

Vereinfachte Änderung

nach § 13 BauGB

Bebauungsplan Nr. 03/92

„Dorfgebiet / Zörbiger Straße West“

im Ortsteil Beyersdorf



Begründung zur Änderung

Planungshoheit:

Stadt Sandersdorf-Brehna
Bahnhofstraße 2
06792 Sandersdorf-Brehna

Entwurfsverfasser:

Gloria Sparfeld
Architekten und Ingenieure
Halberstädter Straße 12
066112 Halle/ Saale

Januar 2014

INHALTSVERZEICHNIS

A	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
B	Verfahren	4
C	Ziele der Raumordnung	5
D	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	6
E	Planungsrechtliche Zielstellung	6
F	Erforderlichkeit der Änderung	7
G	Inhalt der geplanten Änderung	7
H	Leitungsbestand (nachrichtliche Übernahme)	8
I	Umweltschutz - Auswirkungen auf die Schutzgüter	11
J	Artenschutzrechtliche Vorschriften	13
K	Grünplanung - Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	15
L	Immissionsschutz	15
M	Luftimmission	15
N	Zusammenfassung	16

A Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für das Baugebiet „Dorfgebiet / Zörbiger Straße West“ im Ortsteil Beyersdorf der Ortschaft Glebitzsch wurde 1992 ein Bebauungsplan aufgestellt. Durch die damals zuständige Genehmigungsbehörde wurde am 26.04.1995 die Genehmigung erteilt.

Anlass der geplanten Änderung ist das private Begehren eines Bauinteressenten in dem Baugebiet ein modernes zweigeschossiges Einfamilienhaus zu errichten.

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist für den Geltungsbereich eine maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse von einem Vollgeschoss als Höchstmaß aus. Zur Realisierung des Vorhabens wäre eine Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse erforderlich.

Dieses Interesse wurde von den Bauwilligen an die Stadt herangetragen. Da ausschließlich die Stadt Planungshoheit über die Flächen ausüben kann, liegt es in der Entscheidung der Stadt über die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03/92 „Dorfgebiet / Zörbiger Straße West“ zu befinden.

Die Grundlage für die Aufstellung der Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 440)

B Verfahren

Werden durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann das vereinfachte Verfahren angewendet werden, wenn

- a) die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- b) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter, den Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete bestehen.

zu a) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

Dies bedeutet, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

- mit der vorliegenden, geplanten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03/92 „Dorfgebiet / Zörbiger Straße West“ ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant.

zu b) keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter

Hiermit sind die nach Flora- Fauna- Habitat- Richtlinie (FFH- Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG).

- mit der vorliegend geplanten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03/92 „Dorfgebiet / Zörbiger Straße West“ erfolgt keine Beeinträchtigung oben genannter Schutzgüter

Es ist festzustellen, dass mit der vorliegenden Änderung kein Vorhaben, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung hat, vorbereitet wird. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor. Die Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB ist somit gegeben.

Die Stadt Sandersdorf-Brehna verfügt für den Bereich der Gemarkung Glebitzsch über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Nach diesem ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, so dass eine Genehmigung der Änderung nach § 10 BauGB nicht erforderlich ist.

C Ziele der Raumordnung

Die obere Landesplanungsbehörde hat nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen zum Entwurf (Stand August 2013) unter Bezug auf § 13 (2) Landesplanungsgesetz (LPIG) festgestellt, dass die Änderung zur Erhöhung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse von 1 auf 2 und zum Wegfall der örtlichen Bauvorschrift zur Traufhöhe nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend ist.

Erfordernisse der Raumordnung für die Planregion sind in folgenden Raumordnungsplänen festgelegt worden:

- Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W vom 07.10.2005, in Kraft seit 24.12.2006).
- Sachlicher Teilplan "Windenergienutzung in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP Windenergie vom 29.11.2012, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 23.01.2013, in Kraft getreten am 23.02.)
- in Aufstellung befindlicher Sachlicher Teilplan "Daseinsvorsorge -Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV, 1. Entwurf vom 12.04.2013)

Erfordernisse der Raumordnung werden durch diese Änderung nicht berührt, daher bestehen auch seitens der Regionalen Planungsgemeinschaft keine Einwände zu der Änderung.

Bauordnungsrechtliche bzw. planungsrechtliche Belange stehen der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes ebenso nicht entgegen.

D Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Bei der Änderung eines Bauleitplanes sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Nr. 2 und 3 BauGB anzuwenden. § 13 BauGB eröffnet die Möglichkeit ohne frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Verfahren der § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu beginnen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB fand in Form einer öffentlichen Auslegung stattfinden. Die Planunterlagen lagen dazu in der Stadt Sandersdorf-Brehna, Bahnhofstraße 2, im Fachbereich Bau- und Ordnungsverwaltung in 06792 Sandersdorf-Brehna zu jedermanns Einsichtnahme vom 14.10.2013 bis einschließlich 19.11.2013 öffentlich aus.

Nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden im Rahmen des Planverfahrens die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden und Nachbarstädte zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

E Planungsrechtliche Zielstellung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 03/92 „Dorfgebiet / Zörbiger Straße West“ liegt im Ortsteil Beyersdorf der Ortschaft Glebitzsch, westlich der Zörbiger Straße. Die schon bestehende Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird über die Zörbiger Straße verkehrlich erschlossen.

Katastermäßig umfasst die vorliegende Änderung die Flurstücke 7/9, 7/12, 7/13, 7/14, 7/15, 7/16, 7/17, 7/18, 7/19 und 7/20 der Flur 7 in der Gemarkung Glebitzsch. Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,93 ha.

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Deshalb kann das Planverfahren im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB vorgenommen werden.

F Erforderlichkeit der Änderung

Ziel des in den Jahren 1992 - 1995 erarbeiteten Bebauungsplanes Nr. 03/92 "Dorfgebiet / Zörbiger Straße West" war es baurechtliche Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern zu schaffen.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist ein Großteil des Bebauungsplangebietes bebaut.

Die Bauinteressenten haben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes schon vor Jahren ein Grundstück käuflich erworben, mit der Absicht hier für die Familie ein Wohnhaus zu errichten. Es ist beabsichtigt, gemeinsam mit den Großeltern auf dem Grundstück/ der Liegenschaft „Zörbiger Straße 12“ (Flurstück 7/20) ein Mehrgenerationenhaus zu bauen und den Großeltern das Erdgeschoss zu überlassen.

Für das Mehrgenerationenhaus ist die durch die Bauwilligen geplante, moderne Grundform eines zweigeschossigen Gebäudes vom Typ einer Stadtvilla optimal, denn ohne Dachschrägen sind die Räumlichkeiten auch im Obergeschoss bestmöglich nutzbar.

Für die Realisierung eines solchen Vorhabens ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Änderung des Bebauungsplanes steht auch in Übereinstimmung mit dem Interesse der Stadt Sandersdorf-Brehna potenziellen Bauwilligen bestmögliche Voraussetzungen zur Ansiedlung/ Niederlassung im Stadtgebiet zu bieten.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung werden mit der Änderung berücksichtigt und eingehalten.

G Inhalt der geplanten Änderung

Für das Baugebiet wurde die Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgeschrieben. Neben der Festlegung der Grundflächen- und Geschossflächenzahl weist der rechtskräftige Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse mit einem Vollgeschoss als Höchstgrenze aus. Weiterhin wurde die maximal zulässige Traufhöhe von 4 m als örtliche Bauvorschrift erlassen.

Inhalt der geplanten Änderung ist die Anhebung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß. Gleichzeitig soll das festgeschriebene und nicht mehr zeitgemäße Reglement zur zulässigen Traufhöhe entfallen.

H Leitungsbestand (nachrichtliche Übernahme)

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung hat über das öffentliche Netz zu erfolgen. Die Wasserversorgung der Stadt Sandersdorf-Brehna und ihren Ortschaften erfolgt durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz der MIDEWA GmbH mit Sitz in Bitterfeld-Wolfen.

Die MIDEWA GmbH gibt in ihrer Stellungnahme folgende Information:

- Die Trinkwasserversorgung über das öffentliche Netz ist möglich.
- Wasserwirtschaftliche Anlagen befinden sich innerhalb des Verkehrsweges einschließlich Spülhydranten.

Bei der Errichtung der Ver- und Entsorgungssysteme ist auf die Einhaltung der Vorschriften zum Schutz des Trinkwassers zu achten. Es sind keine Verbindungen zu anderen Rohrleitungen oder Abwasseranlagen zuzulassen. Nach Verlegung der TW-Leitungen sind die hygienischen Vorschriften (u. a. Freigabeuntersuchung) einzuhalten.

Löschwasser

Gemäß des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 06.07.1994 obliegt der abwehrende Brandschutz den Städten und Gemeinden.

Für die Brandbekämpfung ist eine ausreichende Löschwassermenge vorzuhalten. Das erforderliche Löschwasser für den Grund- und Objektschutz muss innerhalb des Löschbereichs im Umkreis von maximal 300 m zur Verfügung stehen.

Der Löschwasserbedarf für den Löschbereich ist nach dem Technischen Regelwerk der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches (DVGW) festzulegen. Zur Deckung des Grundschatzes im Bebauungsplangebiet ist ein Richtwert für den Löschwasserbedarf von 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden angegeben.

Die MIDEWA GmbH stellt nach Können und Vermögen Trinkwasser zum Löschwasserzweck über die öffentlichen Hydranten zur Verfügung und gibt in ihrer Stellungnahme folgende Information:

- Da die MIDEWA GmbH laut DVGW -Arbeitsblatt W 405 im Brandfall ihre Kunden mit einem Restdruck von 1,5 bar weiterversorgen muss, werden bei Messungen die Entnahmestellen nur soweit geöffnet, dass der Netzdruck nicht unter 1,5 bar absinkt.

- Die Messung im Zuge der Hydrantenprüfung am 14.05.2013 ergab, dass am Hydranten Zörbiger Straße Nr. 16/17 17,4 m³/h bei einem Druckabfall von 3,5 bar auf 1,5 bar entnommen werden konnten.

Die zur Deckung des Grundschatzes erforderliche Kapazität von 48m³/h kann nach vorliegenden Messergebnissen nicht vollständig über die öffentlichen Hydranten abgedeckt werden. Im Rahmen der konkreten Objekt- und Erschließungsplanung sind entsprechende Maßnahmen zu darzulegen. Das Brandschutzkonzept zum Bauantrag muss aller erforderlichen Vorkehrungen enthalten, die zu einem hinreichenden Schutz im Sinne der Bauordnung führen. (z.B. Vorhaltung zusätzlicher unabhängige Löschwasserentnahmestellen wie z.B. Löschwasserbrunnen, unterirdische Löschwasserbehälter u.ä.)

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung ist über das öffentliche Netz des Abwasserzweckverbandes Westliche Mulde sichergestellt.

Der AZV Westliche Mulde gibt in seiner Stellungnahme folgende Information:

- Die Entsorgung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Hierzu wurde von der Gemeinde ein Schmutzwasserkanal verlegt und an den Verband übertragen.
- Der Kanal wurde teilweise über die Privatgrundstücke verlegt und verläuft über die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. In diesem Bereich ist das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zum Schutz der Abwasseranlage jedoch nicht zulässig.
- Für den Schmutzwasserkanal ist ein beidseitiger Schutzstreifen mit einer Breite von je 4 m auszuweisen, der nicht überbaut oder mit Tiefwurzeln bepflanzt werden darf.

Abwasser ist so zu beseitigen, dass Gefahren für die menschliche Gesundheit und Umwelt nicht auftreten können. Um negative Beeinträchtigungen des Erdreichs bzw. Grundwassers auszuschließen, sind die Bauausführungen entsprechend der DIN 19543 vorzusehen.

Niederschlagswasser

Der Abwasserzweckverband Westliche Mulde teilt in seiner Stellungnahme zum Änderungsverfahren mit, dass eine Regenwasserentsorgung über die Verbandsanlagen nicht möglich ist.

Der Regenwasserabfluss ist durch geeignete Maßnahmen zu minimieren (minimale Versiegelung, durchlässige Pflasterstrukturen, Vegetationsflächen udgl.), sofern die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes gegeben ist.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grund- und Oberflächengewässer) ist nach dem Wassergesetz LSA eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Elektroenergieversorgung

Die Versorgung des Grundstückes mit Strom ist gegeben. Das vorhandene Versorgungsnetz bedient das Plangebiet ebenso wie die unmittelbare Nachbarschaft.

Zu bestehenden Versorgungsleitungen sind festgelegte Abstände, entsprechend den gültigen Vorschriften nach DIN VDE einzuhalten. Einschränkungen in Schutzstreifen von Freileitungen sind zu beachten. Von Aufschüttungen, Bepflanzungen und Überbauung freizuhaltende unterirdische Versorgungsanlagen sind zu berücksichtigen.

Telekom

Die Deutsche Telekom Technik GmbH als Bevollmächtigte der Telekom Deutschland GmbH gibt in ihrer Stellungnahme folgende Information:

- Im Planbereich befinden sich bzw. dem Planbereich nähern sich Telekommunikationslinien der Telekom, der Planbereich ist telekommunikationsseitig ausgebaut.
- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen (auch in Gebieten mit Ausgleichsmaßnahmen) ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten.
- Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der unterirdischen sowie oberirdischen Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
- Bei jeglicher Bauausführung ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.
- Die Kabelschutzanweisung der Telekom und das Merkblatt der Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft "Erdarbeiten in der Nähe Erdverlegter Kabel" in der aktualisierten Fassung 09.2004 sind zu beachten.

I Umweltschutz - Auswirkungen auf die Schutzgüter

Der Bauleitplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftiger Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Eine menschenwürdige Umwelt soll gesichert werden, die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln. Auch in Verantwortung für den Klimaschutz, sowie der städtebaulichen Gestalt des Orts – und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

1. Schutzgut Mensch

Im Schutzgut Mensch sind die Daseinsansprüche des Menschen hinsichtlich des Wohnens und der Erholung verankert. Der Mensch und dessen Umfeld sind grundsätzlich von störenden Umwelteinflüssen zu verschonen.

Für den Menschen als Schutzgut sind im Zusammenhang mit der geplanten Änderung keine negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm, Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen, Erholungsfunktion) zu erwarten.

2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Naturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ebenso sind ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Das Gebiet wird vorwiegend als Wohngebiet genutzt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Wohngebäude mit privaten Vorgärten.

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete.

Für das Plangebiet ist nicht erkennbar, dass durch die geplante Änderung Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen erfolgen würden. Faunistisch wertvolle Flächen bleiben von der Planung unberührt.

3. Schutzgut Boden

Im Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) sind die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes für die natürlichen Funktionen formuliert. Maßnahmen des Bodenschutzes bestehen zunächst im sparsamen Umgang mit dem nicht vermehrbaren Schutzgut Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB.

Mit dem vorliegenden Änderungsverfahren wird kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Boden vorbereitet.

4. Schutzgut Wasser

Wasser ist ein Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehört zu den Lebensgrundlagen des Menschen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes kommt es zu keinem Mehrumfang der Bebauung und somit auch zu keiner größeren Versiegelung des Bodens.

5. Schutzgut Luft und Klima

Das Schutzgut Luft ist die Besonderheit und Lebensgrundlage des Menschen. Durch Luftverunreinigungen werden neben der menschlichen Gesundheit aber auch die Schutzgüter wie Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt. Auf Luftverunreinigungen wie Staub, Ruß, Rauch, Gase, Dämpfe und Geruchsstoffe sind wiederum Belastungen des Klimas zurück zu führen.

Hauptverursacher für Verunreinigungen der Luft sind vor allem Industrie und Gewerbe, Energie- und Wärmeversorgung, Hausbrand, Kraftfahrzeugverkehr und Landwirtschaft. Die Minimierung ist das Ziel des Schutzes der Luft.

Negative Auswirkungen auf Luft und Klima sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

6. Schutzgut Landschaft

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft stehen das Landschaftsbild und die optischen Eindrücke des Betrachters im Vordergrund. Erhebliche raumbedeutsame Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild sind verbunden mit Beeinträchtigungen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit der Landschaft.

Mit der vorliegenden Änderungsabsicht erfolgen kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteile, keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen sowie keine nachteilige Prägung des Landschaftsbildes durch wesensfremde, bauliche Anlagen.

J. Artenschutzrechtliche Vorschriften

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unterscheidet zwischen besonders und streng geschützten Arten. Streng geschützte Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten, d.h. jede streng geschützte Art ist auch besonders geschützt.

Streng geschützte Arten

1. Arten, die in der Artenschutzverordnung (BArtSchV) in Spalte 2 aufgeführt sind
2. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
3. Arten, die im Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 aufgeführt sind

Besonders geschützte Arten

1. Alle streng geschützte Arten
2. Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang B der EG-VO Nr. 338/97 aufgeführt sind
3. „Europäische Vogelarten“ (alle in Europa wild lebende Vogelarten)

Im § 44 des BNatSchG wird der Umgang mit besonders geschützten Tierarten geregelt. Es gelten folgende Verbotstatbestände:

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG:	Verbot wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, sie zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG	Verbot, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG:	Verbot, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG:	Verbot, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Nach § 14 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

Bei den geplanten Bauvorhaben handelt es sich um Vorhaben im Sinne des § 18 BNatSchG. Damit gelten im gesamten Plangebiet die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG.

Auch im Änderungsverfahren von Bauleitplänen sind die Regelungen über den Artenschutz fachlich abzuarbeiten. Dabei ist zu prüfen, ob die ökologische Funktion evtl. betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten / evtl. betroffener Pflanzenstandorte von in Anhang IV FFH-Richtlinie aufgeführten Arten oder von europäischen Vogelarten im räumlichen Zusammenhang auch bei evtl. mit dem Vorhaben verbundenen Störungen, Zerstörungen und anderen Betroffenheiten weiterhin erhalten bleibt.

Pflanzenstandorte von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind auf der betreffenden Fläche nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

Die Betroffenheit europäischer Vogelarten ist nicht auszuschließen. Zumindest das auf den privaten Gärten befindliche Gehölz dürfte als Nist-, Brut-, Nahrungs- und Zufluchtsraum für einige europäische Vogelarten dienen. Eine vorübergehende Störung solcher Arten bei Bauausführung ist nicht ausgeschlossen. Tiere, die sich dort aufhalten oder dort reproduzieren, können jedoch vorübergehend auf andere Bereiche ausweichen. Solange Gehölze erhalten bleiben und die Störung nur vorübergehend ist, bleiben die ökologischen Funktionen auch weiterhin erhalten.

Die Einhaltung der Funktionsfähigkeit von Lebensstätten streng geschützter Arten bzw. Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und Anhang I der Vogelschutzrichtlinie wird i.d.R. im Planaufstellungsverfahren erörtert und sichergestellt, um die direkte Anwendung der artenschutzrechtlichen Verbote im einzelnen Baugenehmigungsverfahren auszuschließen.

Im Rahmen der Aufstellung vorliegender Änderung wurde kein separater Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. In diesem Fall greifen die artenschutzrechtlichen Verbote im einzelnen Baugenehmigungsverfahren.

K. Grünplanung - Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 03/92 „Dorfgebiet / Zörbiger Straße West“ sind folgende Maßnahmen zum Schutz der Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgelegt

- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen von Bäumen.

Dieses festgesetzte Pflanzgebot wird von der geplanten Änderung nicht berührt. Mit dem Änderungsinhalt des vorliegenden Änderungsverfahrens ergibt sich kein zusätzlicher grünordnerischer Kompensationsbedarf.

L. Immissionsschutz

Schalltechnische Richtwerte / Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der Neuplanung von Flächen, von denen Schall-emissionen ausgehen und auf vorhandene schutzbedürftige Nutzungen einwirken können, sind enthalten in

- der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA Lärm
- der DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1

Bei Bauvorhaben sind Maschinen einzusetzen, die der 32. BImSchV (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung) entsprechen. Die Arbeitszeiten sind so festzulegen, dass der Ruheanspruch der Anwohner gewährleistet werden kann.

M. Luftimmission

Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind zu vermeiden.

Zur Minimierung einer Belastung durch zusätzliche neue Heizungsanlagen ist der Einsatz umweltfreundlicher Brennstoffe Voraussetzung. Dabei sind außerdem die Festlegungen der 1. Verordnung zur Durchführung des BImSchG – Kleinf Feuerungsanlagenverordnung – vom 22.03.2010 zu beachten.

N. Zusammenfassung

Inhalt der Änderung ist die Erhöhung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse von einem Vollgeschoss auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß und die Streichung der textlichen Festsetzungen zur Traufhöhe.

Durch die beabsichtigte 2. Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass die Durchführung der Änderung im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB möglich ist.