

Marktgemeinde Oberstaufen

16. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich "Haubers Naturresort", OT Kalzhofen

Zusammenfassende Erklärung

GEGENSTAND

16. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich "Haubers Naturresort", OT Kalzhofen
Zusammenfassende Erklärung

AUFTRAGGEBER

Marktgemeinde Oberstaufen

Schloßstraße 8
87534 Oberstaufen

Telefon: 08386 93003-0

Telefax: 08386 93003-29

E-Mail: hauptamt@oberstaufen.info

Web: www.oberstaufen.info

Vertreten durch: Martin Beckel
Bürgermeister



AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de

Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Christian Wandinger - Dipl.-Geograph & Stadtplaner
Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Memmingen, den 25.01.2024

Christian Wandinger
Dipl.-Geograph & Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

Zusammenfassende Erklärung	4
1 Anlass und Ziele der Planung	4
2 Ablauf des Verfahrens	4
3 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange	4
4 Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	5
4.1 Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit	5
4.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	5
4.3 Flächen und Boden	7
4.4 Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)	8
4.5 Luft und Klima	8
4.6 Landschaft	8
4.7 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	8
4.8 Sonstige Anmerkungen	9
5 Sonstige Planungserfordernisse	10
6 Begründung der Wahl der Planungsalternativen	10

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

In der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wird dargelegt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bauleitplanverfahren nach §§ 3 u. 4 Abs. 1 sowie §§ 3 u. 4 Abs. 2 BauGB zur 16. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Hauber Naturresort“ der Marktgemeinde Oberstaufen berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Anlass und Ziele der Planung

Die Marktgemeinde Oberstaufen hat im Ortsteil Kalzhofen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Haubers Naturresort“ im Regelverfahren aufgestellt. Ziel dabei war es dem bereits im Ortsteil ansässigen Hotelunternehmen eine Erweiterung zu ermöglichen und den Standort damit zukunftsfähig zu machen und langfristig zu sichern. Da die Festsetzungen des Bebauungsplans den Darstellungen des Flächennutzungsplans widersprechen, wurde dieser im Parallelverfahren nach §8 Abs. 3 BauGB geändert. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,62 ha.

2 Ablauf des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss:	20.05.2021
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB:	07.06.2021 – 07.07.2021
Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:	15.07.2021 – 11.08.2021
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB:	11.04.2022 – 11.05.2022
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:	11.04.2022 – 11.05.2022
Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung	03.04.2023 – 05.05.2023
Erneute Behördenbeteiligung	24.03.2023 – 25.04.2023
Feststellungsbeschluss:	13.07.2023

3 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der 16. Flächennutzungsplanänderung wurde eine Bewertung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter vorgenommen und ein Umweltbericht erstellt, in welchem sämtliche Schutzgüter hinsichtlich ihrer Betroffenheit analysiert wurden.

Es wird der Vollständigkeit halber auf die Fachgutachten, welche im Rahmen des parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erbracht wurden, verwiesen (zum Artenschutz, schall- und

verkehrstechnische Untersuchung, baufachliche Stellungnahme zur Auswirkung auf einen Brauchwasserbrunnen).

4 Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Zuge der Behörden-, Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurden diverse Hinweise zu den Umweltbelangen vorgebracht, die im Rahmen des Abwägungsprozesses gewürdigt wurden. In dieser zusammenfassenden Erklärung werden sowohl die Einwendungen zum Vorentwurf als auch zum Entwurf behandelt. Im Nachfolgenden erfolgt eine zusammenfassende Betrachtung der wesentlichen Stellungnahmen und deren Integration in die Bauleitplanung. Dabei werden die für den Flächennutzungsplan relevanten Belange aufgeführt. Die Anregungen, welche zwar im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung, gemacht wurden, sich jedoch auf die konkrete Bauleitplanung beziehen, sind der zusammenfassenden Erklärung zum parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen.

4.1 Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gab das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten den Hinweis auf mögliche Immissionen durch landwirtschaftliche Nutzungen die zu dulden seien. Dies wurde zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung

Mehrere Bürger wiesen im Zuge der frühzeitigen sowie der förmlichen Beteiligung darauf hin, dass es zu einer Überlastung der Zufahrtsstraße kommen könnte. Weitere Bedenken umfassten die mögliche Gefährdung von Fußgängern und Fahrradfahrern durch die Unübersichtlichkeit der Zufahrtsstraße. Zudem wurde darum gebeten ein neues Verkehrsgutachten zu erstellen. Diese Bedenken wurden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch nicht die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, sondern den Bebauungsplan, auf welchen an dieser Stelle verwiesen wird.

Ferner wurde seitens der Öffentlichkeit die Befürchtung vorgetragen, dass es zu Immissionsschutzkonflikten kommen würde. Hiervon ist der Flächennutzungsplan ebenso wenig betroffen, es wird auf das Bebauungsplanverfahren verwiesen.

4.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten betonte im Zuge der frühzeitigen Beteiligung, dass bei der Ausweisung von Ausgleichsflächen landwirtschaftliche Ertragsflächen geschont werden sollen. Dies wurde zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung berücksichtigt.

Das Landratsamt Oberallgäu Sachgebiet 22 Umwelt und Natur gab in der frühzeitigen Beteiligung den Hinweis, dass die Arten Blicke und Hornissen im Artenschutzfachbeitrag zu ergänzen sind. Diese wurden entsprechend ergänzt. Weiter sollten die Fensterflächen vogelschlagsicher gestaltet werden. Der Anregung wurde gefolgt und entsprechend in die Festsetzungen aufgenommen. Zudem wurde eine ausreichende Dach- oder Fassadenbegrünung, sowie die Nutzung erneuerbarer Energien gewünscht.

Dies betrifft nicht die Ebene des Flächennutzungsplans. Es wird auf den dazugehörigen Bebauungsplan verwiesen.

Weiter lehnten zahlreiche Bürger sowie der BUND Naturschutz in Bayern e. V. im Zuge der Beteiligung aufgrund des Flächenverbrauchs, des Verlustes von Grünland, der Überprägung der Allgäuer Natur- und Kulturlandschaft sowie baulichen Massivität und angeblichen Mängel bei naturschutzfachlichen Erfassungen und Bewertungen das Vorhaben ab. Aufgrund der ablehnenden Haltung wurde die konkrete Objektplanung nochmals grundlegend überarbeitet und der Umfang der geplanten Bebauung reduziert, um den Flächenverbrauch zu reduzieren. Zudem wurden entsprechende Aussagen zu den Auswirkungen der Planung im Umweltbericht angepasst.

Einige Bürger kritisierten im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, dass die Flächennutzungsplanänderung Auswirkungen auf angrenzende Ökosysteme sowie im Änderungsbereich befindliche Quellgebiete haben könnte. Dies wurde zur Kenntnis genommen. Die Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung werden im Umweltbericht dargestellt. Gemäß den artenschutzrechtlichen Kartierungen hat das Bebauungsplan-Gebiet momentan einen sehr geringen Wert als Bruthabitat für Vögel. Auch als Nahrungs- und Verbundhabitat ist es von untergeordneter Bedeutung. Sicher brütend konnten im Plangebiet nur Haussperling und Haustorschwanz nachgewiesen werden. An einem alten Hofgebäude ganz im Nordwesten fanden sich zwei Quartiere von Fledermäusen. Insgesamt hat das Gebiet eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt.

Das Landratsamt Oberallgäu, Bauleitplanung nannte im Zuge der förmlichen Beteiligung grundsätzliches Einverständnis zu der geplanten Änderung, jedoch wurde eine Darstellung der Grünflächen zwischen den Parkflächen und dem Hotelgebäude im östlichen Planbereich gewünscht. Dieser Anregung wurde gefolgt und die Grünflächen zur Ortsrandeingrünung wurden im Flächennutzungsplan analog zu den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dargestellt. Weiter sei noch eine Ausgleichsberechnung vorzulegen, welche die Verbauten Flächen sowie die Ausgleichsflächen auch planerisch/zeichnerisch gegenüberstelle. Auch dieser Anregung wurde gefolgt. Jedoch können auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung noch keine verbindlichen Festlegungen, z. B. zum Maß der baulichen Nutzung, erfolgen.

Weiter lehnte der BUND Naturschutz im Rahmen der förmlichen Beteiligung 16. Änderung des Flächennutzungsplanes im vorgesehenen Umfang ab. Dabei wurde auf ungenügende Aussagen zur aktuellen Vegetation und den Auswirkungen auf die Tierwelt verwiesen, sowie zu Amphibien und der Vogelwelt. Weiter werden Wanderrouten durch die Planung gestört. Aufgrund der ablehnenden Haltung gegenüber der Flächennutzungsplanänderung sowie der konkreten Planung, wurde das Vorhaben inzwischen verkleinert, wodurch sich die Auswirkungen der Planung reduziert haben. Deutlich reduziert hat sich dadurch die im Flächennutzungsplan neu dargestellt Sonderbaufläche, außerdem wurde der Umweltbericht angepasst.

Mehre Bürger und das Amt für Landwirtschaft kritisierten im Zuge der Beteiligung, dass durch die Änderung des Flächennutzungsplans landwirtschaftliche Flächen verloren gehen. Dies wurde zur Kenntnis genommen. Die Flächennutzungsplanänderung umfasst einen Großteil der bestehenden Bebauung und lediglich im östlichen Bereich ist eine Erweiterung des Hotels vorgesehen wodurch nur ein geringer Umfang der bisher landwirtschaftlichen Flächen bebaut wird.

Ein Bürger äußerte in der förmlichen Beteiligung Bedenken, dass die Flächennutzungsplanänderung eine unmittelbar an das Ufer des Jugetbachs grenzende Bebauung ermöglichen würde. Da das Vorhaben zwischenzeitlich deutlich verkleinert wurde, befindet sich dort ein breiter Pufferstreifen, welcher im FNP als Grünfläche dargestellt wird.

4.3 Flächen und Boden

Die Regierung von Schwaben wies im Zuge der frühzeitigen Beteiligung auf die Flächensparoffensive hin und kritisierte eine deutliche Überschreitung der notwendigen Flächen. Diese Überdimensionierung wurde zudem von einigen Bürgern kritisiert. Weiter wurde die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes insbesondere vom BUND Naturschutz, aber auch aus der Öffentlichkeit, aufgrund des Flächenverbrauchs kritisiert. Dies wurde zur Kenntnis genommen und die Änderungsfläche wurde auf das für die Bestandssicherung sowie der Planung notwendige Maß reduziert. Zudem wurde eine Ortsrandeingrünung aufgenommen. Auch die konkrete Objektplanung wurde grundlegend überarbeitet und reduziert.

Seitens des Wasserwirtschaftsamtes Kempten wurden in der frühzeitigen Beteiligung Vorgaben zum Bodenschutz gegeben. Da sich diese auf die Ebene der Bauleitplanung beziehen wird auf die Zusammenfassende Erklärung der Bauleitplanung verwiesen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hinterfragte das Landratsamt Oberallgäu, Sachgebiet 22 Umwelt und Natur, die Notwendigkeit der oberirdischen Parkplätze. Dies kritisierten auf einige Bürgern. Weiter wurde betont, dass versiegelte Flächen teilweise zu begrünen sind. Durch die Garage ist der Stellplatzbedarf nicht gedeckt. Es wird hierbei jedoch erneut auf die Ebene der Bauleitplanung verwiesen.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten äußerte sich kritisch in der frühzeitigen Beteiligung hinsichtlich des Verlustes landwirtschaftlicher Fläche. Zudem dürfen landwirtschaftliche Betriebe nicht in ihrer zukünftigen Entwicklung beeinträchtigt werden. Dies wurde zur Kenntnis genommen, jedoch kann die geplante Erweiterung des Bestandes nur an Ort und Stelle erfolgen.

Das Landratsamt Oberallgäu, Bauen – Ortsplanung wies im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung darauf hin, dass das geplante Sondergebiet sehr großzügig gespannt sei und im Osten und Nordosten auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans beschnitten werden müsse. Zudem müsse der Rahmen im Südwesten an der Grenze zum Flurstück Nr. 1746/2 enden. Die Planung wurde daraufhin überarbeitet.

In einer erneuten Beteiligung äußerte sich das Landratsamt Oberallgäu, Bauleitplanung und gab an, dass aus der Begründung der Flächennutzungsplanänderung nichts zu der Erweiterung der Sondergebietsfläche „Hotel“ im westlichen Bereich hervorgehe. Hierbei sollte sich erneut mit dem Zweck und dem Erfordernis dieser Erweiterung auseinandergesetzt werden. Dieser Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und die Stellungnahme wurde in die Begründung zur 16. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Hauber Naturresort aufgenommen und entsprechend behandelt.

4.4 Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gab das Wasserwirtschaftsamt Kempten fachliche Empfehlungen und Hinweise zu Altlasten, zum vorsorgenden Bodenschutz, zum Gewässerschutz, zum Hangwasser sowie zum Grundwasserschutz und der Wasserversorgung. Bei letzterem wurde auf eine private Quellanutzung unterhalb des Plangebietes hingewiesen. Hierbei sollte nachgewiesen werden, dass die Planung keine negativen Auswirkungen auf die private Wasserversorgung der angeschlossenen Anwesen hat. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und entsprechend beachtet bzw. im Bebauungsplan ergänzt. Hinsichtlich der Quellanutzung wurde eine Geländeaufnahme und Bewertung durch Geo-Consult Allgäu GmbH vorgenommen, wonach keine Beeinflussung des Brunnens stattfindet.

Von einigen Bürgern wurden im Zuge der frühzeitigen Beteiligung Bedenken hinsichtlich des im Änderungsbereichs liegenden Einzugsgebiets einer Gemeinschaftsquelle geäußert. Auch äußerte sich Wasserwirtschaftsamt Kempten sowie der BUND Naturschutz in der förmlichen Beteiligung erneut und betonte eine mögliche Betroffenheit eines Brauchwasserbrunnens. Diese wurden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen einer baufachlichen Stellungnahme der Geo-Consult Allgäu GmbH (06.04.2021) wurden mögliche hydrologische Auswirkungen untersucht. Eine mögliche Betroffenheit ist demnach nicht zu erwarten.

4.5 Luft und Klima

Zu den Schutzgütern Luft und Klima wurden keine Bedenken oder Hinweise genannt.

4.6 Landschaft

Das Landratsamt Oberallgäu, Sachgebiet 22 Umwelt und Natur, sowie der Bereich Bauen – Ortsplanung und mehrere Bürger kritisierten im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, dass die Größe des geplanten Neubaus das Landschaftsbild beeinträchtigt und die Architektur nicht der Allgäuer Landschaft gerecht werde. Aufgrund der Kritiken und Hinweise wurde die Gebäudeplanung und Gestaltung der Freiflächen in Folge der frühzeitigen sowie der förmlichen Beteiligung überarbeitet und der räumliche Umfang des Vorhabens deutlich reduziert. Dies wurde zudem in der förmlichen Beteiligung vom BUND Naturschutz kritisiert.

Einige Bürger kritisierten in der frühzeitigen sowie in der förmlichen Beteiligung, dass durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und der damit einhergehenden geplanten Bebauung eine Zersiedlung stattfinde. Der Änderungsbereich sowie die Bebauung binden unmittelbar an die bestehende Bebauung des Ortsteils an; ein isolierter Eingriff in die freie Landschaft findet nicht statt.

4.7 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gab in der frühzeitigen Beteiligung allgemeine Hinweise zu beachtenswerten Paragraphen des BayDSchG. Diese wurden zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung berücksichtigt.

4.8 Sonstige Anmerkungen

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gab die Regierung von Schwaben Hinweise auf die Ziele und Grundsätze des LEP Bayern. Diese wurden in der Planung berücksichtigt. Weiter wurden redaktionelle Hinweise gegeben. Diese wurden entsprechend angepasst.

Die Allgäu Netz GmbH gab in der frühzeitigen sowie in der förmlichen Beteiligung Hinweise zu einer Leitung, sowie zu allgemeinen Auflagen und Hinweisen für Bauvorhaben bei Freileitungen. Diese wurden zur Kenntnis genommen und an entsprechender Stelle der Bauleitplanung behandelt.

Im Zuge der frühzeitigen und der förmlichen Beteiligung kritisierten einige Bürger, dass durch den Änderungsbereich als Sondergebiet das bestehenden Dorfgebiet bzw. der dörfliche Charakter Kalzhofens beeinträchtigt werde. Hierbei wurde unter anderem auf den gebietsübergreifenden Gebietserhaltungsanspruch verwiesen. Die Hinweise und Kritiken wurden zur Kenntnis genommen. Der Ortsteil Kalzhofen wird im FNP überwiegend als Dorfgebiet dargestellt, jedoch wurde dieses in den vergangenen Jahrzehnten durch Wohnen und touristische Nutzungen ergänzt, so dass der Charakter eines klassischen Dorfgebiets bereits nicht mehr überall vorherrschend ist.

Weiter betonten die Bürger 20 und 21 in der frühzeitigen Beteiligung das Rücksichtnahmegebot I, da deren Grundstück von der Sondernutzung umbaut werde. Dies wurde zur Kenntnis genommen. Der Änderungsbereich wurde mit der Gemeinde abgestimmt.

In der frühzeitigen Beteiligung regte Bürger 63 dazu an das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1746/2 aus der Flächennutzungsplanänderung herauszunehmen, da dieser den Fortbestand seiner Bio-Landwirtschaft als gefährdet sah. Dieser Anregung wurde gefolgt und das Grundstück ist nicht mehr Teil des Änderungsbereiches.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung gab das Landratsamt Oberallgäu, Umwelt und Natur technischer Umweltschutz an, dass die Hackschnitzelfeuerung und die Landwirtschaft Bestandteil des Gesamtkonzeptes der Planung des „Haubers Naturresort“ seien und dies in der Begründung zur Änderung des FNPs auch dargestellt werden solle. Dieser Anregung wurde gefolgt und die Begründung wurde um eine entsprechende Klarstellung ergänzt.

Ein Bürger äußerte Bedenken im Zuge der förmlichen Beteiligung hinsichtlich einer möglichen Unterschreitung der Abstandsflächen. Diese werden jedoch eingehalten. Hierzu werde erneut auf die Bebauungsplanebene verwiesen.

Weiter wurde von deren Seite sowie Seitens des Landratsamts Oberallgäu, Bauleitplanung angemerkt, dass die Nachbarschaft einer „Sonderbaufläche Zweckbestimmung: Hotel“ und eines Dorfgebiets nicht dem Trennungsgrundsatz entspreche und Gerüche aus der Landwirtschaft auf dieser Fläche nicht ortsüblich seien. Die Problematik solle in der Begründung des FNPs aufgearbeitet werden. Dies wurde entsprechend in der Begründung umgesetzt.

5 Sonstige Planungserfordernisse

Im Zuge der Planbearbeitung haben sich folgende zusätzlichen Anpassungen, Änderungen, Sachverhalte ergeben:

- Ergänzung der Arten Blicke und Hornissen im Artenschutzfachbeitrag
- Reduzierung des Änderungsbereichs auf das für die Bestandssicherung sowie der Planung notwendige Maß
- Aufnahme einer Ortsrandeingrünung analog zu den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- Zurücknahme des Änderungsbereiches im Bereich des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 1746/2
- Ergänzung in der Begründung um die Thematik des Trenngrundsatzes
- Ergänzung in der Begründung, dass das Hackschnitzelfeuerung und die Landwirtschaft Bestandteil des Gesamtkonzeptes der Planung des „Haubers Naturresort“ sind
- Ergänzung einer Begründung für die westliche Erweiterung
- Ergänzung einer Ausgleichsberechnung, welche die Verbauten Flächen und die Ausgleichsflächen planerisch/zeichnerisch gegenüberstellt, im Umweltbericht

6 Begründung der Wahl der Planungsalternativen

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung sind Planungsalternativen vor allem in Bezug auf mögliche Standortalternativen zu prüfen. Da es sich um die Erweiterung eines bestehenden Hotelbetriebs handelt, wurden keine grundsätzlich anderen Standorte geprüft. Der Standort des neuen Gebäudes bezieht das für einen Teilabbruch vorgesehene Bestandsgebäude ein und führt darüber hinaus weiter nach Norden und Osten, da hier die einzigen unmittelbar an den Bestand anschließenden Freiflächen liegen.

In Bezug auf die dargestellte Baufläche kommt nur eine Sonderbaufläche infrage, um die geplanten Nutzungen abzudecken. Die Abgrenzung dieser Fläche orientiert sich eng an der bestehenden sowie aktuell geplanten Bebauung und beinhaltet – auch als logische Fortsetzung der im südlichen Bereich von Kalzhofen dargestellten Ortsrandeingrünung – die erforderlichen Eingrünungsflächen. Die von der Sonderbaufläche umschlossene Bestandsbebauung, die nicht zum Hotelbetrieb gehört, wird entsprechend der Darstellung für die südlich angrenzende Bebauung des Ortsteils, als Mischbaufläche (Dorfgebiet) dargestellt, da dies der bestehenden Nutzung entspricht. Alternative Bauformen bzw. Alternativen zur Freiflächengestaltung sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung aufzuzeigen.