

**3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes  
der Gemeinde Schönwald im OT Schönwalde**

**Amt Unterspreewald**

**Begründung**

Vorentwurf  
28.08.2023

Planverfasser:

mks Architekten-Ingenieure GmbH  
Muskauer Straße 96f  
03130 Spremberg

03563/347200

spremberg@mks-ai.de

HiBU Plan GmbH  
Groß Kienitzer Dorfstraße 15  
15831 Blankenfelde-Mahlow

033708/902470

info@hibuplan.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>3</b>
1.1	Vorbemerkungen / Verfahren.....	3
1.2	Planungsanlass und Erfordernis.....	3
1.3	Lage und Umfang.....	3
1.4	Wesentliche Inhalte.....	5
1.4.1	Bisherige Ausweisung im Flächennutzungsplan.....	5
1.4.2	Aktuelle Flächennutzung .....	5
1.5	Übergeordnete Planungen / Erfordernisse der Raumordnung .....	6
<b>2</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>7</b>
2.1	Rechtsgrundlage der Umweltprüfung.....	7
2.1.1	Allgemein .....	7
2.1.2	Grundlegender Prüfumfang und Methodik .....	7
2.1.3	Fachplanerische Grundlagen .....	8
2.2	allgemeine Vorbetrachtung der Schutzgüter .....	9
2.2.1	Geschützte Landschaftsbestandteile .....	9
2.2.2	Schutzgut Mensch .....	9
2.2.3	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	10
2.2.4	Schutzgut Boden.....	10
2.2.5	Schutzgut Wasser .....	10
2.2.6	Schutzgut Klima und Luftqualität.....	10
2.2.7	Schutzgut Biotopstruktur, Lebensräume, Pflanzen- und Tierarten.....	11
2.2.8	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.....	11

## 1 Einleitung

### 1.1 Vorbemerkungen / Verfahren

Die Gemeinde Schönwald in der Sitzung ihrer Gemeindevertreter am 10.12.2019 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Mühlenhof Schönwalde“ gefasst. Der rechtswirksame Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Schönwald im OT Schönwalde Flächennutzungsplan in der Fassung der 2. Änderung, (rechtswirksam seit 2018) zeigt den Geltungsbereich als Gewerbe, Wohnen und Grünfläche gemäß der Darstellung der Urfassung des B-Plans „Mühlenhof Schönwalde“ von 2018. Parallel zur Änderung und Erweiterung des B-Plans muss auch Flächennutzungsplan aktualisiert werden (Parallelverfahren).

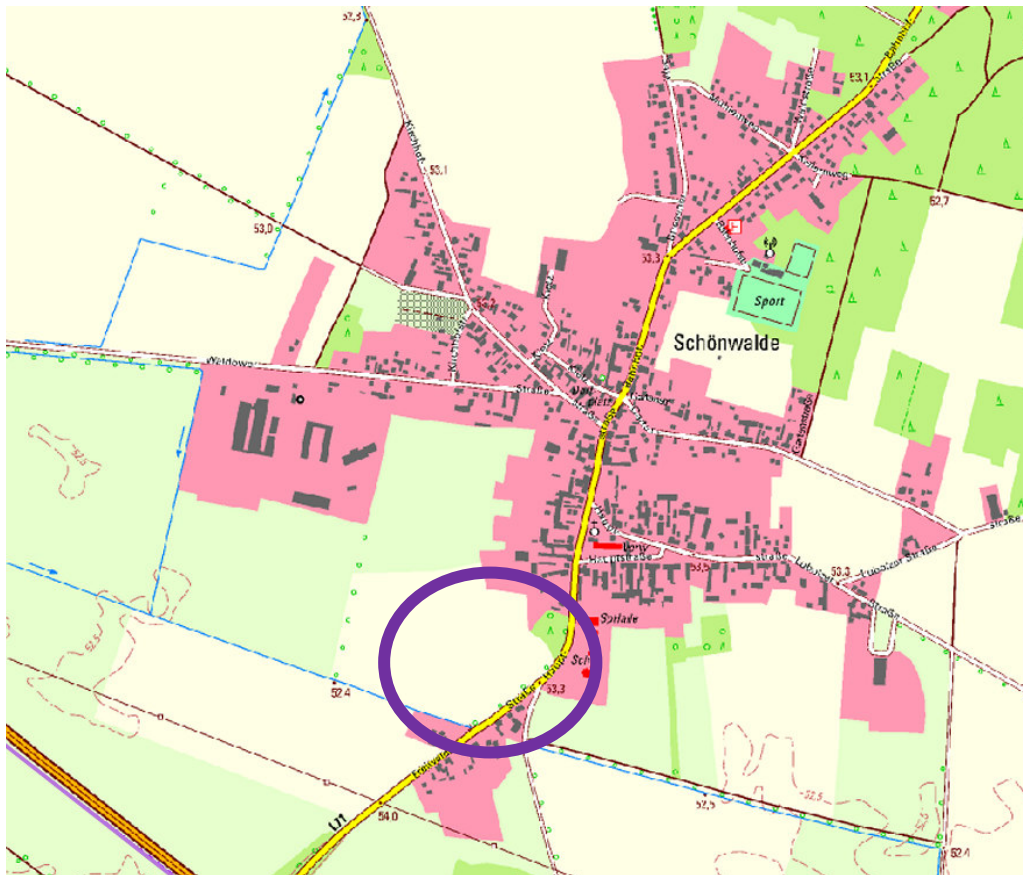


Abbildung 1: Lage der Planung in der Gemeinde (violett umkreist)

### 1.2 Planungsanlass und Erfordernis

Gemäß § 1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen und ggf. auch zu ändern oder aufzuheben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dabei soll im Flächennutzungsplan, als dem vorbereitenden Bauleitplan, gem. §5 (1) BauGB die sich aus der angestrebten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt werden.

### 1.3 Lage und Umfang

Der Änderungsbereich berührt im Wesentlichen die L71 (Freiwaldler Straße und Hauptstraße) mit den westlich angrenzenden Acker- und Wiesenflächen. Es hat eine Größe von ca.

4,5 ha und ist weitgehend eben. Bis auf eine Baumreihe entlang der L71 und einem Gehölzstreifen entlang eines Grabens ist das Gebiet frei von Aufwuchs.

Der Änderungsbereich wird unmittelbar begrenzt:

- im Norden, Süden und Südosten durch die lockere Bebauung der ländlichen Siedlungsteile,
- im Nordosten durch das Schulgelände,
- im Nordwesten und Westen durch Acker- und Wiesenlandschaften.

Aus den Festsetzungen der 3. Änderung des FNP ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Größe des Änderungsbereich (gesamt) 4,66 ha

Alt:	B-Plan Gewerbefläche	0,75 ha
	B-Plan Sondergebiet	0,70 ha
	B-Plan Grünfläche	0,46 ha
	Fläche für Landwirtschaft	2,74 ha

Neu:	B-Plan Wohnbaufläche	2,92 ha
	B-Plan Sondergebiet	0,66 ha
	B-Plan Grünfläche	1,08 ha



Abbildung 2: Geltungsbereich (violett umrandet) im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2018

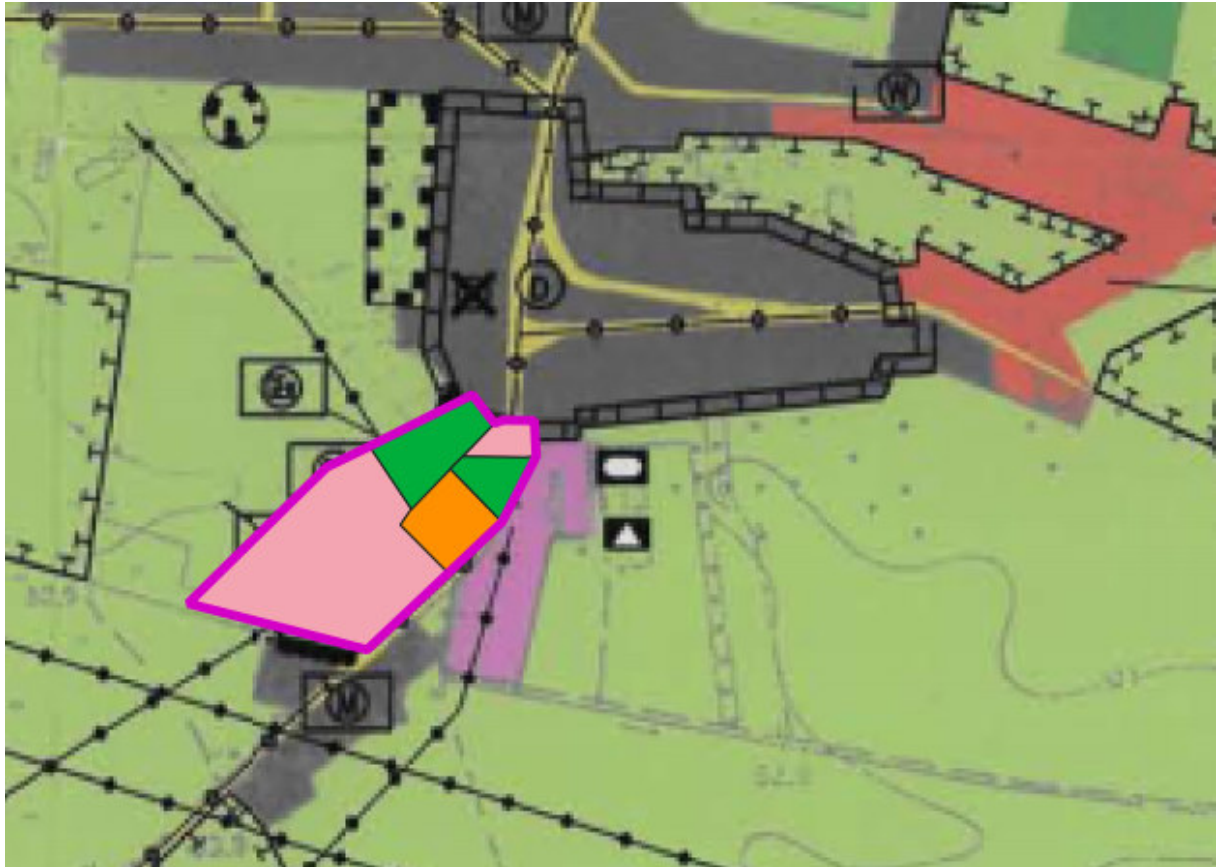


Abbildung 3: Geltungsbereich (violett umrandet) im Vorentwurf der 3. Änderung des FNP

## 1.4 Wesentliche Inhalte

### 1.4.1 Bisherige Ausweisung im Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Schönwald OT Schönwalde besteht seit dem 02.11.2018 eine rechtskräftige 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes.

Die Änderung des Teilflächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan „Mühlenhof Schönwalde“ durchgeführt. Analog den Festsetzungen des v.g. Bebauungsplanes weist der Flächennutzungsplan eine Sonderbaufläche „Betreutes Wohnen“, ein eingeschränktes Gewerbegebiet und eine Grünfläche aus.

Es wird davon ausgegangen, dass die Darstellungen im zukünftigen Flächennutzungsplan an die Festsetzungen des nunmehr zu ändernden und zu ergänzenden Bebauungsplan angepasst werden. Insoweit wird der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen (paralleler Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 BauGB). Vom Plangeber werden dafür die entsprechenden Verfahrensschritte für die 3. FNP-Änderung durchgeführt.

### 1.4.2 Aktuelle Flächennutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am südlichen Rand des Siedlungsgebietes von Schönwalde. Es handelt sich zu großen Teilen um eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche. Das Relief verläuft nahe zu eben. Im nördlichen Teil bildet eine Wiese mit vereinzelt Gehölzen einen Übergang zu einzelnen Wohnhäusern. Entlang der Ostgrenze des

Geltungsbereichs verläuft die mit Linden begleitete „Freiwalder Staße“, die als Landestraße (L 71), die Anbindung an den überregionalen Verkehr darstellt.

## 1.5 Übergeordnete Planungen / Erfordernisse der Raumordnung

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) definiert den raumordnerischen Rahmen für die räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Ziele der Raumordnung bei der Bauleitplanung zu beachten.

Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (für Brandenburg: GVBl. II, Nr. 3; für Berlin: GVBl. S. 294)
- Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) in der Fassung der Verordnung vom 30.05.2006 (GVBl. II S. 153)
- Regionalplan Lausitz-Spreewald, sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ vom 17.12.2015 (ABl. 24/16 S. 635 mit Berichtigung vom 23.06.2016 (ABl. 27/16 S. 755), RegPl ist weiterhin wirksam, da Urteil des OVG B-BB vom 24. Mai 2019 – OVG 2 A 4.19 noch nicht rechtskräftig ist Regionalplan Lausitz-Spreewald, sachlicher Teilplan „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ vom 17.11.1997 mit Bekanntmachung vom 26.08.1998 (ABl. / Amtlicher Anzeiger, S. 889)

In der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanung vom 08.12.2022 werden folgende Ziele der Raumordnung benannt :

- *Z 5.2 LEP HR Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete  
Die Planung schließt an vorhandene Siedlungsgebiete an und entspricht Z 5.2 LEP HR.*
- *Z 5.5 Abs. 1 und 2 LEP HR Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung (1ha/1.000 EW)*

Die Gemeinde Schönwald verfügte am 31.12.2018 über 1.162 Einwohner. Daraus ergibt sich eine Eigenentwicklungsoption im Umfang von 1,2 ha. Von den 2,4 ha geplanter Wohnbaufläche liegen 1,2 ha in dem Geltungsbereich des B-Plan bzw. in den festgesetzten Baugebieten des rechtskräftigen FNP von 2018. Die bauliche Erweiterung in den Außenbereich umfasst somit die Eigenentwicklungsoption im Umfang von 1,2 ha. Weitere Planungen bzw. Bauleitplanverfahren die bauliche Erweiterung in den Außenbereich und somit zusätzliche Nutzung der Eigenentwicklungsoption vorsehen sind von der Gemeinde nicht angezeigt. Die Planungsabsicht ist damit an die Ziele der Raumordnung angepasst.

- *Ziel 2.12 LEP HR: Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandels-einrichtungen außerhalb Zentraler Orte (Größe, Nahversorgung, Lage im zentralen Versorgungsbereich)*
- *Ziel 2.7 LEP HR: Schutz benachbarter Zentren*

Die Planung entspricht aufgrund der geplanten Verkaufsfläche (max. 1.200 m<sup>2</sup>) Ziel 2.12 bzw. Ziel 2.7 LEP HR und liegt innerhalb eines Siedlungsgebietes. Gemäß Ziel 2.12 Abs. 1 LEP HR sind großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb Zentraler Orte auch nur dann zulässig, wenn sich das Vorhaben innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches befindet.

## **2 Umweltbericht**

### **2.1 Rechtsgrundlage der Umweltprüfung**

#### **2.1.1 Allgemein**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach dem gegenwärtigen Wissenstand und den anerkannten Methoden durchzuführen. Sachgegenstand ist die Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu betrachtenden Schutzgüter und Inhalte. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht dargestellt, dessen Inhalt und Reihenfolge durch die Anlage 1 zum BauGB (zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB) bestimmt sind.

#### **2.1.2 Grundlegender Prüfumfang und Methodik**

Die Ausarbeitung des Umweltberichtes erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Somit können Sachangaben, Hinweise und Vorschläge, die sich aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergeben, umfassend berücksichtigt werden. Als Untersuchungsraum für die Umweltprüfung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einem zusätzlichen 50 m Radius bestimmt. In diesem Areal sind alle Aspekte des örtlichen Naturhaushaltes und des Orts- bzw. Landschaftsbildes in einer für die planerische Beurteilung hinreichenden Ausprägung vorhanden. Die Bestandsaufnahme im Untersuchungsraum erfolgte im Zeitraum April bis Juli 2018, was sowohl eine differenzierte Erfassung der Biotopstruktur mit floristischer Ausstattung als auch die für die Beurteilung relevante faunistische Erfassungen ermöglichte.

Die Durchführung der Umweltprüfung erfolgt grundsätzlich durch eine schutzgutbezogene Ermittlung planbedingter Auswirkungen auf die Bestandssituation (Beeinträchtigungen) mit einer daraus folgenden Ableitung geeigneter und realistischer Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen sowie speziell in der Eingriffsregelung zum Ausgleich bzw. Ersatz. Die artenschutzrechtliche Prüfung wird in die Umweltprüfung integriert. Die Bewertung von Auswirkungen und Beeinträchtigungen erfolgt grundsätzlich verbalargumentativ und wird, wo erforderlich zur Veranschaulichung durch zahlenmäßig gefasste Größen untersetzt. Bestehende Vorbeeinträchtigungen werden dabei berücksichtigt. Die potenziellen Beeinträchtigungen auf die Tierwelt werden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung behandelt. Zur Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden Kompensationsmaßnahmen bestimmt, die räumlich und funktional geeignet sind, die erheblichen Beeinträchtigungen auszugleichen bzw. zu ersetzen.

Der Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf die Umwelt wurde eine sachgerechte Abschätzung der Erheblichkeit von Beeinträchtigungen vorangestellt. Die begriffliche Fassung folgt dabei der Bestimmung bei Jedicke, wonach eine erhebliche Beeinträchtigung eines Schutzgutes dann vorliegt, wenn durch eine vorhaben- oder planbedingte Einwirkung (i.S.v. Eingriff) eine Verschlechterung der Lebensbedingungen für den Menschen und/oder ein Verlust (eine Schädigung) von Kultur- und Sachgütern eintreten und/oder das kurz- bis mittelfristige Regenerationsvermögen der Natur überfordert wird und sich in der Folge andersartige Funktionen und Werte des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes entwickeln.

Diese Abschätzung geht von dem Ansatz aus, dass aus der Eigenart und den Standortbedingungen eines konkreten Vorhabens oder Planes i.d.R. spezifische und unterschiedlich intensive Auswirkungen erkennbar und zu beurteilen sind, was auch bedeutet, dass bestimmte Belange, die nach dieser Abschätzung nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, in der Umweltprüfung nicht weiter behandelt werden. Die Differenzierung in dieser inhaltlichen Ausarbeitung wurde mit der Gemeinde als Träger der Bauleitplanung abgestimmt. Bei naturwissenschaftlich bzw. technisch definierten Größen wird als Schwelle der Erheblichkeit der rechtsverbindliche Grenz- oder Richtwert angesetzt.

### **2.1.3 Fachplanerische Grundlagen**

#### *Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg*

Das Ziel von Naturschutz und Landschaftspflege ist die nachhaltige Sicherung aller Naturgüter, die Bestandteil des Wirkungsgefüges Naturhaushalt sind und in ihren landschaftlichen Erscheinungsformen auch das ästhetische Bild der Landschaft mitbestimmen. Nachhaltige Sicherung bedeutet auch Verbesserung der Umweltqualität durch die Entwicklung von Natur und Landschaft.

Die Naturschutzstrategie des Landes Brandenburg ist auf die Einheit von Schutz und Entwicklung ausgerichtet und soll dem immer schneller fortschreitenden Aussterben von Tier- und Pflanzenarten, der zunehmenden Zerstörung noch weitgehend naturnaher Lebensräume, den Beeinträchtigungen einzelner Naturgüter sowie des gesamten Wirkungsgefüges Naturhaushalt entgegenwirken. Sie vertritt daher ein ganzheitliches ökosystemares Herangehen und bleibt nicht auf die offene Landschaft oder nur auf Schutzgebiete beschränkt. Die Strategie orientiert sich an folgenden wesentlichen Leitlinien:

- Vermeidung und weitestgehende Minimierung von Konflikten bei der Raumnutzung und von neuen Umweltbelastungen
- Sparsame Nutzung von Naturgütern und schonende Inanspruchnahme zur langfristigen Erhaltung der Regenerations- und Regulationsfähigkeit
- Berücksichtigung der natürlichen Lebensgrundlage Boden, Wasser, Luft, Klima, Pflanzen und Tiere sowie Landschaftsbild als grundlegende Planungs- und Entscheidungsfaktoren auf landesweiter, regionaler und lokaler Ebene
- Integration des Naturschutzes in alle gesellschaftlichen Bereiche und Umsetzung seiner Ziele auch über Instrumente und Mittel aller Ressorts
- Einführung und standortgerechte Weiterentwicklung konsequent umweltschonender Landnutzungen und Technologien zur nachhaltigen Sicherung des Naturhaushaltes



Unter Berücksichtigung der Lage im Dahme-Seengebiet des Ostbrandenburgischen Heide- und Seengebietes sind folgende regional bestimmte Anforderungen an den Naturschutz und die Landschaftsentwicklung von Bedeutung:

- Sicherung unzerschnittener, dünn besiedelter Wald- und Seenlandschaften
- Besondere Schutz- und Entwicklungsbedürftigkeit nährstoffarmer Kiefernwälder und Trockenrasen auf Dünen und Flugsandflächen
- Verbesserung der Lebensraumqualität der Gewässer als charakteristische Landschaftselemente durch gezielte Lenkung der Freizeit- und Erholungsnutzung, Rückbau verbauter Uferbereiche
- Entwicklung der monostrukturierten Kiefernwälder zu naturnahen Waldgesellschaften sowie Schaffung von Waldmänteln an den linearen Abschlüssen von Forsten
- Bewahrung von Offenlandanteilen durch eine natur- und ressourcenschonende landwirtschaftliche Nutzung

## **2.2 allgemeine Vorbetrachtung der Schutzgüter**

### **2.2.1 Geschützte Landschaftsbestandteile**

Für den Änderungsbereich bestehen keine Ausweisungen von Schutzgebieten oder sonstige natur- bzw. landschaftsschutzrechtliche Restriktionen. Der Änderungsbereich liegt östlich des Landschaftsschutzgebietes Biosphärenreservat Spreewald (Entfernung: > 3 km).

Die straßenbegleitenden und freistehenden Bäume und Gehölze unterliegen der „Satzung des Amtes Unterspreewald zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung)“ vom 22.02.2005.

### **2.2.2 Schutzgut Mensch**

#### **a) Baubedingte Wirkfaktoren**

##### **Immissionen**

Die Durchführung des B-Planes wird mit Baugeschehen verbunden sein. Verlauf und Wirkungen durch Baulärm, Staub oder Baustellenverkehr verlaufen jedoch diskontinuierlich und zeitweilig. Die möglichen Störwirkungen auf das Schutzgut Mensch der Siedlungsumgebung sind geringfügig und nicht erheblich.

#### **b) Anlage & betriebsbedingte Wirkfaktoren**

Der Änderungsbereich befindet sich im Einwirkungsbereich von störungsarmen Anliegerstraßen. Es ist nicht mit erheblichen Störungswirkungen auf das geplante Wohngebiet zu rechnen.

Im Wohngebiet wird eine typische Wohnnutzung mit nicht störendem Gewerbe kombiniert. Dies entspricht den benachbarten Wohngebieten, und sollte nicht mit zusätzlichen, erheblichen Störungen verbunden sein.

### 2.2.3 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Baudenkmäler, sowie sonstige Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

### 2.2.4 Schutzgut Boden

#### a) Baubedingte Wirkfaktoren

Baubedingte Beeinträchtigungen des Bodens entstehen im Zuge der Realisierung von Bauvorhaben durch Abgrabung, Umlagerung, ggf. Verdichtung u. ä. Derartige Beeinträchtigungen sind im Änderungsbereich absehbar sehr kleinräumig und zeitweilig. Sie können außerhalb künftig überbauter Flächen ohne nachteilige Wirkungen wieder beseitigt werden. Erhebliche Beeinträchtigungen sind daher daraus nicht zu erwarten.

#### b) Anlage & betriebsbedingte Wirkfaktoren

Die mit dem Bebauungsplan zulässigen Versiegelungen ergeben sich aus der festgesetzten Grundflächenzahlen. Die sich daraus ergebenden maximal überbaubaren Fläche (max. zulässige Versiegelungen) sind in der Flächenübersicht der Begründung zum Entwurf dargestellt. Die Versiegelung stellt einen erheblichen Eingriff dar, welcher kompensiert werden muss.

### 2.2.5 Schutzgut Wasser

#### a) Baubedingte Wirkfaktoren

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden keine Wasserschutzgebiete berührt. Als baubedingte Beeinträchtigungen des Bodens bei der Realisierung der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Bauvorhaben sind der Auf- und Abtrag von Oberboden, fahrzeugbedingte Verwerfungen oder Verdichtungen und ggf. Zwischenlagerungen. Durch diese Eingriffe in den Boden sind zeitweilige Auswirkungen auf die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens zu erwarten. Diese Störungen sind allerdings als zeitweilig bzw. geringfügig zu bewerten. Bei Einhaltung der gängigen Standards im Umgang mit Gefahrenstoffen während der Bauphase ist nicht mit dem Eintrag dieser Stoffe in das Grundwasser zu rechnen.

#### b) Anlage & betriebsbedingte Wirkfaktoren

Mit der anlagebedingten Entstehung zusätzlicher versiegelter Flächen wird primär eine Verringerung des Flächenpotentials zur Niederschlagsversickerung und eine Minderung der möglichen Grundwasserneubildung erzeugt. Da die Ableitung von Niederschlagswasser innerhalb des Änderungsbereich entsprechend den landeseinheitlichen Vorschriften auf Grundstücksflächen erfolgen soll, tritt eine erhebliche Beeinträchtigung des lokalen Wasserhaushaltes nicht ein.

### 2.2.6 Schutzgut Klima und Luftqualität

Mit der Planung werden die Voraussetzungen größtenteils für den Bau zusätzlicher Wohnhäuser ermöglicht. Eine wesentliche Beeinträchtigung der standortklimatischen Bedingungen lässt sich daraus nicht ableiten, da die geplanten Wohngrundstücke durch die festgelegten Baugrenzen bzw. max. zulässigen Grundflächen noch ausreichende Anteile von unbebauten Freiflächen aufweisen. Die Qualität eines Standortes mit dem Kleinklima gut durchtrennter

Ortslagen bleibt erhalten. Spezielle Vorsorge- oder Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### **5.2.7 Schutzgut Biotopstruktur, Lebensräume, Pflanzen- und Tierarten**

Zur Bewertung der Fauna liegt den Planunterlagen ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Entwurf bei. Das Ackerland wird durch Wohnbebauung und individuell gestaltete private Gartengrünflächen ersetzt. Die Grünflächen des Änderungsbereichs können nach der Bauphase, wieder durch die örtliche Fauna genutzt werden. Zusätzlich werden durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen andere Standorte ökologisch aufgewertet.

### **5.2.8 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

Künftige Veränderungen berühren wegen der geschlossenen Lage des Baugebiets nur das innere Erscheinungsbild und sind lokal beschränkt. Die Bebauung auf bisher nicht genutzten Grundstücken wird zu einer Verdichtung der Siedlungsnutzung und damit zur Verfestigung des Siedlungscharakters führen, was zu den typischen Entwicklungen von baurechtlichen Gebieten gehört und den städtebaulichen Zielen entspricht.

Die festgelegten Baugrenzen bzw. Grundflächen gewährleisten den weitgehenden Erhalt von unbebauten Bereichen. Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild können deshalb weitgehend ausgeschlossen werden. Auswirkungen für das Landschaftsbild über die Grenzen des Änderungsbereichs hinaus sind nicht zu erwarten.