

Bebauungsplan Isselburg Nr. 7

18. vereinfachte Änderung

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

August 2023

Vorhabenträger: PLAN 3 Wohnbau GmbH & Co. KG
Nordwall 6
46399 Bocholt

Bearbeitung: OEKOPLAN Ingenieure GmbH & Co. KG
Koepenweg 2a
46499 Hamminkeln

OEKOPLAN 
Ingenieure GmbH & Co. KG

INHALTSVERZEICHNIS

I.	Grundlagen	4
1.	Anlass	4
2.	Lage des Plangebietes	4
3.	Rechtliche Grundlagen	5
4.	Bebauungsplan der Stadt Isselburg Nr. 7 – 18. vereinfachte Änderung	6
II.	Beschreibung des aktuellen Umweltzustandes	7
1.	Natur und Landschaft	7
III.	Auswirkungen des Vorhabens (Konflikte)	8
1.	Auswirkungen auf den Boden	8
2.	Auswirkungen auf das Grundwasser und Oberflächengewässer	8
3.	Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt	9
4.	Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen	9
IV.	Landschaftsplanerische Maßnahmen	9
1.	Einführung	9
2.	Normen	9
3.	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	10
V.	Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffsfolgen	11
1.	Allgemeines	11
1.1.	Maßnahmen	11
VI.	Bewertung von Eingriff und Kompensation	11
1.	Flora, Vegetation und Fauna	11
1.1.	Grundlagen und Methoden	11
1.2.	Bilanzierung des Ausgangszustandes	12
1.3.	Bilanzierung des Planzustandes	13
VII.	Zusammenfassung	14

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1:	Lage der Vorhabenfläche.....	4
Abb. 2:	Bebauungsplan Isselburg Nr. 7 – 18. vereinfachte Änderung.....	6
Abb. 3:	Luftbild	7
Abb. 4:	Biotoptypen (Istzustand)	12

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1:	Biotoptypen im Ausgangszustand und deren Bewertung	13
Tab. 2:	Biotoptypen im Planzustand und deren Bewertung	13

I. Grundlagen

1. Anlass

Auf dem Grundstück in der Werther Straße 4 und 6 der Stadt Isselburg plant ein privater Investor die Errichtung eines Mehrfamilienhauses für den geförderten Wohnungsbau mit 7 Wohnungen. Im Bestand handelt es sich hierbei um ein bereits mit einem Wohnhaus bebautes und ein unbebautes Grundstück im Siedlungsbereich. Zur Realisierung des Vorhabens muss u.a. das bestehende Wohnhaus zurückgebaut werden.

Mit der 18. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Isselburg Nr. 7 „Werther Straße“ sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die angestrebte Bebauung geschaffen werden. Bei dem gewählten Verfahren handelt es sich um ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB.

2. Lage des Plangebietes

Das zu bebauende Grundstück liegt an der Werther Straße 4 - 6 in Isselburg. Es handelt sich um die Flurstücke 126, 145, 146, 431, 432, 434, 435 und 537 der Flur 11 in der Gemarkung Isselburg. Das Baugrundstück hat eine Größe von ca. 640 m².

Die Lage der Vorhabenfläche geht aus der nachfolgenden Abbildung hervor.



Abb. 1: Lage der Vorhabenfläche

3. Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 1 Nr. 7 des Baugesetzbuches (BauGB) sind in Bebauungsplänen, bei denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Die Eingriffsregelung wird seit dem 01.03.2010 über die §§ 13 - 21 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestimmt. Landesrechtliche Besonderheiten wurden im Rahmen von den Abweichungsgesetzen §§ 30ff im Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (LNatSchG NRW) verankert. Weiterhin sind im Rahmen der Bauleitplanung die §§ 1, 1a und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) zu berücksichtigen. Der Landschaftspflegerische Begleitplan bildet die Grundlage der Festsetzungen für die Grünordnung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB.

In § 13 BNatSchG wird der allgemeine Grundsatz zum Schutz von Natur und Landschaft definiert:

„Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.“

Gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG ist über die Eingriffsregelung für Bauleitpläne nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden.

„Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.“

Als Eingriffe in Natur und Landschaft gelten gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen.

Weitere Angaben werden im § 30 des LNatSchG NRW in Form eines Positiv- und Negativkatalogs gemacht.

Die Pflichten des Verursachers eines Eingriffs sind im § 15 BNatSchG sowie in § 31 (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Ersatzgeld) LNatSchG NRW geregelt. Der Verursacher verpflichtet sich, vermeidbare Eingriffe zu unterlassen bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen oder zu ersetzen. Ein Eingriff gilt als ausgeglichen bzw. ersetzt, sobald die entstandenen Beeinträchtigungen im Naturhaushalt und Landschaftsbild wiederhergestellt bzw. in dem betroffenen Naturraum gleichwertig hergestellt oder neu gestaltet sind.

Die Anforderungen an das Verfahren der Eingriffsregelung sind in § 17 BNatSchG sowie in § 33 LNatSchG NRW zu finden.

Darüber hinaus werden die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 und § 45 BNatSchG berücksichtigt.

Entsprechend ist der Antragsteller als Verursacher verpflichtet, die durch die geplante Maßnahme verursachten Beeinträchtigungen zu minimieren und auszugleichen. Im Folgenden

wird auf die Ausgangssituation, die Bewertung von Bestand und Eingriff, sowie auf die Ermittlung von Art und Umfang der erforderlichen Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen eingegangen.

4. Bebauungsplan der Stadt Isselburg Nr. 7 – 18. vereinfachte Änderung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7. Es handelt sich um ein Mischgebiet (Mi) mit einer überbaubaren Grundstücksfläche. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,7 und die Zahl der Vollgeschosse mit III festgesetzt.

Mit der 18. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes soll die GRZ und GFZ geändert werden. Die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird auf 0,6 geändert, die Geschossflächenzahl wird auf 1,0 erhöht. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Festsetzungen gehen aus der nachfolgenden Abbildung hervor.

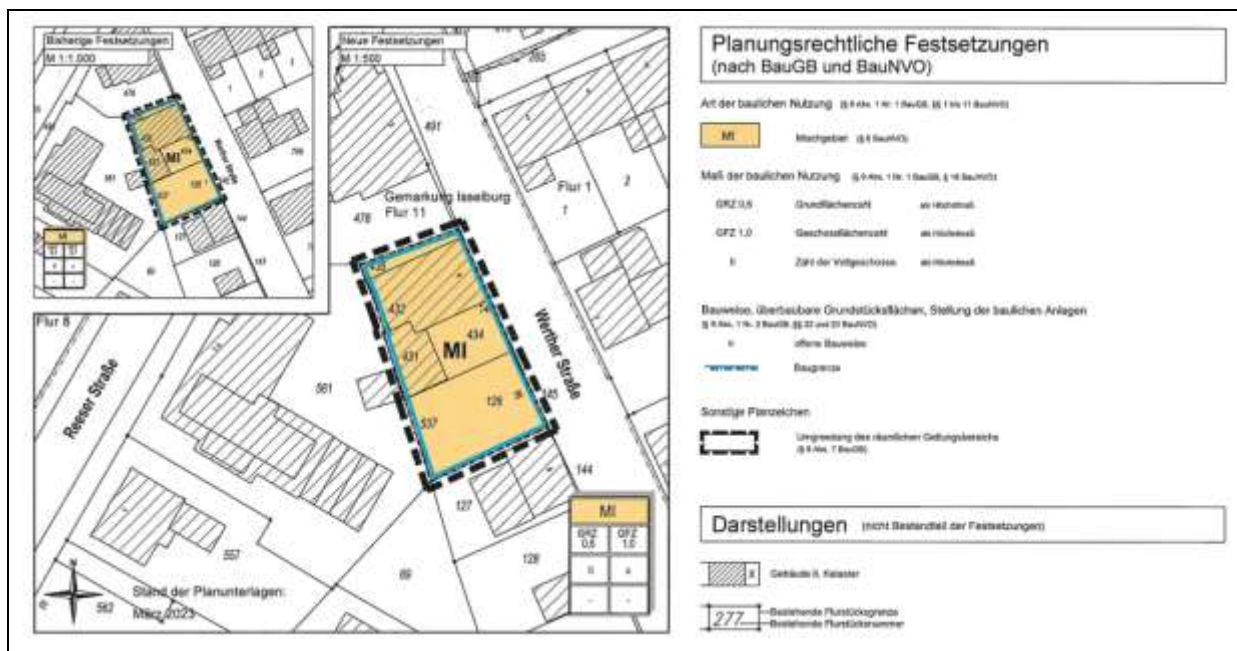


Abb. 2: Bebauungsplan Isselburg Nr. 7 – 18. vereinfachte Änderung¹

¹ StadtUmBau GmbH (2023): Bebauungsplan Isselburg Nr. 7 – 18. vereinfachte Änderung

II. Beschreibung des aktuellen Umweltzustandes

1. Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt im bebauten Siedlungsbereich der Stadt Isselburg. Der nördliche Teil des Plangebietes ist bereits bebaut. Das Gebäude wird abgerissen. Der südliche Teil des Plangebietes wird als Gartenfläche bzw. Abstellfläche genutzt.



Abb. 3: Luftbild

In Anbetracht der baulichen Vorprägung muss von stark veränderten Bodenverhältnissen ausgegangen werden. Schutzwürdige Böden sind nicht zu erwarten.

Altlasten sind für den Planungsraum nicht bekannt.

Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Aufgrund des bebauten Umfelds sind keine grundwassernahen Böden zu erwarten.

Zur Erfassung des Ausgangszustandes wurde im Juli 2023 eine Ortsbegehung durchgeführt. Als Grundlage der Biotoptypenzuordnung findet das Verfahren der LANUV² Anwendung. Gleichzeitig ist das LANUV-Verfahren Grundlage für die Bewertung der Biotoptypen. Die Bewertung erfolgt anhand einer Skala von 0 – 10, wobei 0 den naturschutzfachlich niedrigsten und 10 den höchsten Wert ergibt. Basis für die numerische Bewertung sind folgende naturschutzfachlich anerkannte Kriterien:

- Natürlichkeit
- Gefährdung / Seltenheit
- Ersetzbarkeit / Wiederherstellbarkeit

² LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (LANUV) (2008): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW. Recklinghausen.

- Vollkommenheit

Das nördliche Teil des Plangebietes ist bebaut (versiegelte Fläche). Der südliche Teil wird als Zier- und Nutzgarten ohne Gehölzbestand genutzt. Auf dem bebauten Grundstücksteil steht ein Baum (junger bis mittelalter Obstbaum).

Eine faunistische Erfassung wurde nicht durchgeführt. Der vorliegende Artenschutzrechtliche Fachbeitrag³ kommt zu dem Ergebnis, das unter Berücksichtigung der im Gutachten genannten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden können.

III. Auswirkungen des Vorhabens (Konflikte)

1. Auswirkungen auf den Boden

In Nordrhein-Westfalen wird der Boden rechtlich durch das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie das Landes-Bodenschutzgesetz NW (LBodSchG NW) geschützt. Der Schutz von Böden und seinen Funktionen ist eine gesetzliche Pflichtaufgabe. Das BBodSchG stellt auf die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung von Bodenfunktionen ab.

Das Bauvorhaben führt zu Eingriffen in den Boden und zu einer Bodenversiegelung. Im Rahmen der Baufeldräumung wird der Oberboden abgeschoben und in Mieten gelagert bzw. direkt anderweitig sachgerecht verwertet.

Aufgrund der Vorbelastungen sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden nicht zu erwarten.

Folgende potenzielle Konflikte hinsichtlich des Bodens können entstehen:

K01 Funktionsverlust des Bodens

Auf der Vorhabenfläche kommt es durch bauliche Tätigkeiten zu einem Funktionsverlust des bisher unversiegelten Bodens.

2. Auswirkungen auf das Grundwasser und Oberflächengewässer

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind eng mit den Beeinträchtigungen des Bodens verbunden.

Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind nicht zu erwarten.

Folgende potenzielle Konflikte hinsichtlich des Wassers können entstehen:

K02 Verschmutzung des Grundwassers

Durch den Einsatz der Baumaschinen kann es zu einer Verschmutzung des Grundwassers kommen (defekte oder unsachgemäß gewartete Geräte).

³ Seeling + Kappert GbR (2023): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASP I) zur 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Werther Straße“ der Stadt Isselburg

3. Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt

Für die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren relevant. Für das Bauvorhaben gehen Ziergärten- / Abstellflächen sowie ein Baum verloren. An diesen Biotoptyp angepasste Tier- und Pflanzenarten verlieren somit ihren Lebensraum.

Während der Bauphase kommt es durch Lärm, Erschütterungen, Staub und der Anwesenheit von Personen zu möglichen Beeinträchtigungen der Tierwelt.

Folgende potenzielle Konflikte hinsichtlich der Tier- und Pflanzenwelt können entstehen:

K03 Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen

Mit dem Bauvorhaben ist ein Verlust von Ziergartenflächen / unversiegelten Abstellflächen verbunden. Dieser Lebensraum geht verloren.

K04 Baubedingte Störungen insbesondere der Tierwelt

Durch die Bautätigkeit kann es zu einer Störung/Beeinträchtigung von Tieren kommen.

4. Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen

Aufgrund der Vorbelastungen und der geringen Größe des Bauvorhabens sowie der Lage im Siedlungsraum sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter insgesamt gering.

IV. Landschaftsplanerische Maßnahmen

1. Einführung

Gemäß § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Weiterhin ist der Verursacher verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Eingriffsfolgen werden im Folgenden aufgeführt.

2. Normen

Für einige der in der Folge vorgeschlagenen Maßnahmen bestehen DIN-Normen, nach denen Art und Ablauf der notwendigen Tätigkeiten fachinhaltlich festgelegt sind. Im vorliegenden Fall sind die folgenden Normen von Bedeutung:

- **DIN 18915:** Bodenarbeiten
- **DIN 18916:** Pflanzen und Pflanzarbeiten
- **DIN 18917:** Rasen und Saatarbeiten
- **DIN 19639:** Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten
- **DIN 19731:** Verwertung von Bodenmaterial

3. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

Die folgenden Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind erforderlich:

V01 Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit

Die Baufeldräumung (Abschieben des Oberbodens der Erweiterungsfläche) erfolgt außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Oktober bis Ende Februar. Sollten in dieser Zeit die Tätigkeiten nicht durchgeführt werden können, muss durch die ökologische Baubegleitung eine Freigabe der Flächen erfolgen.

V02 Schonender Umgang mit dem Boden

Dazu gehört insbesondere die Einhaltung der DIN 19731 und DIN 18915, die die Anforderungen an den Ausbau und die Zwischenlagerung von Bodenaushub beschreiben, wie zum Beispiel die separate Lagerung von Mutterboden, Vermeidung von Verdichtung und Vernässung.

V03 Schutz des Grund- und Oberflächenwassers vor Verunreinigungen

Bei der Verwendung wassergefährdender Stoffe (Treibstoffe, Öle und andere wassergefährdende Stoffe) ist eine Verunreinigung des Oberfläche- bzw. Grundwassers zu verhindern. Alle auf der Baustelle zu betrieblenden Geräte sind regelmäßig auf mögliche Öl- und Treibstoffverluste zu kontrollieren. Ölbindemittel werden in ausreichendem Maße auf der Baustelle vorgehalten.

Zur Verringerung des Risikos für einen Ölunfall können die folgenden Maßnahmen formuliert werden:

- Betriebs- und Schmierstoffe wie Dieselöl, Hydrauliköl etc. sind sachgerecht zu lagern und zu verwenden.

Es sind nach Möglichkeit umweltverträgliche bzw. biologisch leicht abbaubare Betriebs- und Schmierstoffe zu verwenden.

V04 Vermeidung von Staubentwicklungen

Zur Vermeidung von Staub sind die Arbeitsbereiche regelmäßig mit Wasser zu besprühen.

V05 Installation „fledermausfreundlicher“ Beleuchtung

Künstliche Lichtquellen führen für viele Tiere (Insekten, Fledermäuse etc.) zu gravierenden Änderungen in ihrem Lebensumfeld und stellen damit ein ernstzunehmendes Umweltproblem dar.

Die Leuchtmittel sollten einen geringen Ultraviolett- und Blauanteil im Spektrum verwenden. Um eine Fernwirkung auf Tiere zu vermeiden, ist die Höhe der Lichtpunkte möglichst gering zu halten und sollte nie über die Horizontale strahlen. Der Lichtstrahl

der Lampen sollte immer nach unten gerichtet sein und die Lampen sich in einem geschlossenen nach oben abgeschirmten Gehäuse befinden. Auf eine nächtliche Beleuchtung der Baustelle sollte möglichst verzichtet werden.

V. Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffsfolgen

1. Allgemeines

Zur Kompensation der nicht vermeidbaren Auswirkungen des Vorhabens auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen durchgeführt. Sie zielen darauf ab, einen funktionalen Ausgleich für die beeinträchtigten Biotope sowie des Bodens und eine landschaftsgerechte Gestaltung des Landschaftsbildes zu schaffen.

1.1. Maßnahmen

Die Maßnahmenvorschläge umfassen Maßnahmen auf dem Baugrundstück sowie externe Kompensationsmaßnahmen. Sie dienen dazu, den erforderlichen Ausgleich hinsichtlich Biotop- und Artenschutz zu gewährleisten. Gleichzeitig dienen die Maßnahmen der Einbindung des Vorhabens in die Landschaft.

M02 Begrünung der Baugrundstücke

Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke außerhalb der Vorgartenbereiche sind dauerhaft zu begrünen. Mindestanforderung ist die Ausbildung von Rasen- oder Wiesenflächen. Die nicht befestigten Flächen der Vorgartenbereiche sind mit dauerhaftem Bewuchs oder Pflanzbeeten mit blühreichen Stauden anzulegen. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen (mit oder ohne punktuelle Begrünung) sind unzulässig.

M04 Pflanzung von 2 standortgerechten Bäumen (externe Kompensation)

Als externe Kompensation werden 2 standortgerechte Bäume gepflanzt.

VI. Bewertung von Eingriff und Kompensation

1. Flora, Vegetation und Fauna

1.1. Grundlagen und Methoden

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.

Zur quantitativen Ermittlung des Eingriffsumfanges und der Ermittlung des Ausgleichbedarfs wird eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Bei diesem Verfahren wird das Potential eines Eingriffsgebietes im Ist- und im Sollzustand miteinander verglichen. Sofern das Potential im Ist-Zustand größer ist als im Soll-Zustand, werden zusätzliche Ausgleich- bzw. Ersatzmaßnahmen notwendig. Im umgekehrten Fall gilt der Eingriff als ausgeglichen bzw. ersetzt. In der Bilanz werden die zur Vermeidung und zum Ausgleich aufgeführten Maßnahmen, berücksichtigt.

Die Biotopwerte sind der Bewertungsmethode „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW Recklinghausen 2008“ entnommen.

1.2. Bilanzierung des Ausgangszustandes

Grundlage für die Bewertung des Ausgangszustandes ist die Biotoptypenkartierung des Plangebietes. Die kartographische Darstellung des Ausgangszustandes enthält die nachfolgende Abbildung.



Abb. 4: Biotoptypen (Istzustand)

Tab. 1: Biototypen im Ausgangszustand und deren Bewertung

Biototyp		Wert ÖE/m ²	Ist-Zustand	
Code	Bezeichnung		Fläche [m ²]	Wert [ÖE]
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, engfugiges Pflaster etc.)	0	367	0
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit <50% heimischen Gehölzen	2	263	526
7.4	Einzelbaum (Obstbaum)	5	10	50
Gesamt			640	576

1.3. Bilanzierung des Planzustandes

Für die Bilanzierung des Planzustandes werden die Vorgaben des Bebauungsplanes zugrunde gelegt. Da bei einer GRZ von 0,6 eine Überschreitung bis 0,8 möglich ist, wird die GRZ 0,8 als Grundlage für die Berechnung herangezogen. Danach können 80 % des Grundstücks versiegelt werden. Die verbleibenden 20 % werden als Zier- und Nutzgarten hergerichtet.

Tab. 2: Biototypen im Planzustand und deren Bewertung

Biototyp		Wert ÖE/m ²	Ist-Zustand	
Code	Bezeichnung		Fläche [m ²]	Wert [ÖE]
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, engfugiges Pflaster etc.). (auf 80 % der Grundstücksfläche)	0	512	0
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit <50% heimischen Gehölzen (auf 20 % der Grundstücksfläche)	2	128	256
Gesamt			640	256

Auf dem Baugrundstück ist kein vollständiger Ausgleich möglich. Daher ist eine externe Ausgleichsmaßnahme erforderlich. Das Defizit von -320 Werteinheiten wird durch die Pflanzung von 2 standortgerechten Bäumen (Hochstamm 3x v. m. DB STU 14-16) ausgeglichen. Die Abdeckung der Pflanzscheibe erfolgt mit Rindenmulch. Eine sachgerechte Verankerung der Bäume ist durchzuführen. Die Bäume sind vor Verbiss zu schützen und in den ersten Jahren regelmäßig bei Bedarf zu wässern.

Der Standort der Ausgleichsmaßnahme wird der Stadt Isselburg spätestens mit Baubeginn mitgeteilt.

Mit dieser Maßnahme kann das Defizit auf der Vorhabenfläche vollständig ausgeglichen werden.

Weiterhin gelten die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.

VII. Zusammenfassung

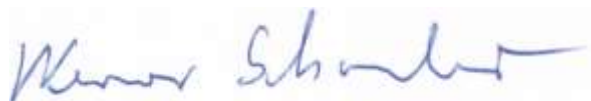
Auf dem Grundstück in der Werther Straße 4 und 6 der Stadt Isselburg plant ein privater Investor die Errichtung eines Mehrfamilienhauses für den geförderten Wohnungsbau mit 7 Wohnungen. Im Bestand handelt es sich hierbei um ein bereits mit einem Wohnhaus bebautes und ein unbebautes Grundstück im Siedlungsbereich. Zur Realisierung des Vorhabens muss u.a. das bestehende Wohnhaus zurückgebaut werden.

Mit der 18. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Isselburg Nr. 7 „Werther Straße“ sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die angestrebte Bebauung geschaffen werden. Bei dem gewählten Verfahren handelt es sich um ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB.

Durch das Bauvorhaben kommt es zu einem Verlust von Lebensräumen (Zier- und Nutzgarten). Das Defizit kann auf der Vorhabenfläche nicht vollständig ausgeglichen werden. Daher werden auf einer noch zu benennenden Fläche 2 Bäume als Ausgleich gepflanzt.

Durch die vorgeschlagenen Maßnahmen kann der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden.

Hamminkeln, den 14.08.2023



Werner Schomaker