

Stadt Isselburg

Bebauungsplan Isselburg Nr. 7 18. vereinfachte Änderung

Entwurfsbegründung

Bearbeitung:

StadtUmBau GmbH
Basilikastraße 10
Wallfahrtsstadt
D. 47623 Kevelaer
T. +49 (0)2832 / 97 29 29
F. +49 (0)2832 / 97 29 00
info@stadtumbau-gmbh.de
www.stadtumbau-gmbh.de



StadtUmBau

5. September 2023

Inhaltsverzeichnis:

1	Veranlassung / Erforderlichkeit der Planung.....	1
2	Räumlicher Geltungsbereich	2
3	Beschreibung des Plangebiets und der Umgebung.....	3
4	Planungsvorgaben.....	4
4.1	Landesplanerische Vorgaben	4
4.2	Darstellung des Flächennutzungsplans.....	4
4.3	Bebauungsplan	5
4.4	Vorgaben des Umwelt- und Naturschutzrechts.....	5
5	Ziele der Bauleitplanung.....	6
6	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
6.3	Bauweise.....	6
6.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	7
6.5	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7
7	Erschließung	7
8	Ver- und Entsorgung.....	7
9	Immissionsschutz	8
10	Altlasten.....	8
11	Hochwasser/Überflutungsgefährdung/Starkregen.....	8
12	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	9

13	Belange von Natur und Landschaft	10
13.1	Eingriffsregelung	10
13.2	Artenschutz	11

1 Veranlassung / Erforderlichkeit der Planung

Die Stadt Isselburg hat beschlossen, ein Verfahren zur 18. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Isselburg Nr. 7 für eine Fläche zwischen Werther Straße und Reeser Straße im Süden des Ortsteils Isselburg durchzuführen.

Auslöser für die Bauleitplanung ist die Absicht eines Bauherrn, ein bestehendes Wohnhaus abzureißen und auf dem Grundstück stattdessen ein neues Mehrfamilienhaus mit sieben Wohneinheiten zu errichten.

Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält für das betreffende Grundstück zwar eine überbaubare Grundstücksfläche. Doch die geltenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung lassen eine Realisierung des Vorhabens nicht in den beantragten Abmessungen zu, weshalb der Bebauungsplan in diesem Bereich geändert werden soll.

Verwaltungsseitig kann die Planung befürwortet werden, da sie als Maßnahme der Innenentwicklung einer städtebaulich wünschenswerten baulichen Ergänzung innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereichs dient und somit eine bessere bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks ermöglicht. Die ist einem Eingriff in den unberührten Außenbereich vorzuziehen.

Abbildung: Lageplan Erdgeschoss, nitsche wiese architekten, Bocholt, Februar 2023 (Maßstab 1:100)



Die Grundzüge der Planung werden durch die vorliegende Änderung nicht berührt. Aus diesem Grund wird das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewandt. Die in Absatz 1 genannten Voraussetzungen (kein UVP-pflichtiges Vorhaben, keine Beeinträchtigung von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Vogelschutzgebieten) werden durch die vorgesehene Änderung erfüllt.

Änderungen von Bebauungsplänen, die im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, sind gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und zur Anfertigung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB ausgenommen.

3 Beschreibung des Plangebiets und der Umgebung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein mit einem Wohnhaus (Werther Str. 4) und einer Garage bebautes Grundstück sowie ein südlich angrenzendes, bisher unbebautes und am Rand als Lager für Baumaterialien genutztes Grundstück.

Die nähere Umgebung ist durch Wohn- und teilweise Gewerbebebauung geprägt. Rund 20 m westlich des Plangebiets verläuft die Reeser Straße, an die sich westlich landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen.

Abbildung : Luftbild (Quelle: timonline.nrw.de, ohne Maßstab)

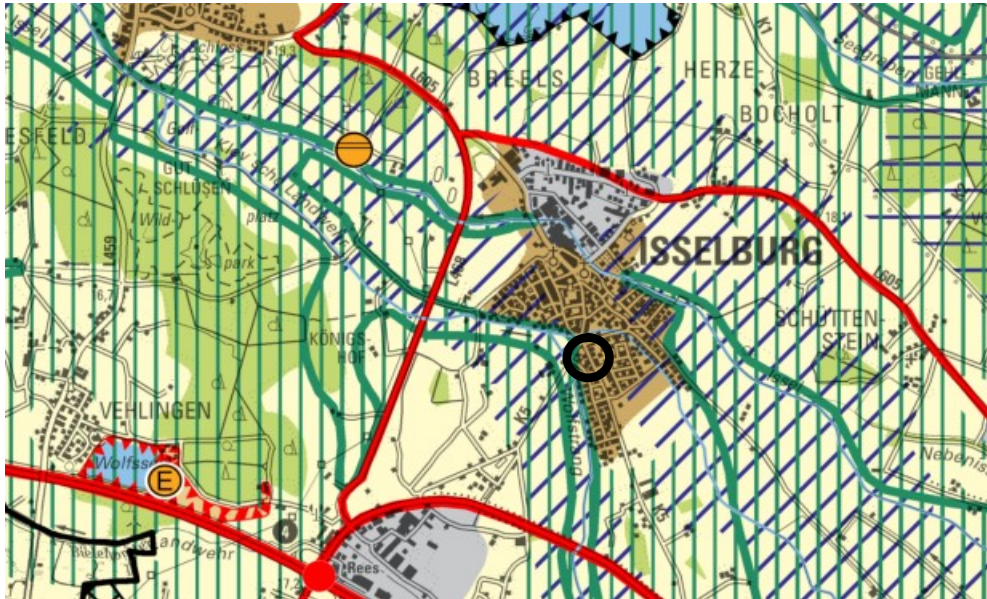


4 Planungsvorgaben

4.1 Landesplanerische Vorgaben

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland –, der rechts-wirksam die Ziele der Raumordnung darstellt, ist das Plangebiet dem Allgemeinen Siedlungsbe-reich (ASB) zugeordnet. Sonstige regionalplanerische Zielaussagen existieren für das Plange-biet nicht.

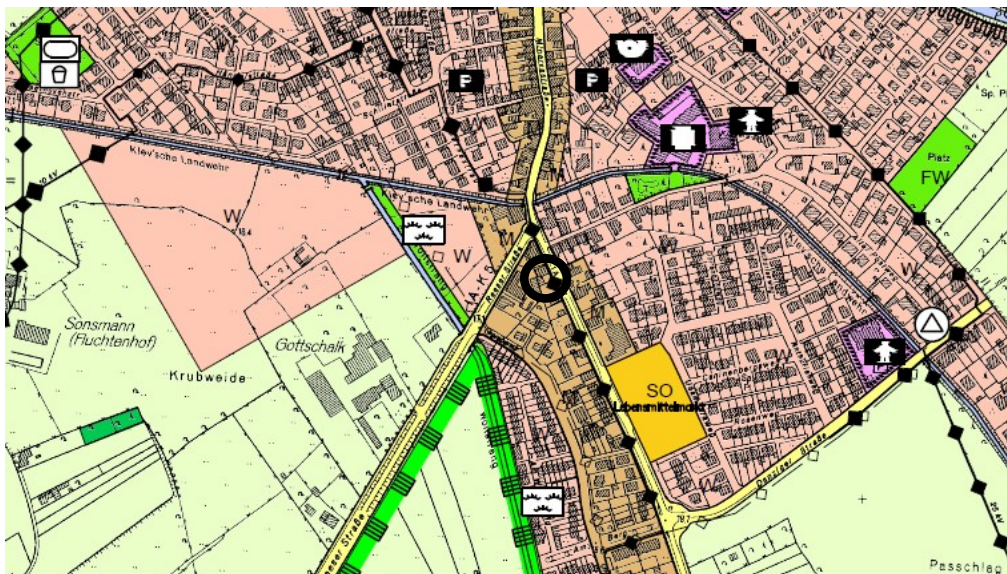
Abbildung : Ausschnitt Regionalplan Münsterland (ohne Maßstab)



4.2 Darstellung des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Isselburg stellt die Fläche als gemischte Baufläche dar. Dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuchs wird entsprochen.

Abbildung : Ausschnitt Flächennutzungsplan Isselburg (ohne Maßstab)



4.3 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Isselburg Nr. 7. Es ist dort als Mischgebiet (MI) mit einer überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Der Bebauungsplan macht darüber hinaus Vorgaben zur offenen Bauweise, zur Grundflächenzahl (GRZ 0,4), Geschossflächenzahl (GFZ 0,7) und zur Zahl der Vollgeschosse (II).

Abbildung: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Isselburg Nr. 7 und Abgrenzung des Änderungsbereichs (rote Markierung)



Mit der Rechtskraft der Änderungsplanung verlieren die bisherigen Festsetzungen dieser Teilfläche des bestehenden Bebauungsplans ihre Gültigkeit. Auf der Planurkunde des Bebauungsplans wird ein entsprechender Vermerk platziert, der für die betreffende Teilfläche auf den Änderungsbebauungsplan verweist.

4.4 Vorgaben des Umwelt- und Naturschutzrechts

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans und somit außerhalb eines Landschaftsplans.

Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts existieren im Plangebiet nicht.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete liegen im Plangebiet oder in seinem Umfeld ebenso wenig vor wie ein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie).

5 Ziele der Bauleitplanung

Ziel der Änderungsplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines auf dem Grundstück beantragten Bauvorhabens durch Änderung der festgesetzten GRZ und GFZ.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Mischgebiet festgesetzt. Diese bereits bestehende Festsetzung bleibt durch die vorliegende Änderungsplanung unberührt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird auf 0,6 geändert, um die Zulassungsfähigkeit des beantragten Bauvorhabens im Sinne der beabsichtigten Nachverdichtung zu erreichen. Der durch § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegebene Orientierungswert für Mischgebiete wird damit eingehalten.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die bislang geltende Geschossflächenzahl von 0,7 verhindert die Errichtung eines beantragten Staffelgeschosses oberhalb des zweiten Vollgeschosses. Um die städtebaulich gewünschte höhere bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks zu ermöglichen, erfolgt im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung eine Erhöhung der zulässigen GFZ auf 1,0.

Zahl der Vollgeschosse

Die festgesetzten zulässigen zwei Vollgeschosse werden auch im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung übernommen. Das im Zuge des konkreten Bauvorhabens beantragte Staffelgeschoss als dritte Geschossebene bleibt unter der Vollgeschossdefinition.

Die vorgenannten Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden der baulichen Dichte der Nachbarschaft gerecht und erlauben eine wirtschaftlich tragfähige Ausnutzung der Grundstücke bei maßstäblicher Einpassung in den Siedlungszusammenhang.

6.3 Bauweise

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise festgelegt, wonach das geplante Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten ist. Diese bereits bestehende Festsetzung bleibt durch die vorliegende Änderungsplanung unberührt.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Dies gewährleistet auf der einen Seite die Einhaltung eines städtischen Ordnungsrahmens und belässt dabei dem Bauherrn einen individuellen Spielraum zur Verwirklichung seines Bauvorhabens.

Die Anordnung der festgesetzten Baugrenze ändert sich durch die vorliegende Planung nicht.

6.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gartenflächen sind wesentliche straßenraumprägende Bestandteile des Stadtbildes. Darüber hinaus hat eine weitgehende Begrünung dieser Flächen auch nachhaltige Bedeutung für die Ökologie, beispielsweise als Lebensraum für Insekten oder als Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas. Aus diesen gestalterischen und ökologischen Gründen sollen die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke außerhalb der Vorgartenbereiche dauerhaft begrünt werden, mindestens als 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.

7 Erschließung

Der Änderungsbereich ist von Osten über die dort verlaufende Werther Straße erschlossen.

Innerhalb des Änderungsbereichs befindet sich keine Erschließungsstraße. Signifikante Auswirkungen auf die zu erwartende Verkehrsbelastung hat die Änderungsplanung nicht, da sie sich auf lediglich ein Baugrundstück bezieht. Das hierfür bereits bestehende Baurecht erfährt keine wesentliche Änderung.

8 Ver- und Entsorgung

Das Grundstück ist bereits bebaut und die technische Ver- und Entsorgung vollständig vorhanden. In § 44 Abs. 1 LWG NRW ist bestimmt, dass Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 WHG (ortsnah z. B. durch Versickerung auf dem Grundstück oder durch einen öffentlichen Regenwasserkanal) zu beseitigen ist. Diese Regelung greift im vorliegenden Fall nicht, da das Grundstück zum genannten Stichtag bereits bebaut war. Das anfallende Niederschlagswasser wird wie das anfallende häusliche Schmutzwasser der örtlichen Kanalisation zugeführt.

Mögliche Erweiterungen oder Ergänzungen der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze, wie Gas, Wasser und Strom, können im Verlauf der nachfolgenden Genehmigungsplanung erfolgen.

9 Immissionsschutz

Geruch

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine geruchsimmissionsrelevanten landwirtschaftlichen Betriebe mit Viehhaltung. Eine spezielle Geruchsuntersuchung mit Überprüfung der in der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) genannten Immissionswerte ist im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

Lärm

In der Erschließungs- und Bauphase muss mit vorübergehenden Belästigungen durch Bau- und Verkehrslärm gerechnet werden.

Das Plangebiet befindet sich im besiedelten Innenbereich. Die Wohnnutzung ist bereits vorhanden, bei dem der Änderungsplanung zugrundeliegenden Vorhaben handelt es sich um einen Ersatzneubau, der sich auch aus Immissionsschutzsicht in die Umgebung einfügt. Eine Überschreitung der relevanten Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bzw. eine Beeinträchtigung der Wohnruhe durch den Verkehrslärm ist nicht zu erwarten. Auf der anderen Seite ist eine erhebliche Lärmbelästigung der Nachbarschaft durch den zusätzlich entstehenden Verkehr aus dem Plangebiet auszuschließen.

Relevante Gewerbelärmquellen befinden sich in der näheren Umgebung nicht. Auch unzumutbare Beeinträchtigungen aus Sport- oder Freizeitlärm sind nicht zu erwarten.

Die Festsetzung von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen ist nicht erforderlich.

Insgesamt ist aufgrund der Lage und Größe des Plangebiets sowie der zulässigen Nutzung davon auszugehen, dass der Realisierung der Bebauungsplanänderung keine schallschutzfachlichen Belange entgegenstehen.

10 Altlasten

Belastete Bereiche (Altlasten) und möglicherweise belastete Bereiche (Verdachtsflächen) sind im Plangebiet nicht bekannt.

11 Hochwasser/Überflutungsgefährdung/Starkregen

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsbereich im Sinne des § 76 WHG. Das grundsätzliche Planungsverbot bzgl. der Ausweisung neuer Baugebiete nach § 78 Abs. 1 WHG greift deshalb nicht.

Der Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz¹ (BRPH) enthält Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind. Einschlägig sind in diesem Zusammenhang die Ziele I.1.1 (Hochwasserrisikomanagement) und I.2.1. (Klimawandel und –anpassung). Darüber hinaus ist zu prüfen, inwieweit auch Kap. II.1, hier Ziel II.1.3 (natürliches Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens) zu berücksichtigen ist.

¹ Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz: Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz vom 19. August 2021

Das Plangebiet liegt vollständig im potentiellen Überschwemmungsgebiet bei HQ_{extrem} (Extremhochwasserereignis) und wäre im Fall extremen Hochwassers Überschwemmungshöhen von 0,1 bis 0,5 m ausgesetzt.

Die Darstellung des Hochwasserrisikos ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden. Die Darstellung wurde aus der Hochwassergefahrenkarte Rhein gem. EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie übernommen.

Zur Vermeidung von Schäden soll in der Bauleitplanung nach Möglichkeit sichergestellt werden, dass die Nutzungen im Plangebiet an die nachteiligen Folgen von Hochwasser für Menschen, Umwelt und Sachwerte angepasst sind. Neben Informationen über die hochwasserbedingten Risiken könnten dabei grundsätzlich im Bebauungsplan planungsrechtliche Festsetzungen in Frage kommen.

Ziel dieser Pläne ist es, für alle Gebiete, in denen signifikante Hochwasserschäden auftreten können, über bestehende Gefahren zu informieren und Maßnahmen unterschiedlicher Akteure zu erfassen. Dadurch sollen hochwasserbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, Infrastrukturen und Eigentum verringert und bewältigt werden.

Auch eine mögliche Betroffenheit durch plötzlich auftretende Starkregenereignisse kann zwar nicht vollständig ausgeschlossen werden. Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) hat eine "Hinweiskarte Starkregengefahren"² veröffentlicht, aus der aber hervorgeht, dass für das Plangebiet hier keine simulierten Wasserhöhen und Fließgeschwindigkeiten abgebildet sind.

Die Empfindlichkeit der geplanten Nutzung gegenüber dennoch möglichen lokalen Überflutungen ist als hoch zu bezeichnen. Technische Maßnahmen sind außerhalb der Bauleitplanung zu regeln und umzusetzen. Was die im Plangebiet lebenden Menschen betrifft, ist neben der Rückhaltung und der Abflussregelung der Objektschutz besonders wichtig. Hier sind beispielhaft der Schutz vor Rückstau aus dem Kanalnetz, der Schutz vor Bodenfeuchte, Grundwasser und Sickerwasser oder das Weggleiten des Wassers von Gebäuden zu nennen. Konkrete Maßnahmen sind insbesondere auf der Baugenehmigungsebene zu berücksichtigen.

In Zukunft ist aufgrund des fortschreitenden Klimawandels noch mit einer Zunahme und Intensivierung extremer Wetterereignisse zu rechnen. Dies soll auch bei der Siedlungsentwicklung verstärkt Berücksichtigung finden.

12 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung befinden sich keine Baudenkmäler.

Hinweise auf im Boden enthaltene archäologische Substanz liegen für das Plangebiet nicht vor und sind auch im Rahmen der Realisierung der angrenzenden Bebauung nicht bekannt geworden.

² <https://geoportal.de/map.html>

Bei Bodeneingriffen können dennoch Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) ist der Stadt Isselburg oder der LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster unverzüglich anzuzeigen. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16, 17 Denkmalschutzgesetz NRW). Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

13 Belange von Natur und Landschaft

13.1 Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes sowie die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die Regelung des § 1a BauGB konkretisiert die Abwägung dieses allgemeinen Planungsleitsatzes.

Wie bereits beschrieben, entfällt im vereinfachten Verfahren die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und zur Verfassung eines Umweltberichts.

Nicht entbehrlich ist aber im Unterschied zum beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Demgemäß wurde eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung³ vorgenommen. Der aus der Verwirklichung des Bebauungsplans resultierende Eingriff wurde in Anlehnung an die „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft - Arbeitshilfe für die Bauleitplanung“ mit den Ergänzungen von 2008 (LANUV) bewertet. Mit diesem Verfahren können der Wert von Flächen für den Arten- und Biotopschutz abgeschätzt und der entsprechende Umfang der Kompensationsmaßnahmen ermittelt werden.

Das mit der Erstellung der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung beauftragte Büro kommt darin zu dem Schluss, dass der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung im Ist-Zustand 576 ökologische Werteinheiten (ÖWE) und unter Berücksichtigung der Änderungsplanung 256 ÖWE aufweist.

Das verbleibende Defizit von 320 Werteinheiten wird durch die Pflanzung von zwei standortgerechten Bäumen (Hochstamm 3x v. m. DB STU 14-16) auf dem Flurstück 379 in der Flur 1 der Gemarkung Isselburg ausgeglichen. Dabei handelt es sich um das Grundstück des Kindergartens am Hortensienweg 2.

Der Eingriffsverursacher verpflichtet sich schriftlich gegenüber der Stadt Isselburg zur Durchführung dieser Baumpflanzungen. Ein entsprechender Hinweis wird auf die Planurkunde aufgenommen.

In Anbetracht der baulichen Vorprägung und des kleinflächigen Eingriffs innerhalb eines rundum bereits bebauten Siedlungsgebiets sind unter den gegebenen Umständen und unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen keine negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten. Die Innenentwicklung leistet einen wertvollen Beitrag zu einer nachhal-

³ OEKOPLAN Ingenieure GmbH & Co. KG, August 2023

tigen Stadtentwicklung und reduziert die Neuinanspruchnahme von bisher unversiegelten Landschaftsbereichen, so dass von einer positiven Entwicklung ausgegangen werden kann. Anhaltspunkte für weitere nachteilige Umweltauswirkungen sind im Übrigen nicht erkennbar.

13.2 Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Prüfung wird im Zuge von Planungs- und Zulassungsverfahren durchgeführt, um die Erfüllung der in § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG genannten rechtlichen Vorgaben zu prüfen. Dabei stehen der Erhalt der Populationen einer Art sowie die Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten im Vordergrund. Insgesamt konzentriert sich das Artenschutzregime bei Planungs- und Zulassungsverfahren auf die europäisch geschützten FFH-Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten.

Ein Fachbüro wurde beauftragt, in einer Vorprüfung⁴ festzustellen, ob durch die Realisierung der Planung planungsrelevante Arten betroffen sein könnten. Bei den planungsrelevanten Arten handelt es sich um die durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) vorgenommene naturschutzfachliche Auswahl derjenigen Arten, die bei der Artenschutzrechtlichen Prüfung im Sinne einer Art-für-Art-Betrachtung einzeln zu bearbeiten sind.

Das relevante Artenspektrum wurde über das nordrhein-westfälische Artenschutzfachinformationssystem für den 4. Quadranten der TK25 4104 (Isselburg) ausgewertet. Hierfür werden 21 planungsrelevante Arten für die betreffenden Lebensraumtypen aufgeführt. Dabei handelt es sich um eine Säugetierart und 20 Vogelarten. Zudem wurde am 18.04.2023 eine Ortsbegehung mit Gebäudekontrolle durchgeführt. Die Abfrage des Fundortkatasters des LANUV im FIS „@LINFOS“ erbrachte für den Änderungsbereich selbst sowie das weitere Umfeld keine Nachweise planungsrelevanter Arten.

In Bezug auf Säugetiere könnte das Plangebiet laut Fachbeitrag für die häufig im Siedlungsbereich anzutreffenden gebäudebewohnenden Fledermausarten Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus in Form des Bestandsgebäudes geeignete Quartierpotenziale besitzen. Bei der Gebäudebegehung wurden allerdings keine Hinweise auf Fledermausvorkommen gefunden. Zur Sicherstellung einer schadlosen Flucht möglicherweise im oder am Gebäude ruhender Tiere sollen Dachziegel, Dachverkleidung und Dachstuhl vorsichtig manuell zurückgebaut werden. Diese Vermeidungsmaßnahme wurde als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

In Bezug auf Vögel werden dem Bestandsgebäude ebenfalls geeignete Strukturen attestiert, konkrete Hinweise auf Brutvorkommen wurden bei der Begehung aber nicht festgestellt. Auch die vorhandenen Gehölze könnten grundsätzlich Quartierpotenziale besitzen. Um mögliche Bruten innerhalb des Plangebietes und seiner direkten Umgebung zu sichern, sind als Vermeidungsmaßnahme die Rodungsarbeiten außerhalb der Fortpflanzungszeit durchzuführen. Selbst wenn Brutvorkommen nicht wahrscheinlich sein sollten, unterliegen dem Verbot der Tötung auch alle anderen europäischen Vogelarten (§ 44 Abs. 1 BNatSchG). Auszuschließen sind solche Verbotstatbestände nur außerhalb der Brutzeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar. In Bezug auf das Gebäude wird als weitere Maßnahme formuliert, dass dieses vor

⁴ Seeling + Kappert GbR: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASP Stufe I) zur 18. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Werther Straße“ der Stadt Isselburg, Weeze, Mai 2023

dem Abbruch einer weiteren Sichtkontrolle mit besonderem Augenmerk auf den Kamin zu unterziehen ist. Diese Vermeidungsmaßnahmen wurden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Für die Artengruppen Amphibien und Reptilien ergibt sich laut Fachbeitrag durch die Realisierung der Planung keine Beeinträchtigung.

Die Gutachterin kommt abschließend zu der Einschätzung, dass ein Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

Erarbeitet:



StadtUmBau

September 2023