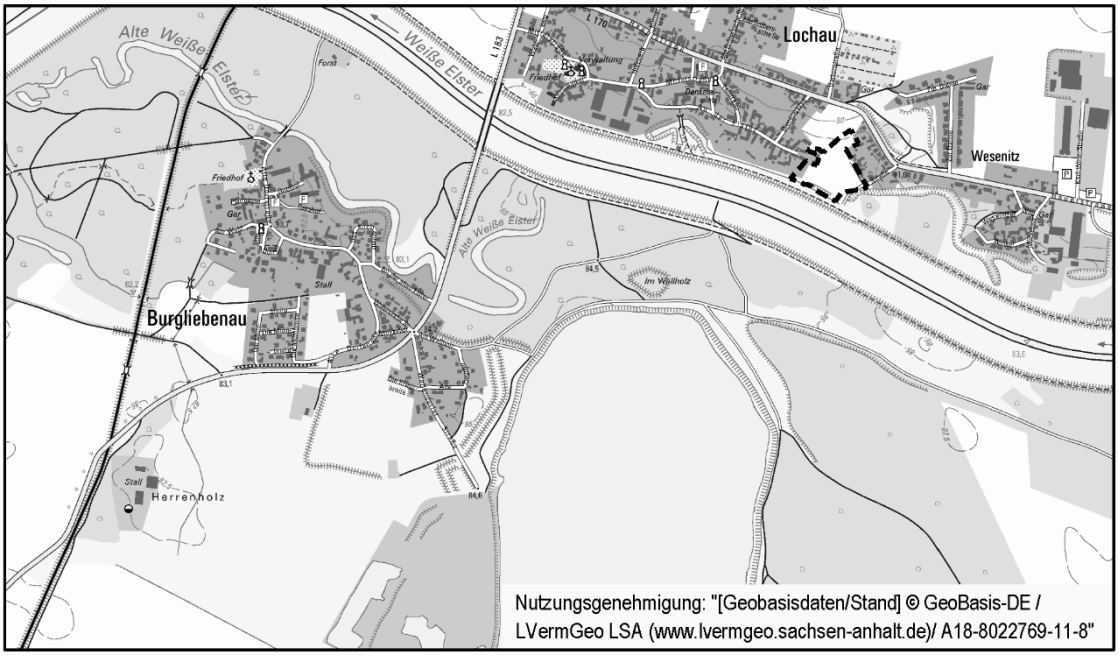

Gemeinde Schkopau, Ortsteil Lochau

Bebauungsplan Nr. 3 „Am Weißdornbusch“
2. vereinfachte Änderung

BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG

November 2018

Gemeinde Schkopau
Schulstraße 18
06258 Schkopau

Planungsbüro: StadtLandGrün
Am Kirchtor 10
06108 Halle (Saale)

Gemeinde Schkopau, OT Lochau
Bebauungsplan Nr. 3
„Am Weißdornbusch“
2. vereinfachte Änderung

Planungsträger:

Gemeinde Schkopau
Schulstraße 18
06258 Schkopau

Tel.: (034 61) 7303 824
Fax: (03461) 7303 55 824

Auftraggeber:

Ingenieur- und Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. Jan Witkowsky
Rosa-Luxemburg-Straße 27
06179 Holleben, OT Benkendorf

Auftragnehmer:

StadtLandGrün, Stadt- und Landschaftsplanung
Hildegard Ebert, Astrid Friedewald, Anke Strehl GbR
Am Kirchtor 10
06108 Halle

Tel.: (03 45) 239 772 13
Fax: (03 45) 239 772 22

Autoren:

Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung
Astrid Friedewald
Stadtplanung

Yvette Trebel
CAD-Bearbeitung

Dipl.-Agraring.
Anke Strehl
Grünordnung

Vorhaben-Nr.: 18-302

Bearbeitungsstand: **Satzung**

Dipl.-Agraring.
StadtLandGrün
Stadt- und Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. Astrid Friedewald
StadtLandGrün
Stadt- und Landschaftsplanung

INHALTSVERZEICHNIS

1 Rechtsgrundlagen 4

2 Höherrangige und übergeordnete Planung 5

3 Verfahren 6

4 Geltungsbereich des Änderungsverfahrens 7

5 Darstellungsform 9

6 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zweck der Änderungen 9

7 Planinhalte der Änderung 9

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 9

7.2 Überbaubare Grundstücksfläche 9

7.3 Bauweise 10

7.4 Grünflächen 10

7.5 Entwässerung/Flächen für Versorgungsanlagen 10

7.6 Flächen mit Leitungsrechten 11

8 Hinweise 11

9 Flächenbilanz 12

10 Wesentliche Auswirkungen der Planung 12

10.1 Natur und Landschaft 12

10.2 Belange der Bevölkerung 13

10.3 Sonstige Auswirkungen 14

Begründung **§ 9 Abs. 8 BauGB**

zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 der Gemeinde Schkopau, OT Lochau

Gebietsbezeichnung: „Am Weißdornbusch“

1 Rechtsgrundlagen

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans wird aus dem aktuell gültigen Planungsstand des Bebauungsplans (1. vereinfachte Änderung, rechtskräftig mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 09/2017 am 22. Februar 2017) entwickelt. Der Ausgangsbebauungsplan wurde am 9. Mai 1995 mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde unter dem Az.: 25-21102-3/0529 genehmigt. Er trat am 1. August 1995 in Kraft.

Bei der 2. Änderung handelt es sich um eine unselbstständige Planänderung, die nur gemeinsam mit dem rechtskräftigen Ausgangsplan gilt (vgl. hierzu Ausführungen zur Darstellungsform).

Während dem Ursprungsbebauungsplan noch das Baugesetzbuch in der damals geltenden Fassung zugrunde lag, basiert die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Weißdornbusch“ auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch - BauGB
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung - BauNVO
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans wird nach den §§ 8 und 9 BauGB entworfen und aufgestellt; die Grundlage bilden:

- der Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Schkopau zur Einleitung des Verfahrens für die 2. Änderung vom 18. September 2018
- der Entwurfsbeschluss des Gemeinderates vom 18. September 2018
- der Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom …….

<u>Planungsrechtliche Situation betreffend den zugrunde liegenden Flächennutzungsplan</u>

Die Gemeinde Schkopau verfügt über einen Flächennutzungsplan, der seit dem 1. Dezember 2009 rechtswirksam ist (Ergänzung und 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schkopau).

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet analog den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen (vgl. Abbildung 1). Vorliegend sind nur geringfügige Änderungen der Planinhalte vorgesehen. Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet steht nicht in Frage.

Somit ist davon auszugehen, dass die vorliegende Änderung des Bebauungsplans aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

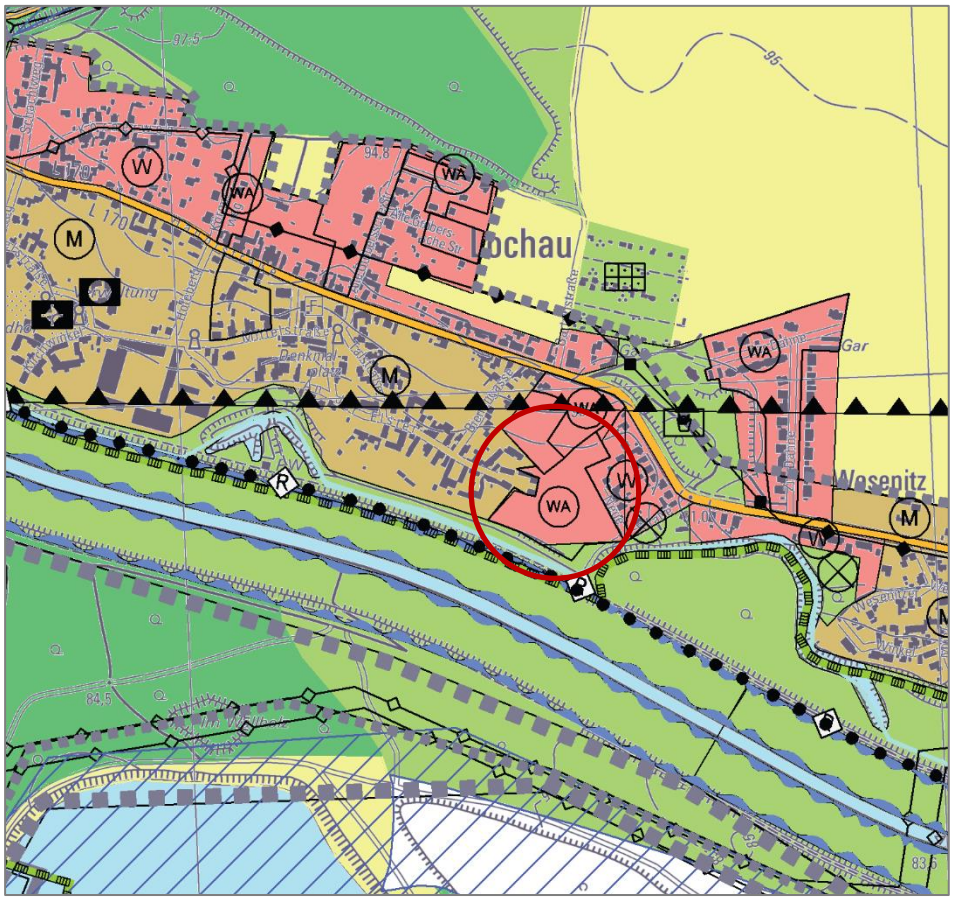

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem FNP Schkopau

2 Höherrangige und übergeordnete Planung

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Unter Raumordnung wird dabei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden.

Gesetzliche Grundlagen dafür sind:

- das Raumordnungsgesetz (ROG)
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 23. Mai 2017 (BGBl. I S. 1245)
- das Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt – LEntwG LSA
  vom 23. April 2015 (GVBl. LSA S. 170)
- die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 16. Februar 2011 (GVBl. LSA S. 160) und
- der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP)
  genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde mit Bescheiden vom 20. Juli 2010, 4. Oktober 2010 und 18. November 2010, am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten.

  Die Regionale Planungsgemeinschaft (RPG) Halle hat am 27. März 2012 beschlossen, den Regionalen Entwicklungsplan Halle fortzuschreiben und hat das entsprechende Planverfahren eingeleitet. Die Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsicht der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle wurde für den Landkreis Saalekreis im Amtsblatt Saalekreis am 19. April 2012 veröffentlicht.

Im Zuge der Planänderung sollen einzelne Festlegungen des REP Halle 2010 im erforderlichen Maß geändert bzw. ergänzt werden. Aktuell liegt ein 2. Planentwurf vor, der in der Sitzung der Regionalversammlung am 29. Januar 2018 beschlossen wurde.

Der LEP 2010 enthält die Grundsätze und Ziele der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung sowie einzelfachliche Grundsätze. Die in der Präambel formulierte Leitvorstellung ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt.

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene (REP) konkretisiert.

Folgende Ausweisungen des REP Halle betreffen das Plangebiet bzw. angrenzende Bereiche:

- Im System zentraler Orte nimmt Halle die Funktion eines Oberzentrums ein. Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums ist Merseburg. Schkopau wird keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Das Gemeindegebiet ist dem Ordnungsraum Halle zuzurechnen.
- Vorranggebiet für Natur und Landschaft ist das nördlich der Ortslage gelegene Feuchtgebiet im ehemaligen Tagebau Lochau (SK) - (5.3.1.3. Z, XXVII).
- Vorranggebiet für Natur und Landschaft ist die südlich der Ortslage gelegene geschützte Landschaft Merseburg-Ost - Innenkippe und Tagebaurestloch 1B (SK) - (5.3.1.3. Z, XXX).
- Als regional bedeutsamer Standort Nr. 16 für Industrie und Gewerbe wurde der Gewerbestandort Schkopau (Raßnitz/Lochau) (SK) (5.5.1.3. Z) festgesetzt.
- Die L 170 (hier: Hauptstraße) ist kartographisch als Straße mit regionaler Bedeutung im Plan enthalten. Sie ist so auszubauen, dass Gefahrenstellen und Kapazitätsengpässe vermieden werden (5.9.3.9 Z). Speziell für die Ortschaft Lochau ist eine Ortsumfahrung vorgesehen, die im Katalog als erforderliche Neubaumaßnahme aufgenommen ist.
- Nördlich des Plangebietes ist ein Siedlungsbeschränkungsgebiet im Bereich des Verkehrsflughafens Leipzig/Halle (5.9.7.3. Z) dargestellt.
- Das Plangebiet ist vom Nachtschutzgebiet des Planfeststellungsbeschlusses des Flughafens betroffen.

Aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes sowie der Inhalte der 2. Änderung sind aus den übergeordneten Planungen keine direkten Darstellungen für den Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Plans Nr. 3 „Am Weißdornbusch“ zu übernehmen.

3 Verfahren

Das Verfahren zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 wurde durch Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates vom 18. September 2018 eingeleitet (Beschluss-Nr. III/248/2018). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26. September 2018 im Amtsblatt Nr. 39/2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Das Verfahren wird gemäß § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren geführt.

Das vereinfachte Verfahren kann durchgeführt werden, wenn durch die Änderung eines Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Das trifft auf die vorliegende 2. Änderung zu. Das Wohngebiet „Am Weißdornbusch“ bleibt in seiner Grundstruktur unverändert bestehen.

Die weiteren Bedingungen nach § 13 Abs. 1 Ziff. 1 und 2 BauGB werden ebenfalls erfüllt. Die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben wird mit der Planaufstellung weder vorbereitet noch begründet. Ebenso wenig werden die folgenden Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie durch die Änderung berührt:

- *FFH-Gebiet* DE 4537 301 „Saale-, Elster-, Luppe-Aue zwischen Merseburg und Halle“
- *Vogelschutzgebiet (SPA)* DE 4638 401 „Saale-Elster-Aue südlich Halle“

Beide Gebiete befinden sich westlich der Gemarkung Lochau im Abstand von mindestens 1.500 m zum Plangebiet.

Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB entfällt damit die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie der Umweltbericht nach § 2a BauGB. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Demzufolge ist auch nur ein einstufiges Verfahren zur Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung erforderlich.

Der Gemeinderat hat am 18. September 2018 auch den Entwurf zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung in der Fassung vom August 2018 gebilligt und ihn gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 5. Oktober 2018 bis zum 6. November 2018 im Konferenzraum des Bauamtes der Gemeinde Schkopau, Schulstraße 18 in 06258 Schkopau öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich durch Veröffentlichung am 26. September 2018 im Amtsblatt Nr. 39/2018 und im Internet auf der Seite www.gemeinde-schkopau.de.

Die berührten Behörden wurden mit Schreiben vom 24. September 2018 um Stellungnahme gebeten und über die Offenlage informiert.

Gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgte auch die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB.

4 Geltungsbereich des Änderungsverfahrens

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am südöstlichen Ortsrand von Lochau, einem Ortsteil der Gemeinde Schkopau zwischen Hauptstraße (L 170) und Weißer Elster. Im Nordosten grenzt das Plangebiet an eine bestehende Wohnsiedlung an (Neue Straße) und im Westen an die historische Ortslage von Lochau.

Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 1,5 ha.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet mit den zugehörigen Verkehrsflächen fest.

Das Plangebiet ist noch unbebaut. Die Parzellierung der Grundstücke und die Bildung neuer Grundstücke ist bereits erfolgt. Mit der Erschließung wurde begonnen.

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsverfahrens umfasst nahezu den gesamten räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans. Zusätzlich wurden die gemeindlichen Flurstücke 868, 869, 870, 871, und 872 neu in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen. Das Flurstück 845 und eine Teilfläche des Flurstücks 847, die zur Hofanlage An der Elster 24 gehören, werden nicht mehr in den Geltungsbereich einbezogen.

Somit beinhaltet der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans nach aktuellem Katasterstand die folgenden Flurstücke der Flur 4 der Gemarkung Lochau:

838	839	840	841	842
843	844	846	847 tw.	848
849	850	851	852	853
854	855	856	857	858
859	860	861	862	863
864	865	866	867	868
869	870	871	872	

Außer den genannten gemeindlichen Flurstücken befinden sich die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs gelegenen Flächen in privatem Eigentum.

5 Darstellungsform

Die Kartengrundlage wurde an den aktuellen Stand angepasst, die Bearbeitung erfolgte digital. Grundlage ist ein aktueller Bestandsplan des Vermessungsbüros Borchers. Aus der Übertragung des ursprünglichen Plans in die aktuelle digitale Plangrundlage ergeben sich redaktionelle Anpassungen der Planung.

In der Begründung zur 2. vereinfachten Änderung werden nur Aussagen zu den Änderungen getroffen. Sie ist daher immer nur *im Zusammenhang mit der Begründung zum Ausgangsbebauungsplan* zu sehen.

Die Lage und Abgrenzung des Bebauungsplans sind dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung sowie der Planzeichnung Teil A im Maßstab 1 : 500 zu entnehmen.

6 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zweck der Änderungen

Anlass für die Änderung des Bebauungsplans ist die Einordnung eines Regenrückhaltebeckens anstelle einer Baufläche, die bisher als Gemeinschaftsfläche vorgesehen war.

Im Rahmen der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Weißdornbusch“ soll dieser in weiteren Punkten geringfügig geändert und damit den Vorstellungen des Investors angepasst werden, der momentan die Bebauung und Erschließung des gesamten Plangebietes vorbereitet. Geringfügige zeichnerische Änderungen erfolgen somit an den Baufenstern und an den Verkehrsflächen. Die textlichen Festsetzungen werden vereinfacht, indem sie auf ein notwendiges Maß begrenzt werden.

Die Festsetzungen zum Grünausgleich wurden aus dem Grünordnungsplan[1] übernommen.

7 Planinhalte der Änderung

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung werden im Wesentlichen unverändert beibehalten. Lediglich die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wurde auf „zwei“ erhöht.

Außerdem wurde die Bezeichnung der Flächen wurde geändert (bisher Baufelder, jetzt Teilgebiete)

7.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden überwiegend beibehalten, aber aufgrund der neuen Kartengrundlage geringfügig modifiziert. Lediglich im Teilgebiet 2 erfolgt eine geringfügige Vergrößerung des Baufensters (Nordwestecke).

Im Teilgebiet TG 7 wurde das Baufenster unter Berücksichtigung der geplanten Grundstücksteilung an der Nordwestecke abgeschrägt.

Die textliche Festsetzung 5, wonach Garagen in der Bauflucht der Wohnhäuser oder dahinter anzuordnen sind, wurde unverändert in die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans übernommen. Zur Klarstellung wird es jedoch als notwendig erachtet, darauf hinzuweisen, dass sich die Festsetzung jeweils auf die Seite des Grundstücks beziehen soll, von der aus, die Erschließung des Wohnhauses erfolgt.

[1] Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 3 „Am Weißdornbusch“ vom 25. Juli 1994

Da der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zur Klarstellung wurde eine Festsetzung zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche aufgenommen, die durch einen Passus ergänzt wurde, dass eine Überbauung von Leitungstrassen unzulässig ist.

In diesem Zusammenhang sind die vorstehenden Ausführungen zur Anordnung der Garagen in Bezug auf die Bauflucht der Wohnhäuser zu beachten.

7.3 Bauweise

Für die Teilgebiete TG 6 und 7 wird eine abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt:

TF 4.2 Für das Teilgebiet TG 6 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude, die an der nordöstlichen Grundstücksgrenze mit nur 1 m seitlichen Grenzabstand zur Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen. Ansonsten gilt die offene Bauweise.

TF 4.3 Für das Teilgebiet TG 7 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude, die an der nordöstlichen und nordwestlichen Grundstücksgrenze ohne seitlichen Grenzabstand zur zukünftigen Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen. Ansonsten gilt die offene Bauweise.

Bei dem TG 6 erfolgt die Festsetzung, um den Spielraum für eine Bebauung innerhalb des kleinen Baufeldes etwas zu vergrößern.

Für das TG 7 wird die Festsetzung getroffen, damit ein geplantes Wohngebäude nach Möglichkeit außerhalb der 50 m-Dammlinie des Hochwasserschutzdeiches der Weißen Elster errichtet werden kann (vgl. hierzu Pkt. 8).

7.4 Grünflächen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist bereits in der rechtskräftigen Planung ein Spielplatz festgesetzt. Die Abgrenzung des Spielplatzes wurde an die Ergebnisse der Bestandsvermessung angepasst.

7.5 Entwässerung/Flächen für Versorgungsanlagen

Niederschlagswasser

Das im Plangebiet „Am Weißdornbusch" anfallende Niederschlagswasser soll über den vorhandenen Regenwasserkanal in den Schöpfwerksgraben abgeleitet werden. Für die vorhandene Einleitstelle 12 wird durch die Untere Wasserbehörde beim Landkreis Saalekreis eine maximale Einleitmenge von 152 l/s genehmigt, was einer ungedrosselten Ableitung von den derzeitig angeschlossenen Flächen entspricht. Eine Erhöhung der Einleitmenge in den Schöpfwerksgraben über die Einleitstelle 12 wird nicht genehmigt.

Mit der Neuerschließung des Wohngebietes „Am Weißdornbusch" würde sich die Einleitmenge gegenüber dem Bestand erheblich erhöhen. Deshalb ist die Einleitung an der Einleitstelle 12 zu drosseln. Für die Rückhaltung des Niederschlagswassers soll entsprechend der Erschließungsplanung ein Stauraumkanal DN 800 in dem als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Bereich vorgesehen werden. Da das zur Einhaltung der wasserrechtlichen

Rahmenbedingungen erforderliche Rückhaltevolumen nicht vollständig durch diesen Stauraumkanal abgedeckt werden kann, ist zusätzlich ein Regenrückhaltebecken im Bereich am nordwestlichen Ende der Neuen Straße vorgesehen, das im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken festgesetzt wurde.

Für die geplante Ausführung der vorgesehenen Drosselung und Rückhaltung des Niederschlagswassers steht eine Zustimmung der Unteren Wasserbehörde noch aus.

Schmutzwasser

Entsprechend der Erschließungsplanung ist die Errichtung eines Schmutzwasserpumpwerkes im nicht öffentlichen Bereich nordwestlich des TG 4 vorgesehen.

7.6 Flächen mit Leitungsrechten

Für das Plangebiet liegt eine Erschließungsplanung vor. Danach sollen die Ver- und Entsorgungsleitungen überwiegend im Straßenraum verlaufen. Dort, wo geplante Leitungen (ausschließlich Schmutz- und Regenwasser) über die künftigen Wohngrundstücke verlaufen, wurden Leitungsrechte zugunsten der Hallesche Wasser und Stadtwirtschaft GmbH festgesetzt.

Der Verlauf der geplanten Leitungen weicht von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans ab.

8 Hinweise

Belange des Hochwasserschutzes

Die Teilgebiete TG 3, 4 und 7 liegen ganz oder teilweise innerhalb der 50 m Dammlinie des Hochwasserschutzdeiches der Weißen Elster (vgl. Planzeichnung und Hinweis 1 auf der Planzeichnung).

Die Errichtung von Gebäuden innerhalb dieses Bereiches ist nur im Ausnahmefall zulässig. Es bedarf hierfür einer Einzelfallentscheidung des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt.

Belange des Artenschutzes

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden möglicherweise nach europäischem Recht geschützte oder nach nationalem Recht streng geschützte Arten (§ 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) betroffen sein. Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG stellen beispielsweise die Zerstörung einer geschützten Lebensstätte durch die Errichtung des Vorhabens oder die Störung der Brutzeit einer geschützten Art durch den Betrieb einer Anlage und der damit einhergehenden Wirkungen dar. Somit kann erst der Vollzug der Bauleitplanung zu einem tatsächlichen Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote führen.

Auf der Ebene der Bauleitplanung muss bereits sichergestellt sein, dass die Umsetzung der jeweiligen Planung nicht an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern wird, die der Realisierung der Planung dauerhaft entgegenstehen. Dem Plangeber ist es aber möglich, durch geeignete Maßnahmen notwendige Voraussetzungen für die Überwindung eines drohenden Verbotes zu schaffen.

Für das Plangebiet kann eine Betroffenheit von Brutvögeln nicht ausgeschlossen werden. Nach der EU Vogelschutz-Richtlinie zählen alle heimischen Brutvögel zu den besonders geschützten Arten. Das Plangebiet bietet insbesondere für Gehölzbrüter geeignete Brut- und

Niststätten. Von daher wird, um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, folgender Hinweis gegeben:

> *Zum Schutz von Brutvögeln sind Entnahmen von Gehölzen (Bäume und Sträucher) nur außerhalb der Schutzzeiten gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG zulässig. Die Schutzzeiten erstrecken sich von Anfang März bis Ende September.*

9 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,5 ha.

Davon entfallen auf:

		Flächen gemäß 2. vereinfachter Änderung
Allgemeines Wohngebiet davon bebaubar (GRZ 0,4)	 4.888 m²	12.220 m²
Verkehrsfläche davon Straßenverkehrsfläche	 2.170 m²	2.170 m²
Grünfläche		260 m²
Fläche für Versorgungsanlagen		300 m²
Summe Geltungsbereich		**14.950 m²**

10 Wesentliche Auswirkungen der Planung

10.1 Natur und Landschaft

Mit der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans werden folgende Änderungen mit Auswirkungen auf Natur und Landschaft vorgenommen:

- Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen auf einer vormals als Gemeinschaftsfläche vorgesehenen Baufläche
- Herausnahme des Flurstückes 845 und von Teilflächen des Flurstücks 847 aus dem Geltungsbereich im Bereich des Spielplatzes
- Einbeziehen der Flurstücke 868, 869, 870, 871 872 in den Geltungsbereich und Festsetzung dieser als WA

Damit ist eine Verkleinerung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans um ca. 285 m² verbunden. Jedoch wird, mit Ausnahme der Versorgungsfläche, an der Art der zulässigen Nutzung nichts geändert.

Um abzuschätzen, ob diese Änderungen eingriffsrelevant sind, wird die zulässige Versiegelung sowohl für die 1. Änderung als auch für die 2. Änderung nachfolgend ermittelt. Es wird darauf hingewiesen, dass die in der Begründung zur 1. Änderung vorgenommene Bilanzierung einem anderen Ansatz folgte. Es wurde die Fläche innerhalb der Baufenster gegenübergestellt. Daher ist eine Vergleichbarkeit zu dem hier gewählten Ansatz nicht gegeben.

1. Änderung

	versiegelbar	Bruttofläche
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4), davon:		12.770 m²
bebaubar nach GRZ	*5.108 m²*	
Verkehrsfläche, davon:		2.145 m²
Straße	*2.145 m²*	
Grünfläche (Spielplatz)		320 m²
Summe	***7.253 m²***	**15.235 m²**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans lässt eine Inanspruchnahme von Bodenflächen von ca. **0,73 ha** zu.

2. Änderung

	versiegelbar	Bruttofläche
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4), davon:		12.220 m²
bebaubar nach GRZ	*4.888 m²*	
Verkehrsfläche, davon:		2.150 m²
Straße	*2.170 m²*	
Grünfläche (Spielplatz)		260 m²
Versorgungsfläche		300 m²
Summe	***7.058 m²***	**14.950 m²**

Mit der 2. Planänderung werden ca. **0,71 ha** Bodenversiegelungen zulässig.

Somit kann festgestellt werden, dass mit der 2. Änderung des Bebauungsplans keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft verbunden sind.

Im Hinblick auf Belange des Artenschutzes kann eine mögliche Betroffenheit von Brutvögeln bei der Umsetzung des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen werden. Bei Einhaltung der Schutzzeiten nach dem Bundesnaturschutzgesetz wird jedoch das Eintreten von Verbotstatbeständen vermieden.

10.2 Belange der Bevölkerung

Die Planänderung hat nur insoweit Auswirkungen auf die Belange der Bevölkerung, dass durch das neu eingeordnete Regenrückhaltebecken die Gefahr von Überflutungen bei Starkregenereignissen wesentlich verringert wird.

10.3 Sonstige Auswirkungen

Städtebauliche Auswirkungen sind durch die Änderung der rechtskräftigen Planung nicht zu erwarten, da nur geringfügige, überwiegend redaktionelle Änderungen vorgenommen werden, die überwiegend der inzwischen vorliegenden exakten Kartengrundlage geschuldet sind.

Weitere Inhalte der Planung sind von der Änderung nicht betroffen.