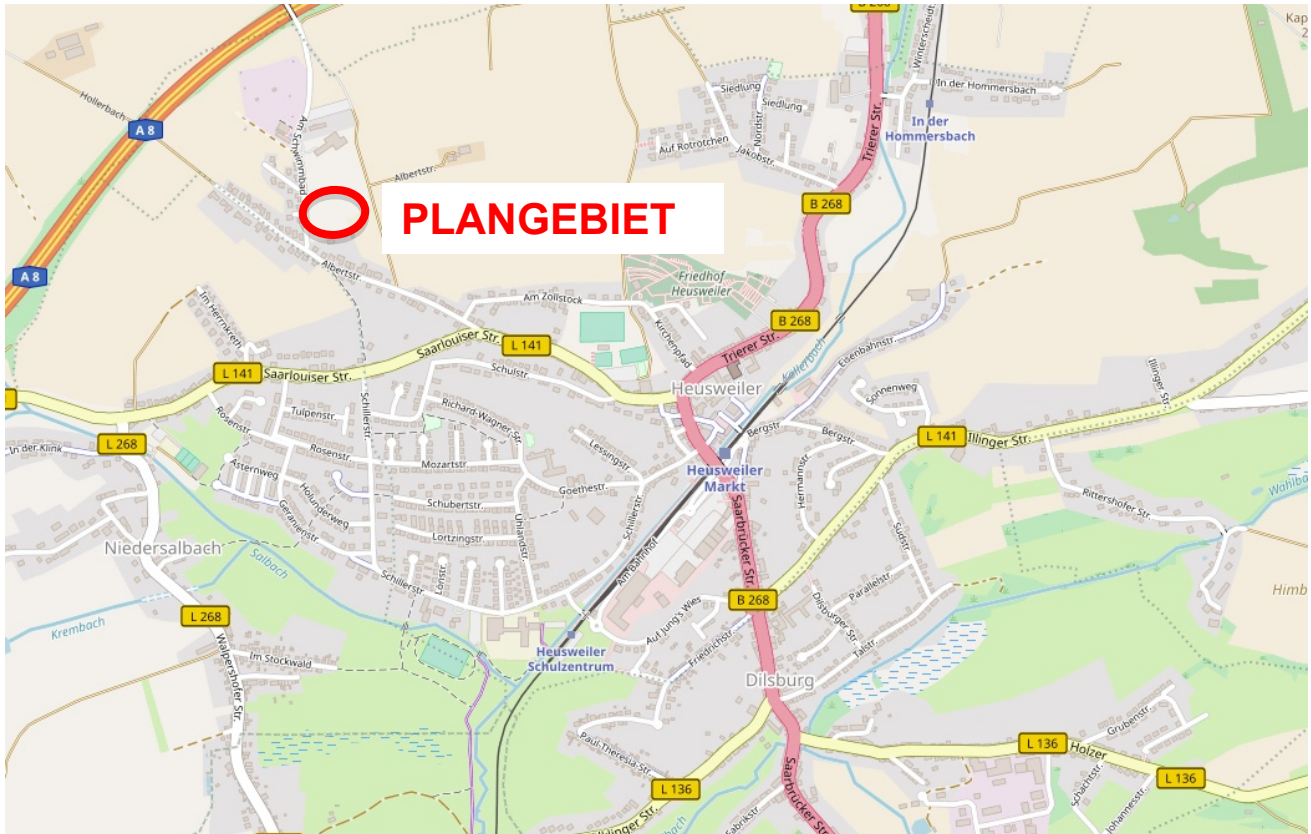


GEMEINDE HEUSWEILER

Begründung zum Bebauungsplan „Wohngebiet am ehemaligen Schwimmbad“, 1. Änderung



Quelle: www.openstreetmap.de, ohne Maßstab, genordet

Stand:
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Beteiligung der Behörden und Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitet im Auftrag
für die Gemeinde Heusweiler
Völklingen, im November 2019



1 VORBEMERKUNGEN / ZIEL DER PLANUNG

Aufstellung Der Rat der Gemeinde Heusweiler hat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet am ehemaligen Schwimmbad“, 1. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB gefasst.

Ziel und Anlass der Planung Ziel der Änderung ist es, die Höhenentwicklung im Bereich des Plangebietes (im Bereich der Mehrfamilienhäuser im WA2) zu reduzieren. Es bleibt bei der ursprünglichen Zahl der Vollgeschosse, allerdings wird nun zusätzlich eine maximale Gebäudeoberkante festgesetzt.

Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wohngebiet am ehemaligen Schwimmbad“ bleiben von vorliegender Änderung unberührt.

Verfahren Da durch vorliegende Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, soll der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert werden.

Ein Umweltbericht ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Die frühzeitigen Beteiligungsschritte gem. § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB sind ebenfalls nicht erforderlich.

Die Arbeitsgruppe Stadt- und Umweltplanung GmbH, Saarbrücker Straße 178, 66333 Völklingen, wurde mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt.

Rechtliche Grundlagen Den Festsetzungen und dem Verfahren des Bebauungsplanes liegen im Wesentlichen die auf dem Plan verzeichneten Rechtsgrundlagen zugrunde.

2 PLANGEBIET / BESTANDSSITUATION

Lage Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wohngebiet am ehemaligen Schwimmbad“.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Vorhandene Nutzung Faktisch existiert für die Fläche zwischenzeitlich Baurecht (Allgemeines Wohngebiet).

Umgebende Nutzungen An das Plangebiet grenzen Wohnbebauung sowie Acker- und Wiesenflächen an.

Verkehr Die Erschließungssituation bleibt unverändert so bestehen, wie sie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen ist. Der nun vorliegende Änderungsbereich ist über mehrere Stichstraßen erschlossen. Die Erschließung ist somit gesichert.

Geologie, Boden, Hydrologie Der Untergrund wird von Schichten des Karbons gebildet, die sich aus Wechselfolgen von Tonsteinen, Schluffsteinen und Sandsteinen aufbauen und auch Kohleflöze enthalten. Das Gelände ist im Planbereich modelliert und terrassiert.

Aus hydrogeologischer Sicht wird das Plangebiet Festgesteinen mit geringem Wasserleitvermögen zugeordnet.

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Klima Die Offenlandbereiche östlich des Plangebietes sind als Kaltluftentstehungsgebiete mit Siedlungsbezug vermerkt. Abflussbahnen für Kaltluft sind in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

Biotoptypen Hinsichtlich der Beschreibung der Biotoptypen vor Beginn der Erschließung wird auf die Begründung und den Umweltbericht zum rechtskräftigen Bebauungsplan verwiesen.

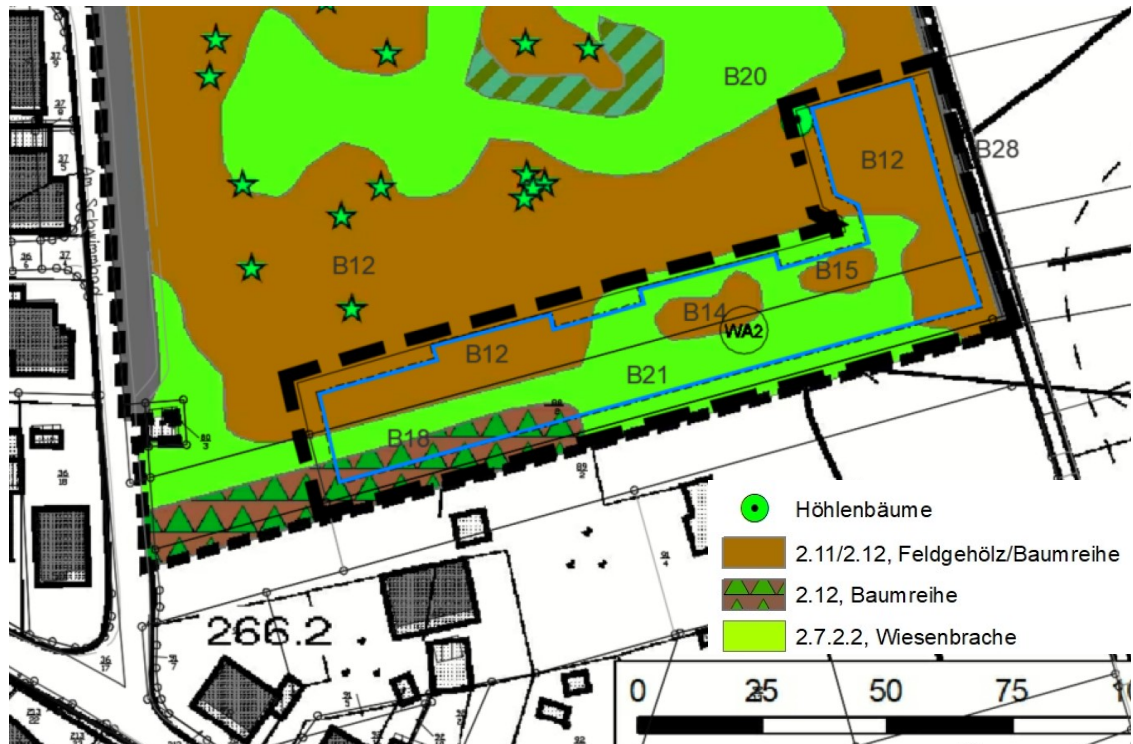


Abb. Überlagerung des Änderungsbereiches mit der Biotoptypenkartierung 2018

Vom Änderungsbereich sind Wiesenbrachen (B21) der ehemaligen Liegewiesen, die Nadelholz-Baumreihe (B18) im Südwesten sowie Gehölzbestände (B12, B14 und B15) betroffen.

Die Gehölze, die im Änderungsbereich vorhanden waren, wurden zwischenzeitlich teilweise gefällt.

Eine nähere Einschätzung der Habitateignung der ursprünglichen Vegetation für verschiedene Artgruppen erfolgte im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung (Anhang 1 zum Umweltbericht / saP zum rechtskräftigen Bebauungsplan), die weiterhin ihre Gültigkeit hat, da die Bestandserfassungen aus dem Jahre 2018 stammen.

**Schutzobjekte/
-gebiete**

Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG (§ 22 SNG). In der Umgebung des Plangebietes befinden sich mehrere Nasswiesen bzw. Feuchtgrünland (GB-6607-10-0025, GB-6607-10-0028, GB-6607-10-0029, GB-6607-10-0034) und eine Nasswiese mit Anteilen eines Röhrichtbestandes (GB-6607-10-0030). Der Abstand der nächstgelegenen Biotopfläche beträgt ca. 100 m.

Im Zuge der Offenlandbiotopkartierung wurden im Plangebiet keine Flächen erfasst. In der Umgebung des Plangebietes wurden eine Hochstaudenflur (BT-6607-10-0052) und zwei magere Flachland Mähwiesen (BT-6607-10-0051 und BT-6607-10-0053) erfasst, die durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete sowie geschützte Landschaftsteile sind nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

ABSP

Die „Daten zum Arten- und Biotopschutz (ABSP)“ enthalten keine Aussagen zu der Fläche des Geltungsbereiches.

<i>LAPRO</i>	Das LAPRO trifft für das Plangebiet keine Aussagen.
<i>Natura2000</i>	<p>Es sind keine Natura 2000-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat- bzw. EU-Vogelschutz-Richtlinie) betroffen.</p> <p>Das Plangebiet liegt weder in einem SPA-Gebiet (Special Protection Area, im Rahmen Natura2000) noch in einem IBA-Gebiet (International Bird Area).</p>
<i>saP</i>	<p>Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG ist die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) im Zuge der Bebauungsplanaufstellung bzw. -änderung (§ 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) auf streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie auf europäische Vogelarten zu beschränken. Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt bei der Betroffenheit anderer besonders geschützter Arten gem. BArtSchV kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.</p> <p>Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde im Zuge der Aufstellung zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Wohngebiet am ehemaligen Schwimmbad“ mit folgendem Ergebnis durchgeführt und ist weiterhin gültig, da die Daten zur Bestandserhebung erst 1 Jahr alt sind:</p> <p>Durch das geplante Vorhaben sind nach derzeitiger Einschätzung keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig, wenn die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Vorsorgemaßnahmen eingehalten werden. Erhebliche Beeinträchtigungen des Erhaltungszustands einer lokalen Population der relevanten Arten sind nicht zu erwarten.</p>
<i>Landschaftsbild/ Erholung</i>	Das Landschaftsbild wird in erster Linie durch die Bäume und Grünstrukturen der ehemaligen Liegewiese bestimmt. Die Fläche steht nicht mehr für die Allgemeinheit zur Verfügung, da sie sich zwischenzeitlich in Privatbesitz befindet und erfüllt somit auch keine Erholungsfunktion.
<i>Altlasten</i>	Altlasten sind nachzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Sollten Altlasten bekannt werden, sind diese dem Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz mitzuteilen.
<i>Ver- und Entsorgung</i>	Für das Plangebiet existiert bereits Planungsrecht. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird das Thema Entwässerung nicht tangiert. Das Regenwasser wird, wie bereits im Bebauungsplan „Wohngebiet am ehemaligen Schwimmbad“ festgesetzt, in ein Regenrückhaltebecken geleitet.
<i>Denkmalschutz</i>	Nachzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Denkmäler. Es wird auf die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gemäß § 12 SDschG hingewiesen.
<i>Störfallbetrieb (Seveso III)</i>	Das Plangebiet befindet sich nachzeitigem Kenntnisstand nicht innerhalb eines Achtungsabstandes eines Störfallbetriebs.

4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

<i>FNP</i>	Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Saarbrücken stellt für das Plangebiet bereits eine Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.
<i>LEP</i>	Der Landesentwicklungsplan, bestehend aus dem Teilabschnitt Umwelt vom 13. Juli 2004 und dem Teilabschnitt „Siedlung“ vom 04. Juli 2006, enthält keine der Planung entgegenstehenden Zielaussagen. Gem. LEP Umwelt ist das Plangebiet als Siedlungsfläche überwiegend Wohnen dargestellt.

Mit vorliegender Bebauungsplanänderung werden keine neuen Wohneinheiten induziert, die Änderung dient lediglich zur Begrenzung einer übermäßigen Höhenentwicklung.

Die Baulückenthematik wurde im Rahmen des Gesamtplans „Wohngebiet am ehemaligen Schwimmbad“ behandelt und gilt unverändert.

Die Planung steht somit weiterhin im Einklang mit den Vorgaben des LEP „Siedlung“.

5 PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN

Mit Hilfe des vorliegenden Bebauungsplanes soll die Höhenentwicklung im Bereich der dreigeschossigen Wohngebäude höhenmäßig eingeschränkt werden, um eine unerwünschte, übermäßige Höhenentwicklung zu vermeiden.

Die Grundkonzeption wie beispielsweise die Erschließungssituation des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleibt unverändert bestehen.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet fest (WA2).

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen vom Bebauungsplan ausgeschlossen.

Diese sind an anderer Stelle im Gemeindegebiet zulässig und widersprechen der Gebietsstruktur des hier geplanten Neubaugebietes.

Durch den Ausschluss der o.g. Nutzungen wird sichergestellt, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, vor allem auch die der unmittelbar angrenzenden Bewohner des Gebiets „Am Sender“, gesichert bleibt.

Ferner sind die die ausgeschlossenen Nutzungen in der Regel sehr flächenintensiv. Ein Gartenbaubetrieb sowie eine Tankstelle sind im Ortsteil Heusweiler zudem bereits vorhanden.

Da es sich im rechtskräftigen Bebauungsplan bei der nun vorliegenden Fläche um das „WA2“ handelte, wird die Bezeichnung für den Änderungsbereich beibehalten, auch wenn nur ein Wohngebiet im vorliegenden Änderungsbereich betroffen ist.

Maß der baulichen

Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO durch Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), sowie der Zahl der Vollgeschosse bestimmt (siehe Plan).

Im WA2 wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der im § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenze.

Mit der Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl werden die maximale Versiegelung und die Bodeninanspruchnahme geregelt.

Zudem wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen gärtnerisch zu gestalten sind, was sich ebenfalls sowohl im Hinblick auf ökologische Faktoren wie auch auf Orts- und Landschaftsbild und damit auf den Belang gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse positiv auswirkt.

Weiterhin wird gemäß § 20 BauNVO für das WA2 die Zahl der Vollgeschosse auf maximal III begrenzt.

Neu hinzu kommt nun eine Höhenbeschränkung für den vorliegenden Geltungsbereich. Es wird zusätzlich zu den 3 Vollgeschossen eine maximale Gebäudeoberkante von 7 m festgesetzt. Der Bezugspunkt hierfür ist die Oberkante der nächstgelegenen fertig ausgebauten Erschließungsstraße in Höhe der Gebäudemitte.

Diese Festsetzung wurde insbesondere ergänzt, um eine übermäßige Höhenentwicklung in Bezug auf die südlich bereits bestehende Wohnbebauung zu vermeiden.

Bauweise

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die offene Bauweise ermöglicht eine aufgelockerte Bebauung mit entsprechenden Grenzabständen, die im vorliegenden Fall beabsichtigt ist.

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

Die Baugrenzen werden flexibel und großzügig festgesetzt, um den potenziellen Bauherren ein gewisses Maß an Flexibilität zu gewähren. Die zulässige Versiegelung wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl beschränkt.

Stellplätze

Nebenanlagen

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports im Baugebiet innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Mit Garagen und Carports muss zu Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 5 m eingehalten werden, um zu ermöglichen, dass eine zusätzliche Abstellfläche für Pkw auf dem Grundstück gewährleistet wird.

Es wird zudem festgesetzt, dass je Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen sind. Hierzu zählen auch Garagenstellplätze.

Diese Festsetzung gewährleistet, dass es nicht zu Verkehrsbehinderungen durch parkende Pkw im Straßenraum kommt.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch, soweit der Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festsetzt. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zugelassen. Dies gilt insbesondere für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 BauNVO Anwendung findet.

Zahl der

Wohnungen

Im Plangebiet sind je Wohngebäude maximal 8 Wohneinheiten zulässig. Diese Festsetzung gewährleistet, dass im Geltungsbereich die in diesem Bereich beabsichtigte dichtere Bebauung möglich ist. Dies ist nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund der

einzuhaltenden Dichtewerte gem. LEP Siedlung erforderlich.

6 GRÜNORDNUNG

Der vorliegende Bebauungsplan soll mit Hilfe grün- und landschaftsplanerischer Festsetzungen den Belangen i.S. von § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB Rechnung tragen und etwaige nachteilige Auswirkungen so weit wie möglich minimieren bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgleichen.

Eingriffs-/Ausgleichs- bilanzierung

Da sich durch die vorliegende Änderung keine Auswirkungen auf die Umwelt bzw. den Naturzustand im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan ergeben, ist keine gesonderte Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Ausgleich

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans zum Thema Ausgleich gelten unverändert weiter und werden übernommen.

Die Kompensation des errechneten Defizits (siehe Umweltbericht zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Wohngebiet am ehemaligen Schwimmbad“) wird gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V. m. § 11 BauGB in einem Städtebaulichen Vertrag geregelt. Geplant ist die Renaturierung des Salbaches im Teilbereich Bürgerhaus Niedersalbach auf gemeindeeigenen Flächen.

Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass die nicht baulich genutzten Flächen zu begrünen sind. Je 200 qm nicht bebauter Grundstücksfläche ist mindestens ein Hochstamm zu pflanzen.

Zudem wird im südwestlichen Geltungsbereich eine Heckenpflanzung festgesetzt (Breite von 1,50m). Hierzu eignen sich besonders schnittverträgliche Gehölze wie beispielsweise Hainbuche oder Liguster.

Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden (vgl. Gehölzliste).

Gehölzliste (nicht abschließend):

Bäume und Heister (empfohlener StU: 10-12 cm, H 150-200 cm): Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Fraxinus excelsior (Esche), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus petraea (Traubeneiche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde).

Es wird festgesetzt, dass gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB Bäume, die nicht unmittelbar von der Baumaßnahme betroffen sind und einen guten Gesundheitszustand aufweisen, zu erhalten sind.

Mit dieser Festsetzung wird dem vorhandenen Baumbestand, der noch von der ehemaligen Liegewiese des Freibades vorhanden ist, Rechnung getragen.

Hinweis

Rodungen sind gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig. Sollten dennoch Rodungen/ Rückschnittmaßnahmen in diesem Zeitraum notwendig werden, die über einen geringfügigen Rückschnitt hinausgehen, ist durch vorherige Kontrolle sicherzustellen, dass keine besetzten Fortpflanzungs-/ Ruhestätten vorhanden sind. Bei Überschreitung der Geringfügigkeit ist ein Befreiungsantrag gem. § 67 BNatSchG zu stellen.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden sind folgende Maßnahmen notwendig:

- Kontrolle der Gebäude unmittelbar vor Abbruch auf Fledermausvorkommen (für den Änderungsbereich nicht relevant)

- Kontrolle der Höhlenbäume vor Fällung auf möglichen Besatz (Fledermäuse, Höhlenbrüter).

Ggf. müssen entsprechende Maßnahmen in enger Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde veranlasst werden.

7 PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen

Da es sich im vorliegenden Fall lediglich um die Änderung von Festsetzungen in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung handelt, entfallen Standortalternativen.

Als Planungsalternative kommt nur noch die Null-Variante in Betracht. Dies würde bedeuten, dass im Plangebiet 3 Vollgeschosse realisiert werden könnten ohne jegliche Höhenbeschränkung.

8 HINWEISE

...werden im Zuge des Verfahrens ergänzt...

9 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG – ABWÄGUNG

Mit Realisierung der Planung sind Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange zu erwarten. Diese Auswirkungen werden im Folgenden erläutert und in die Abwägung mit eingestellt. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die generelle Abwägungsentscheidung zum geplanten Wohngebiet wurde bereits auf Ebene des rechtskräftigen Bebauungsplanes getroffen. Hier wird lediglich noch die Änderung mit der zusätzlichen Höhenbeschränkung berücksichtigt.

Von einer Beeinträchtigung der **gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse** durch die Änderung ist nicht auszugehen. Durch die Einschränkung der maximalen Gebäudehöhe sind keine negativen Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten. Im Gegenteil, diese Festsetzung kommt insbesondere der südlich angrenzenden Wohnbebauung zugute.

Das **Verkehrssystem** betreffend sind keine Auswirkungen zu erwarten. Durch die vorliegende Änderung wird kein zusätzlicher Verkehr induziert, die erlaubten Wohneinheiten sind bereits auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes zulässig.

Negative Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen auf das **Klima und die Lufthygiene** sind nach wie vor nicht zu erwarten, da sich durch die vorliegende Bebauungsplanänderung an der Bauweise an sich keine Änderungen ergeben. Das Planungsziel einer Wohnbauflächenentwicklung in lockerer, offener Bauweise (gute Durchlüftung) ist nach wie vor gegeben.

Die grünordnerischen Festsetzungen (je 200 qm ein Hochstamm, gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen) tragen zu einer Minimierung des Eingriffs bei und dienen der Verbesserung bzw. der Erhaltung des Kleinklimas. Nicht zuletzt tragen sie auch zur optischen Attraktivität des Erscheinungsbildes bei.

Zudem werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, die dafür Sorge tragen, dass der Eingriff in **Natur und Landschaft** so weit wie möglich minimiert wird.

Aus Sicht des **Immissionsschutzes** sind aufgrund der festgesetzten Nutzung (WA) keine Auswirkungen zu erwarten.

Durch die geplante Maßnahme wird kein neuer **Grund und Boden** in Anspruch genommen. Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich lediglich um eine Ergänzung der Höhenfestsetzung.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet, auch befinden sich keine Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereiches, somit sind im Hinblick auf das Schutzgut **Wasser** keine sich negativ auswirkenden Veränderungen zu erwarten. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen sind keine Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten.

Innerhalb des Plangebietes sind keine höherwertigen Biotopstrukturen (z.B. § 30 Biotope, FFH-LRT, o.ä.) vorhanden. Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts oder andere Biotope sind nicht betroffen.

Derzeit setzt sich das Plangebiet aus Gebüsch, Feldgehölzen und Wiesenbrachen aus den ehemaligen Liegewiesen zusammen. Aufgrund der Lage am Rande eines Siedlungskörpers sind keine stöempfindlichen Arten erfasst worden. Auch angrenzend stehen weiterhin Lebensräume zu Verfügung, so dass aus Sicht des europäischen Artenschutzes erhebliche Beeinträchtigungen der **Fauna** und damit eine Verschlechterung des Erhaltungszustands durch die Flächennutzung nicht zu erwarten ist. Nach Realisierung des Vorhabens werden innerhalb des Plangebietes in Teilbereichen wieder Lebensräume für die bereits vorhandenen kulturfolgenden Arten zur Verfügung stehen. Es sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten, wenn Rodungen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten stattfinden.

Beeinträchtigungen des **Orts- und Landschaftsbildes** in Bezug auf den rechtskräftigen Bebauungsplan sind nicht zu erwarten. Durch die Ergänzung der Höhenbeschränkung wird eine bauliche Entwicklung gewährleistet, die sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Mit einer Beeinträchtigung der **Erholungsfunktion** ist nicht zu rechnen, da die Fläche nicht mehr für die Allgemeinheit bzw. zu Erholungszwecken zur Verfügung steht, da sie sich bereits in Privatbesitz befindet.

Land- und Forstwirtschaftliche Flächen sind von der Planung nicht betroffen.

Beeinträchtigungen des **Denkmalschutzes und der Denkmalpflege** sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten, gleiches gilt für **Kulturgüter. Sachgüter**, wie z.B. Leitungen, o.ä. werden ggf. nachrichtlich im Bebauungsplan ergänzt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine sonstigen Belange betroffen.