

**BEGRÜNDUNG**  
**zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A2**

**Gemeinde Niederzier – Ortslage Niederzier**

**Entwurf**  
**Zur Offenlage**

## Impressum

Oktober 2019

### Auftraggeber:

Gemeinde Niederzier  
Rathausstraße 8  
52382 Niederzier

### Verfasser:

 VDH Projektmanagement GmbH  
Maastrichter Straße 8  
41812 Erkelenz  
[www.vdh-erkelenz.de](http://www.vdh-erkelenz.de)  
Geschäftsführer:  
Axel von der Heide

Sachbearbeiter:  
M.Sc. Ramona Grothues

Amtsgericht Mönchengladbach HRB 5657  
Steuernummer: 208/5722/0655  
USt.-Ident-Nr.: DE189017440

## Inhalt

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>3</b>
1.1	Planungserfordernis .....	3
1.2	Planungsziel.....	3
1.3	Beschreibung des Plangebietes.....	4
1.4	Planverfahren gem. § 13 BauGB .....	4
<b>2</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN.....</b>	<b>6</b>
2.1	Übergeordnete Planungsvorgaben .....	6
2.2	Bisheriger Planinhalt .....	7
<b>3</b>	<b>ÄNDERUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>8</b>
3.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	8
3.2	Örtliche Bauvorschriften .....	8
<b>4</b>	<b>PLANUNGSALTERNATIVEN.....</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>9</b>
5.1	Umweltauswirkungen .....	9
5.2	Ausgleich.....	9
5.3	Nachbarschaftliche Belange.....	9

# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Planungserfordernis

Die Gemeinde Niederzier hat im Jahr 1971 den Bebauungsplan Nr. A2 aufgestellt. Für den gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wurden geneigte Dächer unter den Örtlichen Bauvorschriften gem. § 103 BauO NRW 1970 zwingend vorgeschrieben.

Seit den 1970er Jahren haben sich die Bauweisen und Baustile jedoch verändert. So handelt es sich bei Flachdächern heutzutage um eine typische Art der modernen Bebauung, welche nicht länger zu einer Störung des Ortsbildes führen. Vor dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung stellt der Ausschluss von Flachdächern eine ungewollte Härte dar, die es zu beheben gilt.

Ergänzend dazu eignen sich Flachdächer besonders für Dachbegrünungen. Diese nutzen dem Stadtklima, indem sie ein Beitrag zur Kühlung der Städte und Gemeinden leisten, bzw. das Mikroklima durch Verdunstung oder Verbesserung der Luftqualität positiv beeinflussen. Dachbegrünungen können bis zu 60% des Niederschlagswassers zwischenspeichern, wodurch Abflussspitzen verringert werden können. Zudem stellen sie einen wertvollen Lebensraum für Insekten in der Stadt dar, was in Zeiten des Insektenschwundes eine effektive Maßnahme darstellt. Sie tragen außerdem zu einer Isolierung von Gebäuden bei, was die Energieeffizienz verbessert und zu einem verminderten Einsatz von Klimaanlage oder Heizungen führen kann. (vgl. Mühlethaler, 2010)

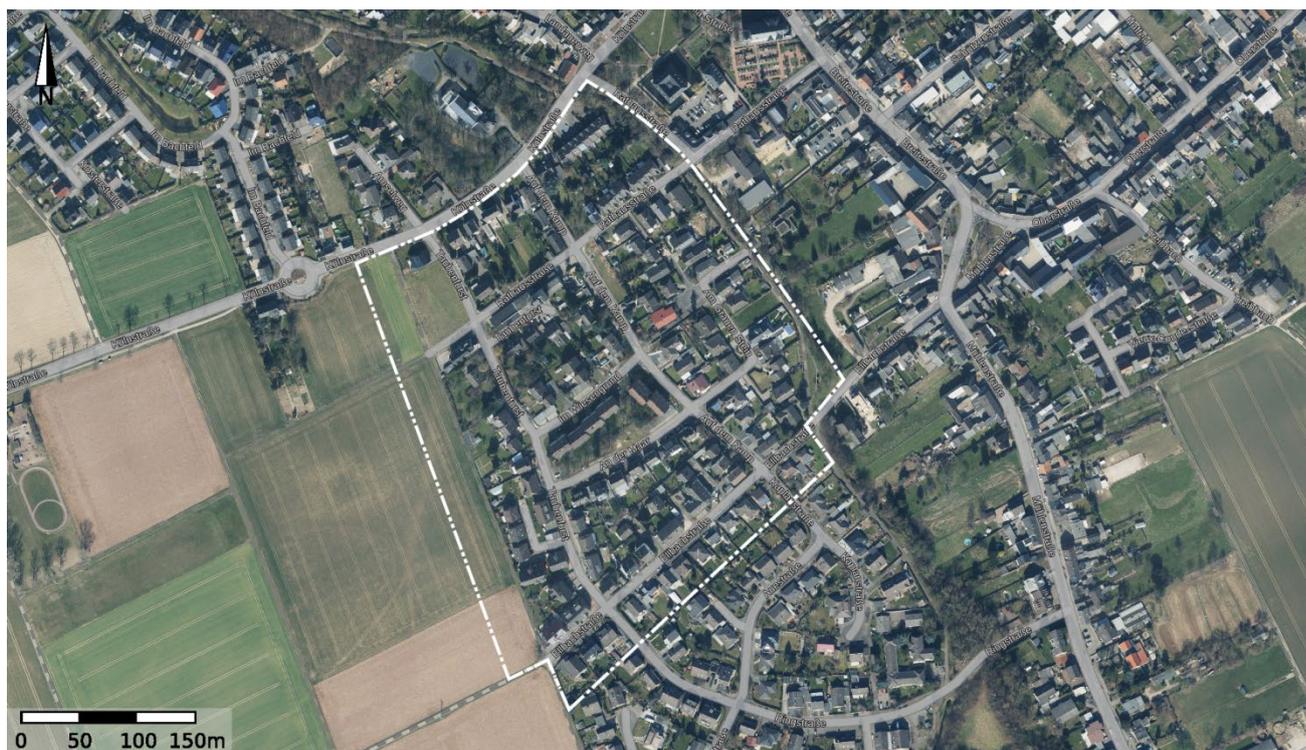
Insbesondere in Zeiten des Klimawandels sollten Bauweisen, die zu einer Begünstigung des gemeindlichen Klimas beitragen können, nicht durch planungsrechtliche Vorschriften ausgeschlossen werden. Gemäß des derzeitigen Planungsrechts ist die Errichtung von Gebäuden mit Flachdächern nicht möglich.

**In diesem Zusammenhang ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. A2 erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.**

## 1.2 Planungsziel

Ziel der Planung ist die Behebung einer ungewollten Härte der Festsetzungen des Bebauungsplans durch die Reduktion der gestalterischen Vorgaben zur Dachform. Ein weiteres wesentliches Ziel stellt die planungsrechtliche Absicherung des verfahrensgegenständlichen Vorhabens bei gleichzeitiger Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung dar.

### 1.3 Beschreibung des Plangebietes



**Abbildung 1:** Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (weiße Linie);

Quelle: eigene Darstellung nach Land NRW (2019): Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)), zugegriffen am 06.09.2019 über <https://www.tim-online.nrw.de>

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Gemeinde Niederzier im westlichen Bereich der Ortslage Niederzier und umfasst den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. A2. Die Gesamtfläche der 10. Änderung beläuft sich somit auf ca. 12 ha.

Das Plangebiet wird über diverse Straßen vollständig erschlossen. Die Grundstücke sind zum überwiegenden Teil bebaut. Lediglich im westlichen Bereich finden sich vereinzelt unbebaute Grundstücke sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft der Ellebach.

Im Umfeld des Plangebietes bestehen unterschiedliche Nutzungen. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft die Kölnstraße. Nördlich der Kölnstraße herrschen Wohnnutzungen vor. Weitere Wohngebiete befinden sich im Osten und Süden der verfahrensgegenständlichen Flächen. Die westlich des Plangebietes gelegenen Flächen unterliegen einer landwirtschaftlichen Nutzung.

### 1.4 Planverfahren gem. § 13 BauGB

Gemäß § 13 BauGB kann die Gemeinde einen Baubauungsplan bei der Änderung oder Aufstellung von Bebauungsplänen auf das vereinfachte Verfahren zurückgreifen, wenn die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt werden. Das Vorliegen der Zugangsvoraussetzungen für die Änderung eines Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren wird nachfolgend geprüft.

- Das vereinfachte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung berührt werden, ODER durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wesentlich

verändert ODER ein Bebauungsplan mehr als Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a oder Absatz 2b BauGB beinhaltet

Im vorliegenden Fall ist der erste Halbsatz der Zugangsvoraussetzung relevant. Die Grundzüge der Planung werden durch die vorliegende Änderung nicht berührt, da es sich bei der Änderung um die Anpassung einer gestalterischen Festsetzung handelt, welche keine negativen Auswirkungen auf die Erfüllung der ursprünglichen Planungsziele erwarten lässt.

- Das vereinfachte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Gemäß Anlage 1 zum UVPG handelt es sich bei Wohn- und Mischgebieten um ein Städtebauprojekt für sonstige bauliche Anlagen. Diese können eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen, wenn sie im bisherigen Außenbereich realisiert werden sollen und bestimmte Schwellenwerte überschreiten. Da der räumliche Geltungsbereich der 10. Änderung ausschließlich Flächen erfasst, die nicht im bisherigen Außenbereich liegen, kann eine von dem Vorhaben selbst ausgelöste Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ausgeschlossen werden.

- Das vereinfachte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Demgegenüber werden von der Aufstellung der vorliegenden Bebauungsplanänderung keine Auswirkungen erwartet, die zu einer Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten führen könnten (vgl. Kapitel 2.1).

- Das vereinfachte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

*„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete [...], so weit wie möglich vermieden werden.“* (vgl. § 50 Satz 1 BauGB) Im Sinne des Artikel 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU ergeben sich Betriebe, von denen schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfälle ausgehen können, aus den jeweils vorhandenen Mengen von Stoffen gemäß Anhang I Teil 1 Spalte 3 oder Anhang I Teil 2 Spalte 3 der Richtlinie 2012/18/EU. Entsprechende Betriebe sind im näheren und weiteren Umfeld um das Plangebiet nicht vorhanden und werden durch die Planung nicht begründet.

Die Zugangsvoraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB werden somit vollständig erfüllt. Demzufolge kann die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. A2 im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Im vereinfachten Verfahren stehen die nachfolgenden Verfahrenserleichterungen zur Verfügung.

- Von der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden. Wahlweise kann die Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB bzw. die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

- Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen entfällt.

Von den vorgenannten Verfahrenserleichterungen soll vorliegend Gebrauch gemacht werden.

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Übergeordnete Planungsvorgaben

#### Regionalplan

Der Regionalplan der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt das Plangebiet – wie auch den gesamten Ortsteil Niedezier – als „allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Diese Gebiete sollen primär Flächen für den Wohnungsbau und damit verbundene Folgeeinrichtungen, zentralörtliche Einrichtungen sowie sonstige private und öffentliche Einrichtungen der Bildung und Kultur bereitstellen. Weitere Vorgaben werden sowohl in der zeichnerischen als auch in der textlichen Darstellung des Regionalplans für den Änderungsbereich nicht getroffen.

#### Flächennutzungsplan

Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan wird die Plangebietsfläche überwiegend als Wohnbaufläche und in einem kleinen Teilbereich als Gemischte Baufläche dargestellt.

Da sich die übergeordneten planungsrechtlichen Vorgaben aus dem Regionalplan sowie dem Flächennutzungsplan lediglich auf die Art der baulichen Nutzung beziehen und diese nicht Gegenstand dieser Planänderung ist, bestehen keine Konflikte zwischen der geplanten Bebauungsplanänderung und den übergeordneten Planungsinstrumenten.

#### Naturschutzfachliche Schutzgebiete

Naturschutzfachliche Schutzgebiete ergeben sich aus den §§ 21 und 23 bis 36 BNatSchG. Demnach sind der Biotopverbund bzw. die Biotopvernetzung (§ 21 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke oder Nationale Naturmonumente (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG), Naturparke (§ 27 BNatSchG), Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG), gesetzlich geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG) und Natura-2000-Gebiete (§§ 31 bis 36 BNatSchG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit zu untersuchen.

Form und Verfahren der Unterschutzstellung richten sich nach Landesrecht (vgl. § 22 Abs. 2 BNatSchG). Demnach werden Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile in den Landschaftsplänen der Unteren Naturschutzbehörden festgesetzt (vgl. § 7 LNatSchG).

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes 2 „Ruraue“. Da für die Flächen jedoch bereits ein Bebauungsplan besteht, ist der Landschaftsplan gem. § 20 Abs. 3 LNatSchG NRW für diesen Bereich außer Kraft getreten, sodass vorliegend keine der vorgenannten Schutzgebiete oder Erhaltungsziele festgesetzt sind.

Zur Beurteilung der Betroffenheit des Biotopverbunds bzw. der Biotopvernetzung sowie von Nationalparks oder Nationalen Naturmonumenten, Biosphärenreservaten, Naturparks, gesetzlich geschützten Biotopen und Natura-2000-Gebieten wird auf den Dienst „NRW Umweltdaten vor Ort“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen zurückgegriffen.

Eine räumliche Überlagerung besteht demnach lediglich mit dem Verbundkorridor „Ellebach zwischen Jülich und Ellen“. Schutzziel ist dort der *„Erhalt der Ellebachaue mit einzelnen durch Hecken, (Kopf-) Baumreihen und Feldgehölzen strukturierten Grünlandflächen sowie Ufergehölzen entlang des Baches und des Mühlengrabens.“* Die vorliegende Planung führt nicht zu einer Beeinträchtigung dieses Schutzziels, da lediglich eine zusätzliche Dachform ermöglicht wird.

Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand allenfalls in Bezug auf Natura-2000-Gebiete ersichtlich. Bei dem nächstgelegenen Natura-2000-Gebiet handelt es sich um einen Teil des FFH-Gebietes „Rur von Obermaubach bis Linnich“, welches sich in westlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 2,4 km zum Plangebiet befindet. Ca. 3,8 km nördlich der verfahrensgegenständlichen Flächen befindet sich das FFH-Gebiet „Lindenberger Wald“. Zahlreiche weitere Natura-2000-Gebiete befinden sich in der weiteren Umgebung. Die Potenzialflächen befinden sich zwischen den vorgenannten Gebieten, sodass die Lage in einem verbindenden Korridor nicht pauschal ausgeschlossen werden kann.

Allgemein sind Natura-2000-Gebiete insbesondere empfindlich gegenüber direkten Eingriffen oder unmittelbar benachbarten Vorhaben. Daneben besteht eine Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen in verbindende Flugkorridore zwischen verschiedenen Natura-2000-Gebieten; beispielsweise durch Beeinträchtigung von Trittsteinbiotopen und Rastplätzen oder durch Umsetzung von Vorhaben mit einer möglichen Barrierewirkung. Aufgrund der anthropogenen Störung durch bestehende Siedlungsnutzungen ist eine Bedeutung als Trittsteinbiotop oder Rastplatz jedoch nicht ersichtlich. Denn im Umfeld des Plangebietes, beispielsweise in der Nähe vorhandener Bachtäler, bestehen Ausweichmöglichkeiten, die für ziehende Arten deutlich attraktiver sein sollten. Zudem bereitet die Planung keine Nutzungen vor, die zu möglichen Barrierewirkungen für überfliegende Arten führen. Generell werden durch die Planung keine Änderungen begründet, die sich störend auf potenziell betroffene Trittsteinbiotope auswirken würde. In diesem Zusammenhang sind planbedingte Konflikte nicht ersichtlich.

Zusammenfassend sind Konflikte mit den vorliegend relevanten, naturschutzfachlichen Schutzgebieten nicht zu erwarten.

#### Wasserschutzgebiete

Zur Beschreibung und Bewertung einer möglichen Betroffenheit von Wasserschutzgebieten wird auf das elektronische wasserwirtschaftliche Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS WEB) des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen zurückgegriffen. Demnach wird das Plangebiet von keinen festgesetzten Trinkwasserschutzgebieten oder Heilquellen überlagert. Jedoch besteht eine räumliche Überlagerung mit dem geplanten Trinkwasserschutzgebiet „Niederzier, Hambach – Jülich KFa, Tiefbr.“ Der Zonen 3A und 3B. Da durch die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. A2 jedoch keine Veränderung der wasserwirtschaftlichen Gesamtsituation zu erwarten ist, sind planbedingte Konflikte vorliegend nicht ersichtlich.

## **2.2 Bisheriger Planinhalt**

Der gegenwärtig rechtswirksame Bebauungsplan Nr. A2 setzt für den Geltungsbereich der 10. Änderung zeichnerisch folgendes fest:

- Allgemeine Wohngebiete mit GRZ 0,4; GFZ zwischen 0,5 und 1,0; 1 bis 3 Vollgeschossen und offener Bauweise
- Dorfgebiet mit GRZ 0,4; GRZ 0,5; maximal einem Vollgeschoss und offener Bauweise
- Überbaubare Grundstücksflächen, welche durch Baugrenzen definiert werden
- Verkehrsflächen zur inneren Erschließung des Plangebietes
- Flächen für die Landwirtschaft im westlichen Bereich
- Geneigte Dächer als einzig zulässige Dachform

### 3 ÄNDERUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

#### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplan Nr. A2 umfasst die Flächen Gemarkung Niederzier, Flur 20, Flurstücke 37/2, 123, 124, 135, 173/32, 186, 507 bis 512 bis 551, 561 bis 563, 577, 579, 589, 705 bis 707, 779 bis 781, 786 787, 791 bis 793 796 bis 799 sowie Teile des Flurstücks 567 und Flur 15, Flurstücke 199, 222, 331 bis 336, 341,346 bis 349, 351 bis 359, 362 bis 370, 390 bis 425, 427, 432 433, 435, 440 bis 444, 476 bis 480, 486 bis 494, 496 bis 498, 501 bis 522, 544, 545, 548, 549, 566, 571, 575 bis 578, 586 bis 591, 594, 596 bis 598, 601 bis 606, 608, 763, 767, 770, 814, 815 911 bis 913, 992 bis 996, 1020, 1035, 1037, 1047, 1048, 1052 bis 1059, 1062 1070 bis 1074, 1076, 1080, 1082 bis 1087 1095 bis 1103 sowie Teile der Flurstücke 57, 58, 61, 65, 270/59, 271/66, 296/64, 297/64, 872, 974, 1015, 1031, 1077. Es wurden diejenigen Flurstücke in den Geltungsbereich aufgenommen, die von der Änderung der Festsetzungen unmittelbar betroffen sind.

#### 3.2 Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

Im Sinne der planerischen Zurückhaltung sind nur solche gestalterischen Vorgaben zu treffen, die zwingend erforderlich sind, um ein harmonisches Ortsbild im Zusammenwirken mit den umliegenden bestehenden Wohngebieten zu gewährleisten. Da das einheitliche und harmonische Ortsbild vorliegend nicht durch eine abweichende Dachform beeinträchtigt wird, sollen im Zuge der Änderung neben geneigten Dächern künftig ebenfalls Flachdächer zugelassen werden. Bezüglich wird nachfolgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

*„1. Örtliche Bauvorschriften*

*Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung zum Bebauungsplan Nr. A2 sind künftig sowohl geneigte Dächer als auch Flachdächer zulässig.“*

Die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. A2 umfasst lediglich die vorgenannte textliche Festsetzung. Alle übrigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen bleiben von der 10. Änderung unberührt.

### 4 PLANUNGALTERNATIVEN

Alternative Planungsmöglichkeiten bestehen insofern nicht, als dass es sich um eine Änderung des Bebauungsplanes handelt, die nur in der vorliegenden Form die Erfüllung der Planungsziele gewährleistet. Die Anpassung der Zulässigkeit der Dachformen kann die bestehende ungewollte Härte der gestalterischen Festsetzungen beheben, während der restliche Teil des Bebauungsplans von der Änderung unberührt bleibt. Sinnvolle Planungsalternativen bestehen demnach vorliegend nicht.

## **5 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **5.1 Umweltauswirkungen**

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht sowie von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind abgesehen.

### **5.2 Ausgleich**

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind unabhängig von den sonstigen Umweltbelangen zu bewerten. Durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. A2 werden jedoch keine zusätzlichen Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung begründet, da lediglich die zulässige Dachform angepasst wird. Somit ist im vorliegenden Fall kein Ausgleich zu erbringen.

### **5.3 Nachbarschaftliche Belange**

Nachbarschaftliche Belange werden durch die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A2 nicht berührt, da im Zuge der Planung lediglich eine weitere Dachform zugelassen wird. Die übrigen Festsetzungen bleiben von der Änderung unberührt, sodass sich beispielsweise hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhen keine Änderungen ergeben. Somit sind Sichtbehinderungen oder Verschattungen, die über das bestehende Maß hinausgehen, nicht möglich. Zudem werden keine bodenrechtlichen Spannungen ausgelöst. Auch wird die Art der baulichen Nutzung durch die Änderung des Bebauungsplans nicht verändert, sodass die zulässigen Immissionen denen des Bestandes entsprechen werden.