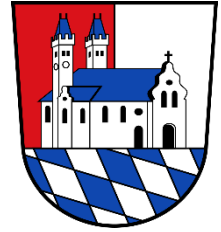


---

# STADT WERTINGEN



Landkreis Dillingen a. d. Donau

---

## EINBEZIEHUNGSSATZUNG

### „Wirkaustraße“

auf Fl. Nr. 17 und 156/1, Gemarkung Hettlingen

### C) BEGRÜNDUNG

gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

## ENTWURF

Fassung vom 19.11.2025

---

# OPLA

Büro für Ortsplanung  
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg  
Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 25065

Bearbeitung: CMR

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>C)</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>3</b>
1.	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung .....	3
2.	Beschreibung des Planbereichs .....	3
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	5
4.	Übergeordnete Planungen .....	6
5.	Planungskonzept .....	10
6.	Begründung der Festsetzungen.....	11
7.	Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen .....	13
8.	Umweltbelange .....	13

## **C) BEGRÜNDUNG**

### **1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

---

Anlass für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Wirkaustraße“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist die Schaffung von Baurecht für ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Satteldach sowie einer Garage.

Die Flächen der Flurnummern 17 und 156/1 (Gemarkung Hettlingen) stellen sich aktuell als Grünland mit einer Garage sowie im südlichen Bereich als Fläche mit dichten Laubgehölzen dar.

Die Flächen sind dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Im nördlichen und östlichen Umfeld grenzen bebaute Flächen an, die eine prägende Wirkung nach § 34 BauGB entfalten. Um eine Bebaubarkeit des Grundstücks zu ermöglichen, ist die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung erforderlich.

### **2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES**

---

#### **2.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst eine Fläche von 1.110 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummern 17 und 156/1.

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Stadt Wertingen, Gemarkung Hettlingen.

## 2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

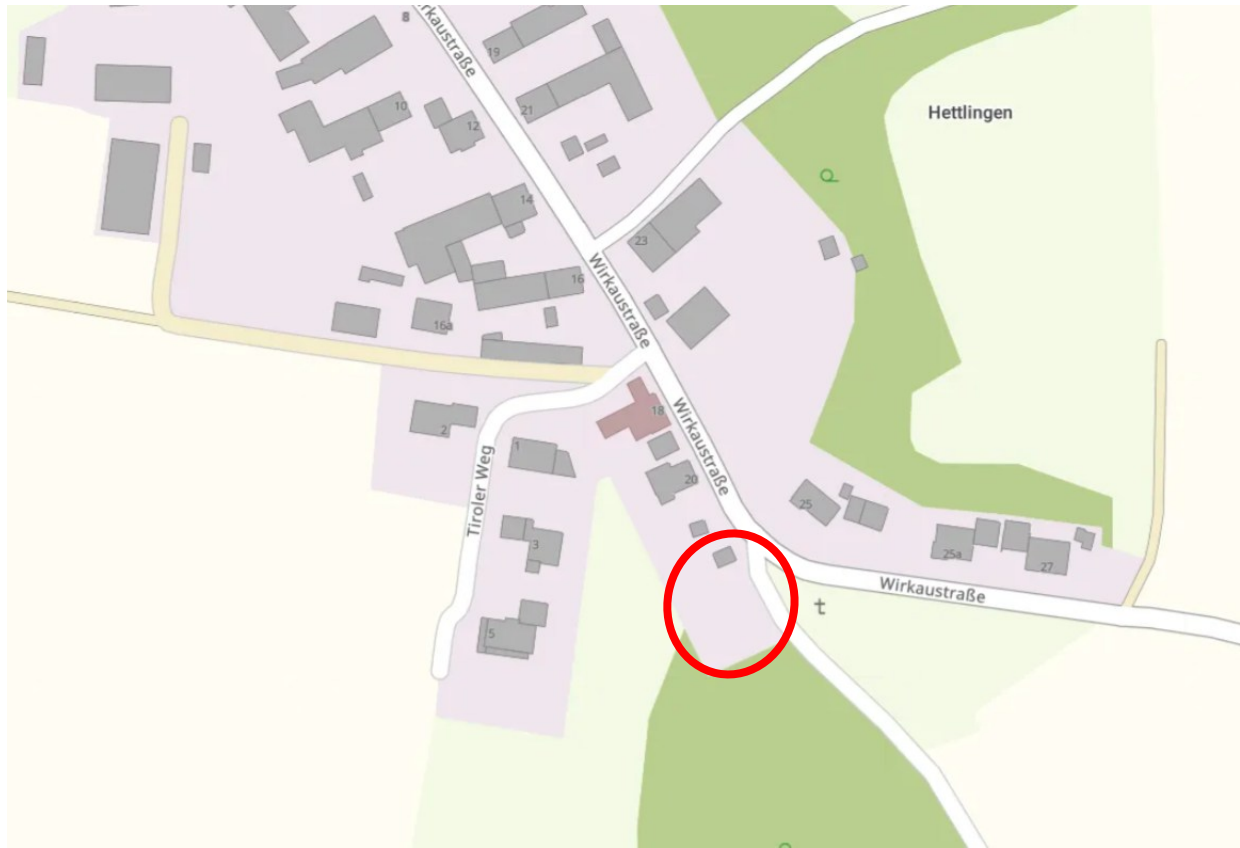


Abbildung 1: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch Wohnbebauung
- Im Osten durch die Wirkaustraße und daran anschließender Wohnbebauung
- Im Süden durch Waldflächen
- Im Westen durch landwirtschaftliche Flächen mit daran anschließender Wohnbebauung.

## 2.3 Bestandssituation (Topografie, Vegetation)

Der höchste Punkt des Plangebiets befindet sich im Süden auf etwa 465 m ü. NHN. Das Gelände fällt in Richtung Norden auf ca. 452 m ü. NHN ab.

Das Plangebiet ist mit einer Garage bebaut und stellt sich darüber hinaus als Wiesenfläche mit Gehölz- und Strauchbestand dar. Im Süden befindet sich ein dichter Bestand an Laubgehölzen, der sich im Umfeld Richtung Süden fortsetzt. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine kartierten Biotope.



Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet mit Höhenschichtlinien, o. M. (© 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung)

### 3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

#### 3.1 Verfahren

Die Voraussetzungen für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Wirkaustraße“ ist im vorliegenden Fall gegeben, da:

- die bisher unbebauten Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Umfelds nach § 34 BauGB so hinreichend geprägt sind, dass sich eine künftige Bebauung innerhalb dieses Bereichs in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen wird.
- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der, in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB, genannten Schutzgüter bestehen.

Für die Aufstellung der Satzungen nach Absatz 4 gelten die Vorschriften des § 2 Abs. 1 Satz 2, der §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2, 6 Abs. 1 und 10 Abs. 3 entsprechend.

### 3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wertingen stellt das Plangebiet als Dorfgebiet dar. Im südlichen Umfeld des Plangebiets sind Waldflächen und eine Grünfläche dargestellt. Nach Norden schließen sich weitere Flächen des dörflichen Mischgebiets an.

Die geplante Nutzung kann damit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

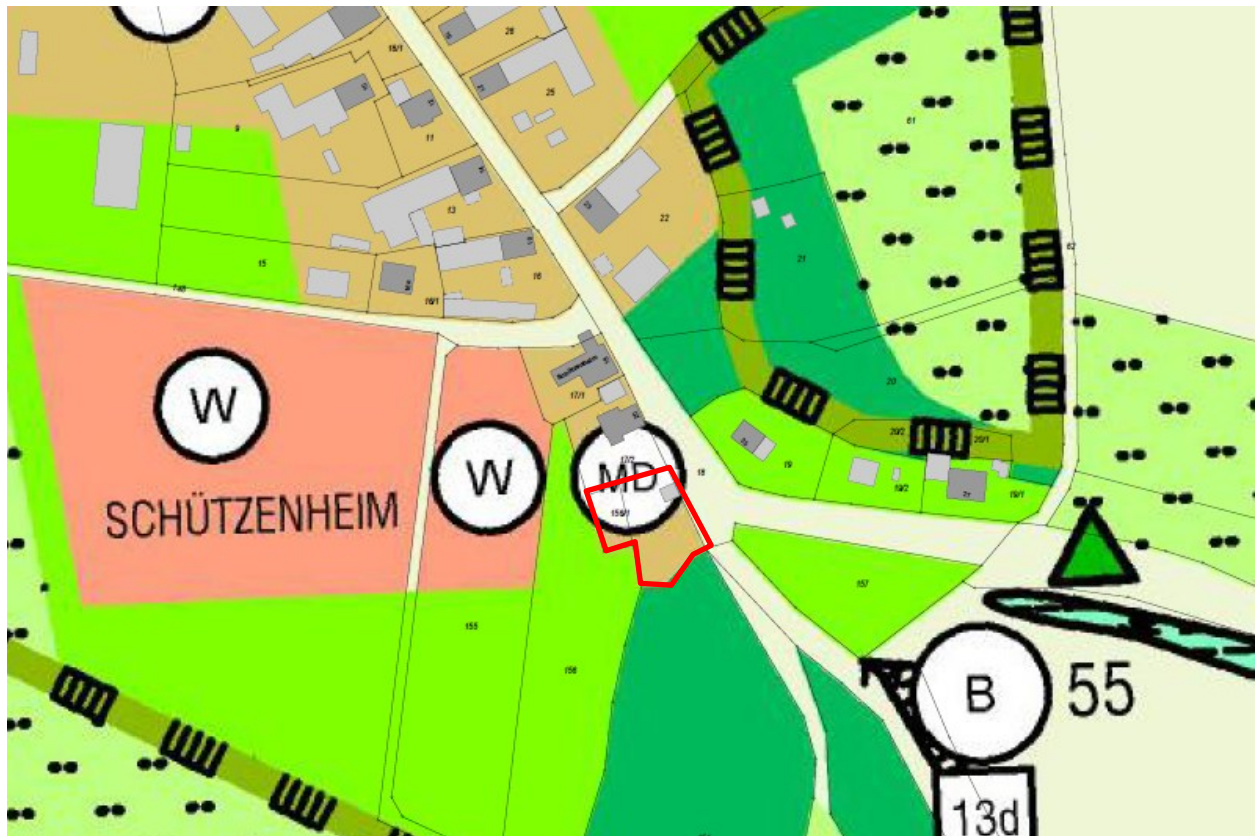


Abbildung 3: Wirksamer Flächennutzungsplan, o. M.

### 3.3 Bestehende Bebauungspläne

An das Plangebiet angrenzend gibt es keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

## 4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

### 4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Stadt Wertingen befindet sich nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern - Anhang 2 'Strukturkarte' - im Verdichtungsraum von Augsburg, ist als Mittelzentrum festgelegt und gehört zum Raum mit besonderem Handlungsbedarf „Kreisregionen“. Mittelzentren haben die Funktion die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit zu versorgen.



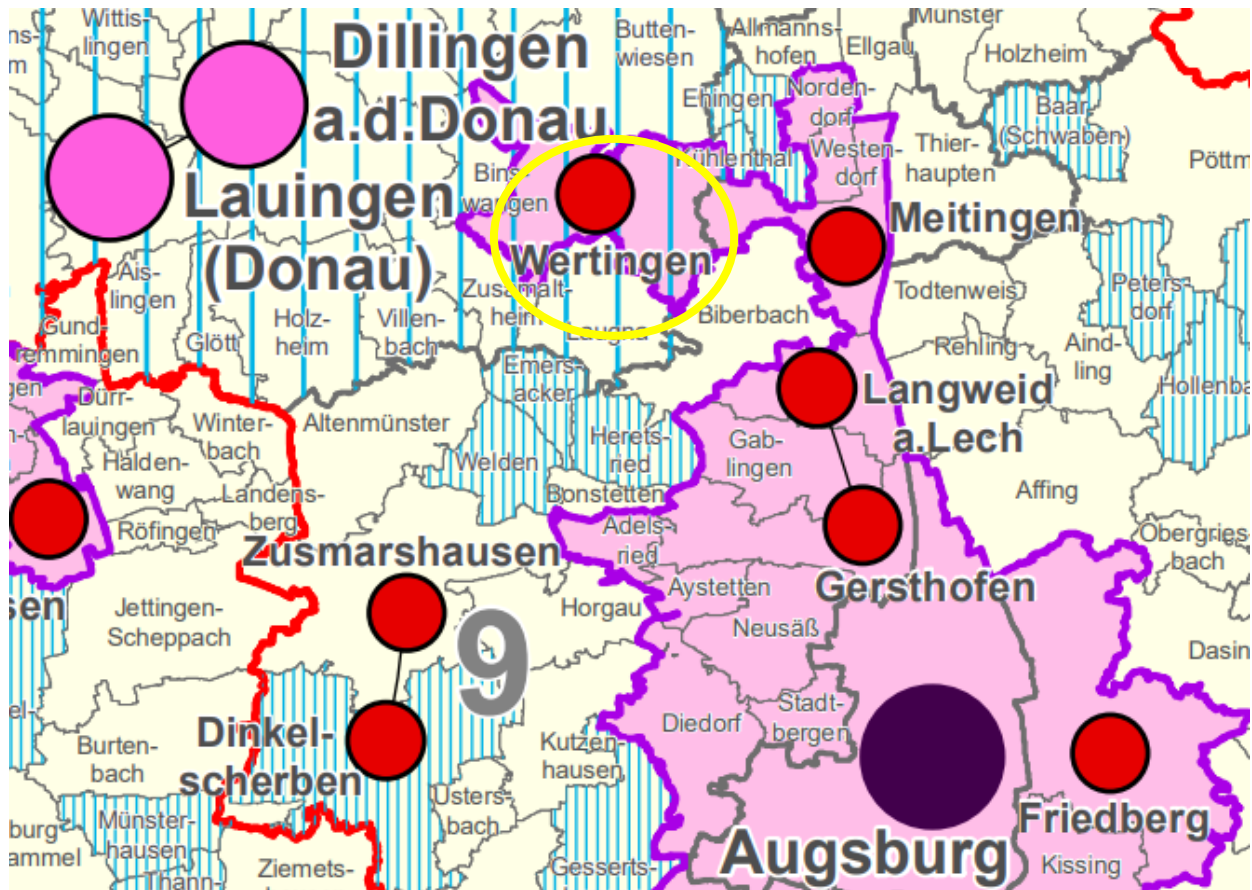


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem LEP 2023

#### 4.1.4 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. ((Z) 1.1.1)

Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden. ((G) 1.1.3)

#### 4.1.5 Wettbewerbsfähigkeit

Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden. ((G) 1.4.1)

#### 4.1.6 Raumstruktur

Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen. ((G) 2.1.1)

Mittelzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten. ((G) 2.1.3)

Die als Mittelzentrum eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird. ((G) 2.1.7)

Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
- Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen gewirkt wird,
- auf eine umwelt- und gesundheitsverträgliche Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommens hingewirkt wird,
- sie Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen sowie die damit verbundene Infrastruktur bereitstellen,
- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
- ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben. ((G) 2.2.7)

#### 4.1.7 Siedlungsstruktur

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. ((G) 3.1.1)

Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. ((G) 3.1.1)

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. ((Z) 3.2)

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. ((G) 3.3)

#### 4.1.8 Wirtschaft

Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden. ((G) 5.1)



## 4.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

Im Regionalplan werden keine naturschutzfachlichen Aussagen über das Plangebiet gemacht.

OPLA – Büro für Ortsplanung & Stadtentwicklung, Augsburg | Fassung vom 19.11.2025

Die Planung sieht die Errichtung eines zweigeschossigen Einfamilienhauses mit einem Satteldach und einer Dachneigung von 17° vor. Das Gebäude orientiert sich in seiner Kubatur und Gestaltung an der umgebenden Bebauung und fügt sich damit in die bestehende Umgebungsstruktur ein.

Das bestehende Nebengebäude soll erhalten bleiben. Ebenso wird die südlich angrenzende Waldfläche erhalten. Zur weiteren Durchgrünung und Einbindung des Baugrundstücks in die Umgebung ist im Südwesten die Pflanzung zusätzlicher Laubbäume vorgesehen.

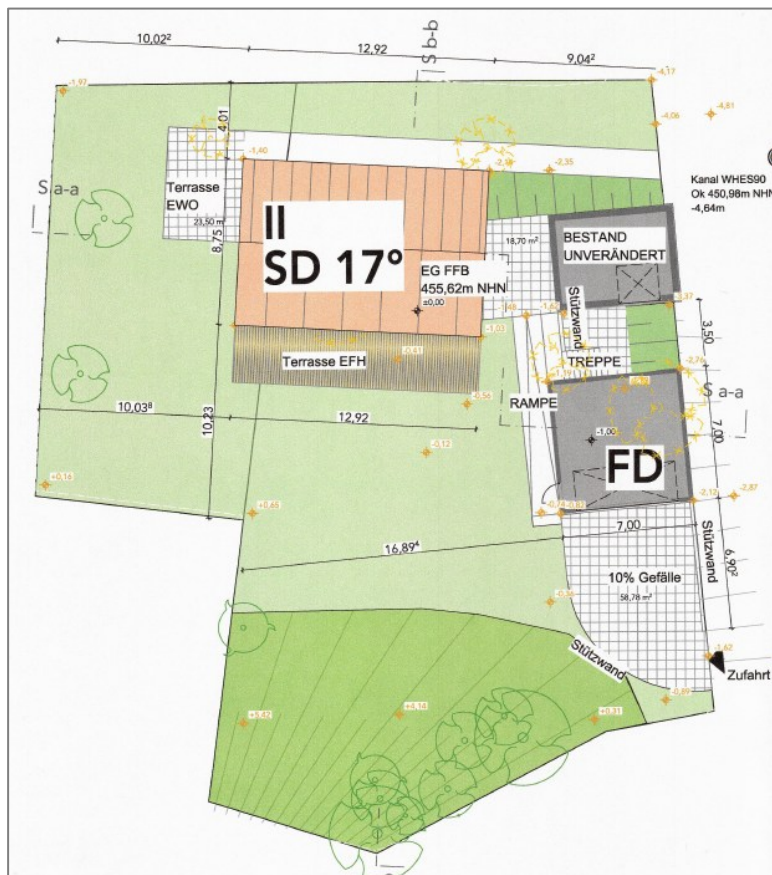


Abbildung 6: Lageplan (Planungsbüro arpla, Stand 02.08.2024)

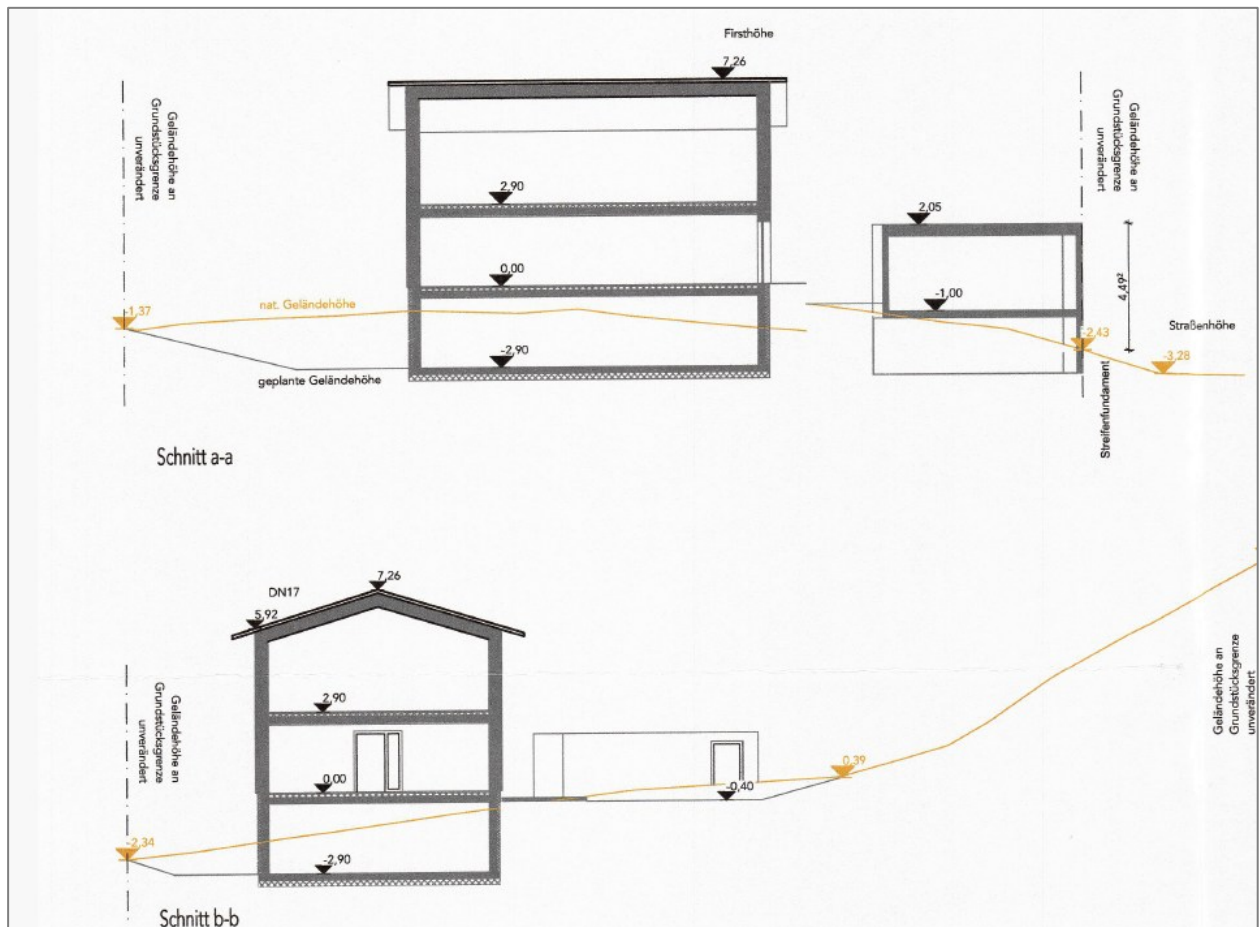


Abbildung 7: Schnitt (Planungsbüro arpla, Stand 02.08.2024)

## 6. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

### 6.1 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung nimmt direkt Bezug auf das geplante Vorhaben und orientiert sich an der umgebenden Bebauung. Das festgesetzte Maß wird als verträglich im Sinne des Ortsbildes gewertet.

Hiernach sind bis zu zwei Vollgeschosse zugelassen und ein Gebäude mit einer Wandhöhe von maximal 6,5 m sowie einer Gesamthöhe von maximal 8,0 m. Als oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut maßgebend. Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

Als Bezugspunkt für die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OK FFB EG) wird ein Bezugspunkt in der Planzeichnung festgesetzt. Dadurch kann eine Anpassung des Baukörpers an die örtlichen Gegebenheiten und das Geländeprofil sichergestellt werden, wobei eine Toleranz von  $\pm 0,30$  m für erforderliche bautechnische Anpassungen zugelassen wird.

## 6.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch eine Baugrenze festgesetzt. Es wird hierbei insbesondere ein Heranrücken an den südlich gelegenen Waldrand verhindert.

Die Zulässigkeit von Garagen, Carports, Stellplätzen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) auch außerhalb der Baugrenzen ermöglicht eine gesicherte Zufahrt von der Erschließungsstraße sowie die bedarfsgerechte Ordnung des ruhenden Verkehrs auf dem Baugebiet. Die Flächenbegrenzung auf 200 m<sup>2</sup> sichert die städtebauliche Verträglichkeit der Nebenanlagen.

## 6.3 Gestaltungsfestsetzungen

Das Satteldach als prägende Dachform in Hettlingen soll auch am südlichen Ortsrand weiterhin prägend sein, weshalb dies für Hauptgebäude festgesetzt wird. Entsprechend der konkreten Gebäudeplanung wird eine Dachneigung von 15° bis max. 25° festgesetzt.

Weitere Dachformen für Hauptgebäude sind nicht zulässig, um das bislang recht einheitliche Ortsbild nicht zu verfremden. Nebenanlagen und Garagen können hingegen auch mit Flachdach errichtet werden, da diese keine Ortsbildprägende Wirkung entfalten.

## 6.4 Abwasserbeseitigung

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Wertingen (Entwässerungssatzung -EWS-) ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

Durch die Pflicht zur ortsnahen Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück wird die Grundwasserneubildung gefördert und eine Entlastung der öffentlichen Entwässerungseinrichtung erreicht. Kann eine direkte Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht erfolgen, stellen Regenwasserspeicher eine geeignete Rückhaltemaßnahme dar.

## 6.5 Geländeveränderungen

Um den Bodeneingriff so gering wie möglich zu halten sowie zum Schutz des Mutterbodens sind Geländeanpassungen zum Angleichen der Gebäude an den gewachsenen Grund soweit zulässig, wie dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der baulichen Anlagen bzw. deren landschaftlichen Einbindung erforderlich ist.

Nachdem die Planungsfläche ein topografisches Gefälle aufweist, sind Auffüllungen und Abgrabungen im Bereich der Gebäude (Zugang, Zufahrt, Terrasse, Wintergarten und Lichtgraben) zulässig. Bei Veränderung des natürlichen Geländes ist im Anschluss an Gebäuden, dem Zugang, der Zufahrt, der Terrasse, dem Wintergarten und dem Lichtgraben das Gelände mit einem natürlichen Gefälle (schiefe Ebene) als Böschung herzustellen.

Aufgrund des topografischen Gefälles wird bei der südlichen Zufahrt zur Abböschung eine Stützwand zugelassen.

## 6.6 Ver- und Entsorgung

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch zu führen.

## 7. NATURSCHUTZFACHLICHE AUSGLEICHSMAßNAHMEN

---

Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Plangebiet hergestellt.

Die Eingriffsfläche (innerhalb der Baugrenzen) beträgt maximal rund 240 m<sup>2</sup>. Durch die Festsetzung zur Pflanzung der Laubbäume, auf der in der Planzeichnung abgegrenzten Fläche, wird der Eingriff als ausgeglichen angesehen.

## 8. UMWELTBELANGE

---

### 8.1 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des großräumigen Naturparks Augsburg - westliche Wälder, der nahezu die gesamte Region, und gesamte Ortslage umfasst. Spezifische Einschränkungen oder Auflagen für die geplante Bebauung ergeben sich hieraus nicht, da es sich um eine übergeordnete Gebietsausweisung ohne unmittelbare naturschutzrechtliche Festlegungen handelt.

Ca. 150 m südlich befindet sich das gleichnamige Landschaftsschutzgebiet „Augsburg - westliche Wälder“ (LSG-00417.01). Aufgrund der Entfernung zum Landschaftsschutzgebiet und der dazwischenliegenden Bebauung ist eine Beeinträchtigung des Schutzzwecks des Landschaftsschutzgebiets durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten.

Das Planungsgebiet wird darüber hinaus von keinen naturschutzrechtlichen oder wasserrechtlichen Schutzgebietsausweisungen tangiert.

### 8.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biodiversität, Artenschutzrechtliche Belange

Im Plangebiet sind keine Biotop nach amtlicher Biotopkartierung vorzufinden. Das Plangebiet stellt sich als unbebaute Wiesenfläche mit Gehölz- und Strauchbestand dar. Der dichte Gehölzbestand im Süden des Plangebiets wird durch die getroffene Festsetzung gesichert.

Im Südwesten des Plangebiets ist die Pflanzung von Laubbäumen vorgesehen die zum Erhalt der Biodiversität beiträgt.

Durch die Errichtung des geplanten Einfamilienhauses als maßvolle Ortsabrundung sind aufgrund der geringen Flächengröße und Begrünungsmaßnahmen keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.



### 8.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist mit einer Garage bebaut und stellt sich darüber hinaus als unbebaute Wiesenfläche mit Gehölz- und Strauchbestand dar.

Für die Flächen des Geltungsbereichs besteht keine Eintragung im Altlastenkataster des Landkreises Dillingen a. d. Donau. Es bestehen keine Anhaltspunkte für bestehende Bodenbelastungen.

Die Planung und die daraus resultierende Versiegelung geht mit einem Verlust von natürlichem Oberboden und dadurch Verlust der natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für die natürliche Vegetation) einher.

Durch die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche bleiben große Flächen unbebaut. Insgesamt ist aufgrund der geringen Flächengröße von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden auszugehen. Der Eingriff kann durch die Aufwertungsmaßnahmen im Plangebiet ausgeglichen werden.

### 8.4 Schutzgut Fläche

Durch die Einbeziehungssatzung wird eine Wohnbebauung auf einer Fläche ermöglicht, die durch die Nutzung der umgebenden Flächen bereits baulich geprägt ist.

Die vorgesehene Nutzung des Plangebietes in Form einer Wohngebietsnutzung entspricht der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans.

Der Bedarf an Wohnraum ist im Gemeindegebiet nach den derzeit vorliegenden Anfragen von Interessenten deutlich höher als das vorliegende Angebot. Mit dem Vorhaben wird somit ein Beitrag zur Deckung des bestehenden Wohnraumbedarfs geleistet.

### 8.5 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt in einem wassersensiblen Bereich, aber nicht in Schutz- und Überschwemmungsgebieten.

Die durch das Vorhaben zu erwartende Versiegelung führt zu einer geringfügigen Verringerung der Grundwasserneubildung, verbunden mit einer geringen Erhöhung des Oberflächenabflusses. Insgesamt sind aufgrund der Begrenzung des Versiegelungsgrads von keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

Außergewöhnliche und extreme Starkregenereignisse können zu Überflutungen durch Oberflächenabfluss und Sturzfluten führen. Zur ersten Einschätzung potenzieller Gefährdungen dient die nachfolgende Hinweiskarte, die auf einer bayernweiten Analyse topografischer Daten basiert (Geländeform, Senken, Engstellen wie Durchlässe und kleine Brücken).

Die in der Hinweiskarte vorgenommene Einstufung potenzieller Fließwege erfolgt in drei Kategorien (mäßiger (gelb), erhöhter (orange) und starker (rot) Abfluss), während Senken und mögliche Aufstaubereiche gesondert gekennzeichnet sind. Es wird darauf hingewiesen, dass lokale Überflutungen der Geländeoberfläche grundsätzlich überall auftreten können.



Die Hinweiskarte des Bayerischen Landesamts für Umwelt weist keine potenzielle Überflutungsgefährdung durch Starkregenereignisse im Plangebiet aus. Potentielle Aufstaubereiche liegen gemäß der Hinweiskarte ebenfalls nicht im Plangebiet vor.



Abbildung 8: Ausschnitt aus der Hinweiskarte „Potentielle Fließwege bei Starkregen“ sowie „Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche“ des Bayerischen Landesamts für Umwelt

## 8.6 Schutzgut Luft und Klima

Die Hauptwindrichtung in Hettlingen ist West-Süd-West. Die Windströmung wird im Bestand durch die südlichen Waldflächen maßgebend beeinflusst. Durch das geplante Einfamilienhaus sind keine relevanten Verwirbelungen bodennaher Winde zu erwarten, die das Siedungsklima spürbar beeinflussen würden.

Dass Plangebiet ist bis auf eine Garage unbebaut und stellt mit dem vereinzelten Gehölzbestand eine nächtliche Kalt- und Frischluftproduktionsfläche dar. Durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen mit der Pflanzung von Bäumen sowie Bindung zum Erhalt der bestehenden südlichen Fläche mit Baumbestand, werden mögliche nachteilige Auswirkungen auf das lokale Klima durch die geplante Bebauung, insbesondere im Hinblick auf klimatischen Aufheizungseffekte, auf ein geringes Maß gemindert.

Insgesamt ist auch aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme keine erhebliche Verschlechterung des Schutzguts Klima und Luft zu erwarten.

## 8.7 Schutzgut Mensch

Durch das geplante Bauvorhaben auf dem privaten Grundstück sind keine negativen Auswirkungen für die Bevölkerung zu erwarten. Lediglich durch die Baumaßnahmen kann es vorübergehend zu Beeinträchtigungen durch Lärm und Emissionen kommen. Das Gebiet liegt an ein faktisches Dorf- bzw. Mischgebiet angrenzend. Hieraus resultierende Immissionen, die aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung entstehen, sind mit der Wohnnutzung vereinbar.

## 8.8 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb des großräumigen Naturparks Augsburg - westliche Wälder, der nahezu die gesamte Region umfasst. Das Plangebiet weist ein topografisches Gefälle von Süden nach Norden auf.

Die Begrenzung der Geschossigkeit und überbaubaren Grundstücksflächen sichert, dass sich eine bauliche Anlage in die bestehende Umgebungsstruktur einfügt. Die Gestaltungsfestsetzungen zur Dachform und Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen tragen zur naturräumlichen Einbindung der geplanten baulichen Anlage bei.

Ebenso wird die südlich angrenzende Waldfläche vollständig erhalten, um den landschaftlichen Charakter und den ökologischen Wert des Areals zu bewahren. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Landschaft zu erwarten.

## 8.9 Kultur und Sachgüter

Es bestehen keine Hinweise auf Kultur-, Bau- oder Bodendenkmäler innerhalb des Plangebiets sowie in dessen unmittelbarer Umgebung. Somit ist keine Beeinträchtigung zu erwarten.

## 8.10 Wechselwirkung der Schutzgüter

Es ergeben sich nach derzeitigem Planstand keine Wechselwirkungen, welche eine erhöhte Umweltbetroffenheit verursachen.