setzen, der erforderlichenfalls von Einsatzkräften herausgenommen werden kann (z. B. Feuerwehr).

Im Süden wird auf Fl.-Nr. 158/11 eine private Grünfläche festgesetzt. Diese soll in Abstimmung mit dem Eigentümer von Bebauung freigehalten werden, so dass ein harmonischer Übergang von der geplanten Bebauung zu der südöstlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche erhalten bleibt.

8. Immissionsschutz

Westlich angrenzend befindet sich im Dorfgebiet ein zweigeschossiges Gebäude in dem im Erdgeschoss ein Sonderpreis Baumarkt untergebracht ist. Hierzu wurde im Jahr 2016 eine Nutzungsänderung durchgeführt und der Sonderpreis Baumarkt als Einzelhandelsgeschäft mit Außenverkaufsfläche genehmigt. Gemäß Betriebsbeschreibung besteht das Hauptsortiment in der Eisenwarenabteilung mit einem Anteil von 30 %. Weitere Sortimente sind Farben und Malerzubehör, Autozubehör und Pflegemittel, Elektroinstallationsbedarf, Leuchtmittel, Maschinen und Werkzeugzubehör, Sanitär-Installationsbedarf, Gartenwerkzeug und Zubehör, Handwerkzeug und ständig wechselnde Non-Food-Sonderposten.

Die Öffnungszeiten sind werktags von 8:00 -19:00 Uhr. Der Betrieb hat 4 Beschäftigte und sämtliche Anlieferungen und Tätigkeiten erfolgen ausschließlich tagsüber zu den Geschäftszeiten. Die Zufahrt erfolgt von der Westseite, wo sich auch insgesamt 25 Stellplätze für Besucher und Anlieferverkehr sowie der Geschäftszugang und die Außenverkaufsflächen befinden. Im Südosten des Grundstückes gibt es ein Außenlager mit einer Fläche von ca. 170 m².

Der wesentliche Betriebsablauf erfolgt somit an der Westseite des Gebäudes und gegebenenfalls vorhandene Emissionen werden durch das Betriebsgebäude abgeschirmt. Sämtliche Anlie-

ferungen, Tätigkeiten und Verkauf erfolgen nur tagsüber. Der gesamte bereits bebaute Bereich östlich des Baumarktes ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Dies war auch bei der Genehmigung des Baumarktes zu berücksichtigen. Die Betriebsbeschreibung lässt keine Rückschlüsse auf nennenswerten Emissionen erkennen. Insofern sieht die Gemeinde weder ein Problem im Hinblick auf den Fortbestand des Baumarktes noch in der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Wohngebiet.

9. Geotechnische Untersuchung

Für das Gebiet wurde von der Dipl.-Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH, Bahnhofplatz 4, 83278 Traunstein ein Geotechnischer Bericht (AZ 22100273, 13.03.2023) erstellt.

Zur Abklärung der örtlichen Baugrundverhältnisse wurden sechs Baggerschürfe durchgeführt. Demnach folgen unter einer ca. 0,3 m mächtigen Oberbodenschicht feinkörnige Schwemmböden, die im oberen Bereich teilweise zu Decklehmen zersetzt sind und bis zu einer Tiefe zwischen ca. 0,6 bis 0,8 m uGOK reichen. Aufgrund der bodenmechanischen Eigenschaften sind die feinkörnigen Schwemmböden / Decklehme zur direkten und schadensfreien Aufnahme von Bauwerkslasten bzw. als Erdplanum für den Straßenoberbau und als Rohrlager für Freispiegelkanäle ohne Zusatzmaßnahmen, wie z.B. Bodenaustausch, nicht geeignet. Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist innerhalb der feinkörnigen Deckschichten aufgrund der geringen Durchlässigkeit nicht möglich. Darunter folgen Schwemmkiese und -sande, innerhalb derer mehrere Dezimeter mächtige Sandzwischenlagen auftreten können. Die Schichtuntergrenze der Schwemmkiese / -sande wurde bis zur maximalen Schurftiefe von 2,9 m uGOK nicht erreicht und ist, wie aus Bauvorhaben aus der Umgebung bekannt, bei > 6,5 m uGOK zu erwarten. Aufgrund der bodenmechanischen Eigenschaften sind die Schwemmkiese / -sande zur direkten und schadensfreien Aufnahme von Bauwerkslasten bzw. als Untergrund für das Erdplanum des Straßenoberbaus und als Rohraufleger für Freispiegelkanäle grundsätzlich geeignet. Einschränkungen ergeben sich jedoch durch feinkörnige Zwischenlagen. Für die Versickerung von Oberflächenwasser sind die Schwemmkiese / -sande grundsätzlich gut geeignet, wobei sich Einschränkungen durch Bereiche mit erhöhtem Feinkornanteil ergeben. Bei der Errichtung von Sickeranlagen müssen diese, zur Sicherstellung einer leistungsfähigen Versickerung, bis in die Schwemmkiese mit niedrigen Feinkornanteilen geführt werden oder zumindest hydraulisch mit diesen verbunden werden. Aufgrund des hochliegenden GW-Spiegels kann der gemäß DWA-A 138 geforderte Mindestabstand zwischen Sicker Ebene und MHGW nur mit Sickeranlagen mit geringer Einbindetiefe eingehalten werden.

Den Angaben der hydrogeologischen Karte zufolge liegt der mittlere Grundwasserspiegel des Hauptgrundwasserstockwerks im Baufeld zwischen ca. 520 m üNN und ca. 521 m üNN. Dies entspricht in etwa der im Baufeld gemessenen Grundwasserstände. Grundwassermessreihen, die Aussagen zu den zu erwartenden Grundwasserschwankungen ermöglichen, liegen aus dem näheren Umfeld der geplanten Baumaßnahme nicht vor, jedoch muss davon ausgegangen werden, dass bei Hochwasser der Druckwasserspiegel bis ca. 0,5 m uGOK ansteigen kann.

Für die weitere Planung sollte daher vorbehaltlich weiterer Messdaten zu möglichen Grundwasserschwankungen, als Bemessungswasserstand ein **HGWcal. = 522,8 m üNN** bzw. für die Versickerung **MHWcal. = 521,8 m üNN** in Ansatz gebracht werden.

Weitere Informationen und Hinweise sind dem Geotechnischen Bericht (AZ 22100273) der Dipl.-Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH * Bahnhofplatz 4 * D-83278 Traunstein vom 13.03.2023 zu entnehmen.

9. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Kampenwandstraße im Westen und den Hochplattenweg im Osten. Die Zufahrt von der Kampenwandstraße ist noch entsprechend auszubauen. Der Hochplattenweg soll etwas verbreitert werden, so dass der zusätzlich entstehende Verkehr aufgenommen werden kann.

Die Zufahrt zu den einzelnen Bauparzellen soll durch private Verkehrsflächen im Nordwesten und Nordosten erfolgen. Hierzu ist für die Erschließung der einzelnen Bauparzellen ein Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht vorzusehen.

10. Erschließung

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch die Wasserversorgung des Wasserbeschaffungsverbandes Übersee.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die bestehende Kanalisation. Das Niederschlagswasser ist zu versickern.

Um eine wirtschaftliche Erschließung sicherzustellen, wird auf den Parzellen 5 und 6 ein Leitungsrecht vorgesehen, so dass sichergestellt ist, dass die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung für das Baugebiet durchgehend verlegt werden kann.

Die Stromversorgung ist sichergestellt durch das bestehende Versorgungsnetz der Bayernwerk AG.

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Traunstein.

11. Größe des Geltungsbereiches

Nettobauland	ca. 5146 m ²
Private Grünfläche	ca. 3003 m ²
Private Verkehrsfläche	ca. 582 m ²
Private Verkehrsgrünfläche	ca. 29 m ²
öffentliche Straßenverkehrsfläche - Bestand	ca. 398 m ²
öffentliche Straßenverkehrsfläche - Planung	ca. 303 m ²
Geltungsbereich	<hr/> ca. 9461 m ²

B) Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kann dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden.
2. Die zur Bebauung vorgesehene Fläche ist wie die nördlich, östlich und südlich angrenzende Bebauung als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Eine gegenseitige Beeinträchtigung durch Immissionen ist hier nicht zu erwarten.
3. Im Umfeld des westlich gelegenen Baumarktes befindet sich bereits derzeit Wohngebäude im Dorfgebiet sowie im Allgemeinen Wohngebiet. Von einer Einschränkung des Betriebes durch das geplante Allgemeine Wohngebiet ist daher nicht auszugehen. Ebenso ist keine wesentliche Lärmbelastigung im Planungsgebiet zu erwarten.
4. Auf eine maßvolle bauliche Nutzung sowie Höhenentwicklung der Gebäude wurde durch die Festsetzungen geachtet. Die angestrebte bauliche Gestaltung fügt sich in das bestehende Orts- und Landschaftsbild ein. Wesentlichen Auswirkungen auf den Charakter des bestehenden Baugebietes sind daher nicht zu erwarten. Eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke hinsichtlich Belichtung und Belüftung ist ebenfalls nicht zu befürchten.
5. Durch die getroffenen Festsetzungen zur Grünordnung soll eine entsprechende Ein- und Durchgrünung sichergestellt werden, so dass die Einbindung der Bauten in die Umgebung gewährleistet ist.
6. Die zulässigen Nutzungszahlen stellen einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sicher und ermöglichen eine maßvolle Verdichtung.

C) Umweltschützende Belange

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB werden Biotop- oder Landschaftsbestandteile nicht berührt. Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es besteht daher kein Ausgleichsbedarf.

Übersee, den

.....

Herbert Strauch
Erster Bürgermeister