

Stadt Isselburg

Bebauungsplan Heelden Nr. 4 „Millinger Straße/Springerlei“ 3. Änderung

Begründung

Planverfasser:



29. August 2017

Stadt Isselburg

Bebauungsplan Heelden Nr. 4 „Millinger Straße/Springerlei“ 3. Änderung

Begründung

Auftraggeber:

**Stadt Isselburg
Minervastraße 12
46419 Isselburg**

Auftragnehmer:



StadtUmBau GmbH
Basilikastrasse 10
D- 47623 Kevelaer
tel +49 (0)2832 / 97 29 29
fax +49 (0)2832 / 97 29 00
info@stadtumbau-gmbh.de
www.stadtumbau-gmbh.de

29. August 2017

Inhaltsverzeichnis:

1	Veranlassung, Erforderlichkeit und Ziele.....	1
2	Räumlicher Geltungsbereich	2
3	Beschreibung des Plangebiets und der Umgebung.....	3
4	Planungsvorgaben.....	3
4.1	Regionalplan / Flächennutzungsplan	3
4.2	Bebauungsplan	3
4.3	Vorgaben des Umwelt- und Naturschutzrechts.....	3
5	Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen	4
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	4
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	4
5.3	Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche	4
5.4	Grünflächen	5
6	Erschließung	5
7	Ver- und Entsorgung.....	5
8	Altlasten.....	6
9	Immissionsschutz	6
10	Belange von Natur und Landschaft.....	7
11	Artenschutz	7
12	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	9

1 Veranlassung, Erforderlichkeit und Ziele

Nachdem die Grundschule Heelden mit dem Schuljahr 2012/2013 stillgelegt wurde und in den Jahren 2015/2016 für kurze Zeit als Flüchtlingsunterkunft genutzt wurde, soll das Gelände nach dem Willen der Stadt Isselburg nun einer Nachfolgenutzung zugeführt werden.

Die Stadt Isselburg ist bestrebt, die städtebauliche Entwicklung der kleinen Ortsteile und damit auch Heeldens auf den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten. Damit erfüllt sie eine zentrale Vorgabe der Regionalplanung. Der Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung kann mittelfristig aber nur gedeckt werden, wenn in den örtlichen Gegebenheiten angepasstem Umfang neue Baugrundstücke ausgewiesen werden. Die Erschließung neuer Wohnbaugrundstücke in Heelden ist deshalb von großer Bedeutung für die gemeindliche Entwicklung.

Darüber hinaus ist die Stadt Isselburg bestrebt, verstärkt Nachverdichtungspotenziale im Bestand zu entwickeln und bereits erschlossene Flächen wieder nutzbar zu machen, um die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu reduzieren. Die Bedeutung des Themas wird auch daran deutlich, dass der sparsame Umgang mit Grund und Boden in die beiden für die räumliche Planung maßgeblichen Bundesgesetze (§ 2 Abs. 2, Nr. 8 Raumordnungsgesetz (ROG) und § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)) aufgenommen wurde.

Vor dem genannten Hintergrund und einer konstant starken Wohnungsnachfrage in Heelden hat die Stadt Isselburg die Aufstellung des Bebauungsplans Heelden Nr. 4 „Millinger Straße/Springerlei“, 3. Änderung, beschlossen. Der Geltungsbereich ist rund 0,4 ha groß.

Angestrebt wird eine ortstypische Wohnbebauung mit Einzelhäusern. Das vorliegende Plangebiet bietet Platz für rund 8 Wohneinheiten.

Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung einer Wohnbaufläche an einem bestehenden Standort und deren Erschließung zur Versorgung der Wohnbevölkerung mit bedarfsgerechtem Wohnraum.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Diese Regelung bezieht sich auf Bebauungspläne der Innenentwicklung und dient dabei u.a. der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung. Der vorliegende Plan erfüllt alle Voraussetzungen, die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten:

Es handelt sich um ein Vorhaben im Innenbereich, das somit der Innenentwicklung dient. Die zulässige Grundfläche ist kleiner als 20.000 m². Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Deshalb ist gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs entsprechend der Planzeichnung eindeutig fest.

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Heelden, Flur 4 die Flurstücke 281, 364 und 376 (tlw.).

Das Plangebiet liegt im kleineren Teil des Siedlungskörpers des Isselburger Stadtteils Heelden nordöstlich des größeren Teils des Heeldener Siedlungskörpers und nördlich der Autobahn A3. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 0,39 ha.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Lage des Plangebiets im Ortsteil Heelden:

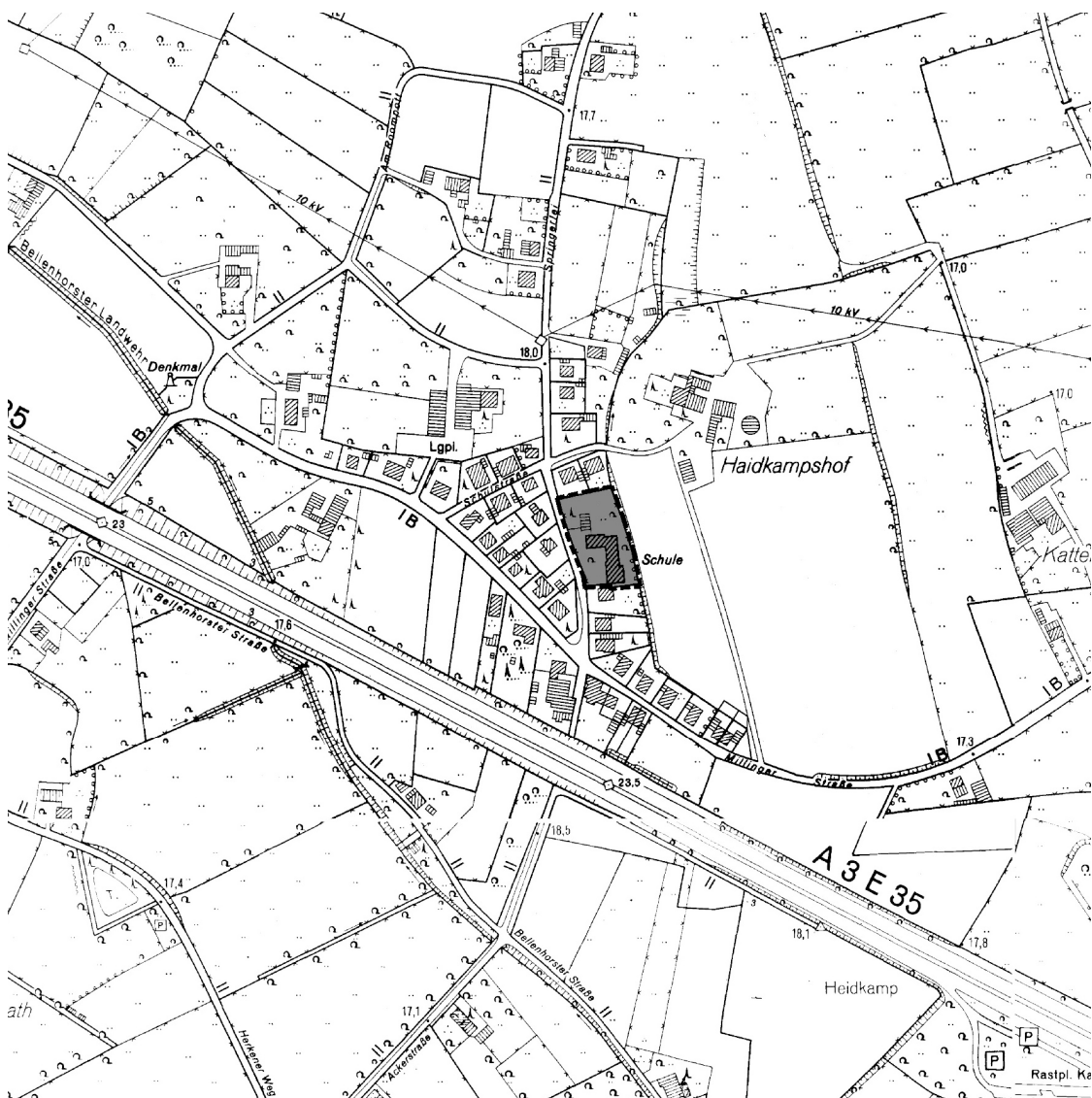


Abbildung 1: Lage des Plangebietes

3 Beschreibung des Plangebiets und der Umgebung

Es handelt sich um das Grundstück der ehemaligen Grundschule Heelden. Neben dem eingeschossigen Schulgebäude befindet sich im Norden des Plangebiets noch eine Garage. Beidseits dieser Garage befinden sich Spielgeräte.

Außer dem versiegelten Schulhof und dem Zufahrtbereich zu der Garage weist das Plangebiet auch unversiegelte Flächen auf, auf denen einige Bäume und Sträucher stehen.

Die weitere Umgebung ist durch die bereits bestehende Wohnbebauung, die Autobahn sowie landwirtschaftliche Nutzungen geprägt.

4 Planungsvorgaben

4.1 Regionalplan / Flächennutzungsplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland –, der rechtswirksam die Ziele der Raumordnung darstellt, ist das Plangebiet dem Agrarbereich zugeordnet. Der Standort befindet sich zudem am Rand eines Bereichs zum Schutz der Landschaft.

Der Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt Isselburg derzeit als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB kann auf die Änderung des Flächennutzungsplans verzichtet werden. Stattdessen wird die den geplanten Festsetzungen entgegenstehende Darstellung der Fläche für den Gemeinbedarf mittels einer redaktionellen Berichtigung angepasst.

Insofern kann durch das gewählte Planverfahren dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuchs entsprochen werden.

4.2 Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Heelden Nr. 4 „Millinger Straße/Springerlei“, der an dieser Stelle eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ ausweist. Die Fläche wird für diese Nutzung nicht länger benötigt.

4.3 Vorgaben des Umwelt- und Naturschutzrechts

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Isselburg des Kreises Borken.

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

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

5 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der zur Bebauung vorgesehene Teil des Plangebiets wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans, weil diese Nutzungen der Lage innerhalb des Ortsteils nicht entsprechen bzw. diese Nutzungen größere Flächenansprüche ausweisen, die in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet nicht erfüllt werden können. Für diese Nutzungen stehen an anderer Stelle im Stadtgebiet entsprechende Bauflächen zur Verfügung.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Trauf- und Firsthöhe (TH, FH) bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Allgemeine Wohngebiete vorgesehene Obergrenze für die GRZ von 0,4 wird eingehalten.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Allgemeine Wohngebiete vorgesehene Obergrenze für die GFZ von 1,2 wird durch den festgesetzten Wert 0,6 unterschritten, um eine an der Umgebungsbebauung orientierte bauliche Dichte zu erreichen.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der umgebenden Bebauungsstruktur auf zwei begrenzt.

Maximale Gebäudehöhe

Ziel der Festsetzungen zu den maximal zulässigen Gebäudehöhen ist – wie bereits bei der Zahl der Vollgeschosse – insbesondere eine der Lage am Siedlungsrand entsprechende Gestaltung der Gebäude hinsichtlich Kubatur und Höhenentwicklung.

5.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Im festgesetzten Wohngebiet soll eine aufgelockerte Bebauung durch Neubauten entstehen. Deshalb sollen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden, so dass eine offene Bauweise festgesetzt wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen umschlossen, die so bemessen sind, dass Bauherren und Architekten ausreichender Gestaltungsspielraum bei der Anordnung von Neubauten geboten wird. Andererseits reicht die Festsetzung aus, die gewünschte städtebauliche Ordnung herzustellen.

5.4 Grünflächen

Die auf dem Schulgelände stehenden Spielgeräte, die bisher auch außerhalb der Schulzeiten den Kindern der näheren Umgebung zur Verfügung standen, sollen im Zuge der Planung nicht entfallen. Stattdessen soll im Südwesten, um eine bestehende alte Platane herum, ein neuer öffentlicher Kinderspielplatz angelegt werden.

6 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die östlich angrenzende Straße Springerei, von der wiederum drei neu anzulegende Erschließungsstiche in das Plangebiet hineinführen.

7 Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung wird im Zusammenhang mit der Bebauung des Plangebiets bereitgestellt.

Das Plangebiet kann durch Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze, wie Gas, Wasser und Strom, die sich in der angrenzenden Straße befinden, durch die zuständigen Versorgungsträger erschlossen werden.

Die erforderlichen Abstimmungen mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange werden im Verlauf des Bauleitplanverfahrens durchgeführt und in der Erschließungsplanung weiter konkretisiert.

Trafostation

Im Norden des Geltungsbereichs liegt eine Umspannstation, die im Zuge der Realisierung der Planung versetzt werden muss, da sie sich im Bereich einer geplanten Zuwegung befindet. Der neue Standort wird als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

Abwasserbeseitigung

Nach § 51a Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) sind im Rahmen der Dachentwässerung sämtliche anfallenden Abwässer sowie nicht schädlich verunreinigte Abwässer der versiegelten Flächen (Zufahrten, Stellplätze etc.) bei Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, auf dem eigenen Baugrundstück nach den anerkannten Regeln der Technik zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Diese Regelung greift zwar im vorliegenden Fall nicht, da das Grundstück zum genannten Stichtag bereits bebaut war. Dennoch ist geplant, das anfallende Niederschlagswasser dezentral zu versickern, da in der angrenzenden Straße lediglich ein Schmutzwasserkanal liegt, in den kein Regenwasser eingeleitet werden darf. Schon auf dem heutigen Schulgelände wird das anfallende Niederschlagswasser versickert, was die ausreichende Durchlässigkeit des Untergrundes belegt. Eine erneute Versickerungsuntersuchung im Rahmen der Bebauungsplanänderung ist vor diesem Hintergrund nicht erforderlich.

Einzelheiten zur Entwässerung werden im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung festgelegt.

8 Altlasten

Im Änderungsbereich sind keine Altlasten bekannt.

9 Immissionsschutz

Gewerbelärm

Auch nach Realisierung der Planung wird es sich nicht um eine heranrückende Wohnbebauung an die im Westen geplante Gewerbegebietserweiterung Ochsenstraße handeln, da der bestehende besiedelte Bereich Heeldens bereits näher an dem heranrückenden Gewerbegebiet liegt. Einige der ehemals für die Gewerbegebietserweiterung vorgesehenen Flurstücke, die besonders nah an Heelden herangerückt wären, wurden mittlerweile aus dem Geltungsbereich des entsprechenden Bebauungsplans herausgenommen. Die Gewerbegebietsflächen des Plangebiets der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Isselburg Nr. 13 "Gewerbegebiet Ochsenstraße / Isselburger Feld", die im Jahr 2016 Rechtskraft erlangte, sind mit Festsetzungen bezüglich der Abstandsliste NRW versehen, die Betriebe ausschließen, die unzumutbare Lärmimmissionen mit sich bringen. Auch für diesen Teil des Gewerbegebiets gilt aber, dass die bestehenden Heeldener Wohnbereiche, etwa an der Millinger Straße oder der Schulstraße, deutlich näher liegen.

Verkehrslärm

Die Autobahn A 3 verläuft in rund 130 m südwestlich des Plangebiets.

Die durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) beträgt laut Bundesverkehrszählung aus dem Jahr 2005 in diesem Bereich der Autobahn rund 29.000 Kfz.

Trotz der nicht vollkommen freien Schallausbreitung aufgrund der zwischen Autobahn und Plangebiet vorhandenen Bebauung ist davon auszugehen, dass aufgrund der Nähe der geplanten Wohnbebauung zur Autobahn Geräuschbelastungen aus dem Verkehrslärm auftreten.

Das Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen stellt auf seiner Internetseite (www.umgebungslaermkartierung.nrw.de) eine Lärmkartierung zur Verfügung. Diese Lärmkarten stellen flächendeckend für relevante Schallquellen Ausbreitungsmodelle dar. Für den hier genannten Straßenlärm ist die A 3 als Schallquelle relevant. Das Plangebiet liegt mit Werten von 60 bis 65 dB(A) tagsüber und 55 bis 60 dB(A) nachts innerhalb des Lärmpegelbereichs, bei dessen Überschreitung Lärmschutzmaßnahmen in Erwägung gezogen werden sollen.

Im Bereich der städtebaulichen Planung sind die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 als Beurteilungsgrundlage heranzuziehen. Die Werte für Allgemeine Wohngebiete liegen für den Tageszeitraum bei 55 dB und für die Nacht bei 45 dB.

Es ist deshalb davon auszugehen, dass im Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Hier werden passive Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Die Mindestanforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen für schutzbedürftige Wohnräume können anhand der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ gemäß den Tabellen 8 –

10 ermittelt werden. Bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels sind gemäß der DIN 4109 zu den errechneten Werten 3 dB zu addieren. Der maßgebliche Außenlärmpegel beträgt demnach 68 dB(A). Der Bereich ist deshalb dem Lärmpegelbereich IV (Außenlärmpegel 66 bis 70) zuzuordnen, in dem für Wohngebiete ein bewertetes Bauschalldämmmaß R'_{w} von mindestens 40 dB zu erfüllen ist.

Der Bebauungsplan setzt zeichnerisch den genannten Lärmpegelbereich IV fest und enthält zusätzlich eine konkretisierende textliche Festsetzung.

Insgesamt ist unter der Voraussetzung der vorzunehmenden Schallschutzmaßnahmen davon auszugehen, dass der Realisierung des Bebauungsplans keine schallschutzfachlichen Belange entgegenstehen.

Die Gewährleistung eines ausreichenden Immissionsschutzes ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen.

Weitere Lärmarten wie Freizeit- oder Sportanlagenlärm sind im vorliegenden Bebauungsplan nicht relevant und bedürfen keiner näheren Betrachtung.

10 Belange von Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes sowie die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB). Die Abwägung dieses allgemeinen Planungsleitsatzes wird durch die Regelung des § 1 a BauGB konkretisiert.

Die vorliegende Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Da die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 erfüllt sind (die im Rahmen der Änderungsplanung festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm) gelten Eingriffe, die auf Grund dieser Änderung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung eventueller Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erforderlich.

Eine im Süden des Plangebiets stehende alte Platane ist kraft einer Festsetzung im Bebauungsplan zu erhalten. Der Baum befindet sich im Bereich des neu festgesetzten Spielplatzes. Anhaltspunkte für nachteilige Umweltauswirkungen sind im Übrigen nicht erkennbar.

11 Artenschutz

Im Rahmen des § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG ist eine artenschutzrechtliche Prüfung für Planungs- und Zulassungsverfahren vorgeschrieben. 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.

Das Planungsbüro StadtUmBau GmbH wurde beauftragt, in einer Vorprüfung¹ festzustellen, ob durch den geplanten Eingriff planungsrelevante Arten betroffen sein könnten. Die Auswertung

¹ StadtUmBau GmbH: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Heelden Nr. 4, der Stadt Isselburg, Kevelaer, Mai 2014

des nordrhein-westfälischen Artenschutz-Fachinformationssystems im Hinblick auf das relevante Artenspektrum sowie eine Ortsbegehung erfolgten im April 2014. Neben dem Außengelände wurde auch das Schulgebäude auf eine mögliche Zugänglichkeit für Vögel und Fledermäuse untersucht.

Im Untersuchungsgebiet konnten während des Beobachtungszeitraumes insgesamt 10 verschiedene Vogelarten nachgewiesen werden, die allesamt als weitverbreitet einzustufen sind. Es wurden während der Begehung keine planungsrelevanten Vogelarten festgestellt. Von den für das Messtischblatt 4104 Isselburg bislang nachgewiesenen planungsrelevanten Arten finden die allermeisten direkt im Plangebiet keinen adäquaten Lebensraum.

Reptilien oder Amphibien wurden im Plangebiet nicht angetroffen.

Die Existenz von größeren Quartieren und Wochenstuben für Fledermäuse kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Aufgrund der spezifischen Habitatansprüche der Fledermäuse kann davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet keine essentielle Fortpflanzungsstätten oder Winterquartiere zu finden sind. Zugstraßen werden durch den Eingriff nicht entwertet. Ausweichmöglichkeiten für eventuell vorhandene Nahrungsareale bietet die nähere Umgebung. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes potenziell vorhandener lokaler Fledermauspopulationen durch die geplante Baumaßnahme kann ausgeschlossen werden.

Eine Zugänglichkeit des Gebäudes kann laut Gutachterin für Vögel und Fledermäuse weitestgehend ausgeschlossen werden. Im Rahmen der Begehung konnten in bzw. an den Gebäuden weder aktuelle Quartiere von Fledermäusen noch sichtbare Anzeichen für deren Anwesenheit nachgewiesen werden.

Die Gutachterin kommt zu dem Ergebnis, dass nicht davon auszugehen ist, dass durch die Realisierung der Planung planungsrelevante Arten verletzt oder getötet werden (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) bzw. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 5 BNatSchG) beschädigt oder zerstört werden. Desgleichen sind keine Störungen zu erwarten, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen könnten. Es gibt keine Hinweise darauf, dass lokale Populationen von den geplanten Maßnahmen negativ betroffen werden könnten. Insbesondere bleibt die nach § 44 Abs. 5 BNatSchG zu schützende „ökologische Funktion“ der Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Planungen für alle planungsrelevanten Arten erhalten.

Als Vermeidungsmaßnahmen, die direkt am Vorhaben ansetzen, bevor Beeinträchtigungen überhaupt entstehen, schlägt die Gutachterin vor, Baufeldvorbereitungen, insbesondere mögliche Baumfällungen und Heckenrodungen, in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Diese Maßnahme wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Empfohlen wird zudem die Anbringung künstlicher Nistmöglichkeiten an neuen Gebäuden als Hilfsmaßnahme für Gebäudebrüter wie Mehlschwalben, Mauersegler oder Spatzen. Des Weiteren können als Unterschlupf für Fledermäuse an den Gebäuden Fledermauskästen, Flachkästen wie auch Raumkästen, angebracht werden.

Eine artenschutzrechtliche Ausnahmeprüfung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht durchzuführen.

In die mit Datum vom 21.5.2017 vorliegende Abbruchgenehmigung für das Schulgebäude wurden als Nebenbestimmungen auch naturschutzrechtliche Auflagen aufgenommen. So haben Baufeldräumungen, Beseitigung von Gehölzen etc. außerhalb der Brutzeit zu erfolgen. Unmittelbar vor Beginn der Abbrucharbeiten müssen die Gebäude nochmals artenschutzfachlich untersucht werden. Und schließlich sind an den neuen Gebäuden Nisthilfen anzubringen. Unter Berücksichtigung des geschilderten Sachverhalts ist davon auszugehen, dass der Bauleitplanung keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.

12 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Auch über das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist nichts bekannt.

Erarbeitet:



29. August 2017