



Perspektive vom Straßenzug "Unter der Burg" auf das ehemalige Schwesternheim, das zur Straßenseite auf dem "Plateauniveau 302 m ü.N.N." liegt.



Blick entlang der Nordgrenze des Plangebietes von der Straße "Unter der Burg" auf einem Niveau von ca. 306 m bis zur Südgrenze des Plangebietes auf dem Niveau von 297 m ü.N.N.



Blick entlang der Westseite des Plangebietes. Rechts oben ist das Niveau des Kellers des ehemaligen Schwesternheims und der Kapelle auf ca. 300 m ü.N.N. Die Böschungen fallen zur linken Seite des Bildes, die die Westgrenze des Plangebietes bilden, auf ca. 395 m und 396 m ü.N.N. ab. Von hier wird auch der Gebäudekomplex der Burgbergklinik (Mitte rechts) sichtbar.



Blick vom Keller des Schwesternheims hangabwärts auf die westlich angrenzende Bebauung.



Südgrenze des Plangebietes mit den Böschungen, die zur Burgbergklinik führen.



Ostgrenze mit Straßenzug "Unter der Burg" (bis Ende Parkplatz, privat).

4.0 Wirkungen des Vorhabens

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes wird die Bebauung von sechs Wohnbaugrundstücken rechtlich abgesichert.

Die grundsätzlichen Wirkungen der geplanten Bauvorhaben werden an dieser Stelle angeführt.

Baubedingte Beeinträchtigungen

- Beseitigung von Vegetationsbeständen/vorhandenen Habitatstrukturen.
- Bodenentnahme, -bewegung und -lagerung.
- Bodenverdichtung, Veränderung des Bodenhaushaltes (Sauerstoffarmut), Zerstörung von Bodenorganismen).
- Immissionen von Baufahrzeugen (Lärm, Schadstoffe).
- Störungen/Beeinträchtigung maßgeblich angrenzender Gartenbereiche.

Die baubedingten Beeinträchtigungen sind zeitlich begrenzt und werden in der Regel durch die anlage- und betriebsbedingten Wirkungen überlagert. Die Flächen für den Baubetrieb werden auf das absolut erforderliche Mindestmaß reduziert. Die Lagerflächen für Boden und Baustoffe werden soweit möglich auf die vorhandenen Vorhabenflächen begrenzt.

Anlagebedingte Wirkungen

Als anlagebedingte Wirkungen sind dauerhafte Veränderungen des Naturhaushaltes und des Ortsbildes zu fassen, die durch die geplanten Vorhaben induziert werden. Sie können potenziell erhebliche Beeinträchtigungen aufweisen. Hier sind zu nennen:

- direkter Flächenentzug durch Überbauung und Versiegelung,
- Veränderung/Beeinträchtigung der Nutzungen, Veränderung der abiotischen Standortfaktoren,
- Veränderung/Überprägung der morphologischen Verhältnisse, Veränderung des Sichthorizontes.

Betriebsbedingte Wirkungen

Als betriebsbedingte Wirkungen sind die typischen Aktivitäten der Wohnnutzung zu fassen. Sie können potenziell Beeinträchtigungen aufweisen. Hier sind zu nennen:

- Lärmimmissionen,
- Lichtimmissionen und andere optische Reizauslöser,
- Störwirkungen.

Die bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen können die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG erfüllen, wenn sie in Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder essenziellen Habitatstrukturen stattfinden.

Grundvoraussetzung ist die Eignung der betroffenen Flächen für die jeweilige Art.

Befinden sich im Wirkungsbereich der geplanten Vorhaben Fortpflanzungs- und Ruhestätten oder liegen im Wirkungsbereich Habitatstrukturen vor, die für planungsrelevante Arten essenziell sind, d.h. bei Beschädigung oder Zerstörung dieser Strukturen negative Wirkungen auf den Reproduktionserfolg der betroffenen Arten die Folge wären, so sind Konflikte mit den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG gegeben.

Steigern die Bautätigkeiten oder der Betrieb und die Unterhaltung das natürliche Tötungs- und Verletzungsrisiko einzelner Arten signifikant (führt dies z.B. zum Erlöschen eines Brutstandortes) so sind Konflikte mit den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG gegeben. Je frequenter z.B. eine Art während der Bautätigkeiten ein Gebiet aufsucht, desto höher kann ein Tötungs- und Verletzungsrisiko werden.

Erhebliche populationsrelevante Störungen einer Art können auf Grund der Größe der durch die Vorhaben betroffenen Flächen und die unterschiedliche Realisierungszeiten ausgeschlossen werden.