

Bebauungsplan „Holtmann“

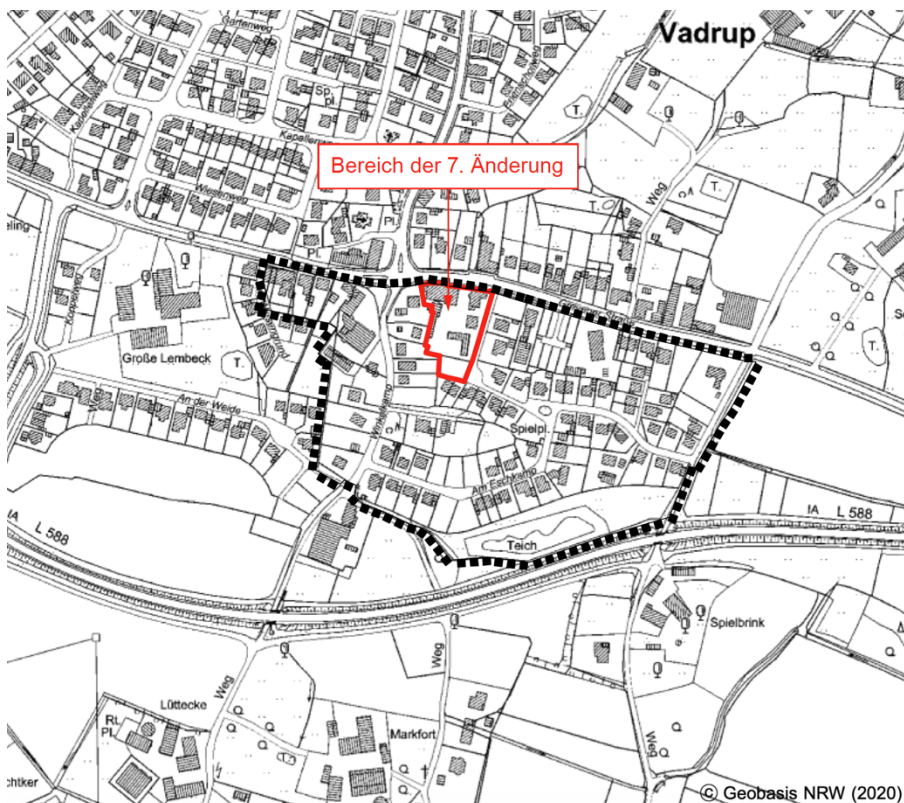
- 7. Änderung

Begründung

Verfahren gem. § 13a BauGB

Stadt Telgte

(Änderungen nach Offenlage in rot kenntlich gemacht)



1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Änderungsbeschluss und Änderungsbereich	3	
1.2	Änderungsanlass und Änderungsziel	3	
1.3	Derzeitige Situation	3	
1.4	Planänderungsverfahren	4	
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
2	Änderungspunkte	5	
2.1	Maß der baulichen Nutzung	5	
2.1.1	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	5	
2.1.2	Grundflächenzahl	6	
2.2	Überbaubare Flächen / Baugrenzen	6	
2.3	Bauliche Gestaltung	6	
3	Erschließung	6	
4	Natur und Landschaft / Freiraum	6	
4.1	Eingriffsregelung	6	
4.2	Natura 2000-Gebiete	7	
4.3	Biotop- und Artenschutz	7	
4.4	Wasserwirtschaftliche Belange	10	
4.5	Forstliche Belange	10	
4.6	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	10	
5	Sonstige Belange	10	
5.1	Ver- und Entsorgung	10	
5.2	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	10	
5.3	Immissionsschutz	11	
5.4	Denkmalschutz	14	
6	Flächenbilanz	14	
Anhang		15	
	Artenschutzprotokolle		

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Änderungsbeschluss und Änderungsbereich

Der Rat der Stadt Telgte hat in seiner Sitzung am 26.11.2019 beschlossen, den Bebauungsplan „Holtmann“ gem. § 13a BauGB zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Wohnbebauung im Ortsteil Vadrup zu schaffen.

Das ca. 0,5 ha große Plangebiet der 7. Änderung umfasst die Flurstücke 469 und 537, Flur 24, Gemarkung Westbevern und befindet sich im südlichen Teil des Ortsteils Westbevern-Vadrup. Es wird begrenzt durch

- die Grevener Straße im Norden,
- die Straße „Worth“ sowie daran angrenzend Wohnbebauung im Osten sowie
- Wohnbebauung im Süden und Westen.

Die Grenzen des Plangebietes der 7. Änderung sind gem. § 9 Abs. 7 BauGB entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2 Änderungsanlass und Änderungsziel

Im Ortskern von Vadrup sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine ergänzende Wohnbebauung südlich angrenzend an einen Gastronomiebetrieb an der Grevener Straße geschaffen werden.

Das Gasthaus und die beiden vorhandenen Wohnhäuser im Norden bzw. Osten des Plangebietes sollen erhalten und im Bebauungsplan entsprechend gesichert werden.

Südlich daran angrenzend sind zwei neue Wohngebäude (Mehrfamilienhäuser) in zweigeschossiger Bauweise mit Satteldach geplant, die ein in Vadrup dringend benötigtes Angebot an barrierefreien und kleineren Wohnungen bereitstellen sollen.

Die beabsichtigte Planung soll die umgebenden Wohnnutzungen ergänzen und dient der Schaffung neuen und barrierefreien Wohnraums integriert in die städtebauliche Bestandssituation.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Telgte beschlossen, mit der Änderung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Grundlagen dafür zu schaffen.

1.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet der 7. Änderung liegt ca. 6 km nördlich der Altstadt von Telgte, zentral im Ortsteil Vadrup und ist derzeit durch einen Gastronomiebetrieb mit Kegelbahn im Norden und Westen, zwei Wohnhäuser im Norden und Osten sowie ein Nebengebäude im Süden geprägt. Im Anschluss an das Gasthaus besteht östlich und südlich eine Parkplatzfläche. Auch der südliche Teil der Plangebietes ist durch eine Asphaltfläche geprägt, die als Park- und Wendeplatz dient.

Zu den Wohngebäuden gehören relativ kleine, mit Ziergehölzen bepflanzte Gartenflächen. Des Weiteren bestehen Geräteschuppen und Garagen, sodass ein Großteil der Fläche versiegelt ist. Zentral im Plangebiet bestehen einige Laubbäume.

Das städtebauliche Umfeld ist hauptsächlich durch Wohnnutzungen in Einfamilien- und Doppelhäusern in eingeschossiger Bauweise geprägt.

1.4 Planänderungsverfahren

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB mit dem Ziel der Innenbereichsverdichtung vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

- Mit einer Größe des Plangebietes von ca. 0,5 ha und der damit zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannte Größenbeschränkung.
- Die konkrete Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch die Bebauungsplanänderung nicht begründet.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist nicht zu befürchten.

Auf Basis der oben dargestellten Prüfung soll das vorliegende Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird von der Erstellung des Umweltberichtes und einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen.

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

- **Regionalplan**

Der geltende Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland – stellt für den gesamten Ortsteil Vadrup und

somit auch für das Plangebiet „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ dar.

- **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Telgte stellt derzeit für den Großteil des Plangebietes eine „gemischte Baufläche“ sowie im Süden „Wohnbaufläche“ dar. Da die Art der baulichen Nutzung im Rahmen dieser 7. Änderung nicht geändert wird und die rechtskräftigen Festsetzungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind (s.u.), ist eine Änderung nicht erforderlich.

- **Rechtskräftiger Bebauungsplan „Holtmann“**

Für das Plangebiet besteht seit dem 06.02.1998 der rechtskräftige Bebauungsplan „Holtmann“. Dieser setzt im Plangebiet der 7. Änderung ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO sowie im südlichen Bereich kleinteilig ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO fest.

Zudem bestehen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (eingeschossige Bauweise, Firsthöhe von 9 m im WA, Grundflächenzahl von 0,6 bzw. 0,4), zur Bauweise (offene Bauweise bzw. Einzel- und Doppelhäuser, Baugrenzen) und Gestaltungsfestsetzungen (Dachneigung 35°-45°, Stellung der Hauptgebäude, Außenwandflächen, Dachform, Dacheindeckung, Garagen, Vorgärten).

Angrenzend an das Plangebiet der 7. Änderung ist im Osten und Westen Mischgebiet, im Süden ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

2 Änderungspunkte

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans ist entsprechend der beabsichtigten Planung in den im folgenden erläuterten Punkten erforderlich.

Eine Änderung der Art der baulichen Nutzung ist nicht erforderlich. Im Süden wird die Abgrenzung zwischen dem festgesetzten Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet lediglich geringfügig, entsprechend des künftigen Bebauungskonzeptes angepasst.

2.1 Maß der baulichen Nutzung

2.1.1 Baukörperhöhen und Geschossigkeit

Im nördlichen Plangebiet (Mischgebiet) ist bisher eine eingeschossige Bauweise festgesetzt, im südlichen Plangebiet (Allgemeines Wohngebiet) ist zudem neben einer eingeschossigen Bauweise auch eine max. Firsthöhe von 9 m festgesetzt.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes wird für das Mischgebiet eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt, um eine entsprechende Ausnutzung für die geplanten Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen.

2.1.2 Grundflächenzahl

Die bisher festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,6 im Mischgebiet und 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet werden im Rahmen der Änderung unverändert übernommen. Angepasst wird jedoch die textliche Festsetzung zur Überschreitung der Grundflächenzahl für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 19 (4) BauNVO. Diese war bisher im gesamten Plangebiet unzulässig. Zukünftig ist eine solche Überschreitung im Mischgebiet zulässig, um die erforderliche Anzahl an Stellplätzen und Nebenanlagen für die geplanten Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen.

2.2 Überbaubare Flächen / Baugrenzen

Die Baugrenzen werden im Bereich des festgesetzten Mischgebietes entsprechend der geplanten Wohnbebauung im Süden und Südosten geringfügig erweitert.

Im Allgemeinen Wohngebiet, im Süden des Plangebietes, erfolgt an der östlichen Baugrenze ebenfalls eine geringfügige Anpassung, so dass der Abstand zum angrenzenden Straßenraum überall 5 m beträgt.

Die Festsetzung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan, dass für die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig sind und die befestigten Grundstücksteile - z.B. Stellplätze, Garagenzufahrten - z.B. mit Rasengittersteinen oder Bepflasterung mit breiten Fugen etc. auszuführen sind, gilt weiterhin im Allgemeinen Wohngebiet.

2.3 Bauliche Gestaltung

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die festgesetzte Firstrichtung (Ost-West) in eine Nord-Süd-Ausrichtung geändert. Städtebauliche Gründe, die dem entgegenstehen würden, liegen nicht vor.

3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt – wie bisher – über die Grevener Straße im Norden und die Straße „Worth“ im Osten.

4 Natur und Landschaft / Freiraum

4.1 Eingriffsregelung

Aufgrund der Vorschriften des § 13 a (1) Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 13a (2) Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung ist in vorliegendem Fall daher nicht erforderlich.

4.2 Natura 2000-Gebiete

Das nächste FFH-Gebiet „Emsaue, Kreise Warendorf und Gütersloh“ (DE-4013-301) liegt in einer Entfernung von 1,4 km nördlich des Plangebietes. Aufgrund des beabsichtigten Planungsziels und der Entfernung sind Auswirkungen auf das Natura 2000-Gebiet nicht ersichtlich.

4.3 Biotop- und Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen

- **Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet liegt ca. 5 km nördlich der Ortslage Telgte, zentral im Ortsteil Vadrup.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Greverer Straße, im Osten durch die Straße „Worth“ und im Süden und Westen durch Wohnbebauung begrenzt. Die umgebenen Nutzungsformen stellen sich vor allem als Wohnnutzung dar.

Im Norden des Plangebietes besteht ein Gastronomiebetrieb. Im Anschluss an den Betrieb befindet sich östlich eine Stellplatzfläche. Der südliche Bereich des Plangebietes ist derzeit geschottert und wird als Parkplatz genutzt. Des Weiteren bestehen innerhalb des Plangebietes Wohngebäude mit relativ kleinen, dazugehörigen Wohngärten, Geräteschuppen und Garagen, sodass ein Großteil der Fläche versiegelt ist. Die Wohngärten sind mit Ziergehölzen bepflanzt. Zentral im Plangebiet bestehen einige Laubbäume.

- **Vorhabenbeschreibung**

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die Steuerung der Nachverdichtung in zentraler Lage in Vadrup. Es sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine ergänzende Bebauung südlich angrenzend an einen Gastronomiebetrieb an der Greverer Straße geschaffen werden. Die gastronomische Nutzung wird erhalten und im Bebauungsplan entsprechend gesichert. Die heute vorhandene Kegelbahn wird beseitigt.

Südlich daran angrenzend sollen zwei neue Wohngebäude (Mehrfamilienhäuser) in zweigeschossiger Bauweise mit Satteldach entstehen. Die Laubbäume können nicht erhalten werden.

Die beabsichtigte Planung soll die angrenzenden Wohnnutzungen

ergänzen und dient der Schaffung neuen und barrierefreien Wohnraums integriert in die städtebauliche Bestandssituation. **Die innerhalb des Plangebietes bestehenden Laubbäume werden weitgehend entfernt.**

- **Potenzielles Artinventar**

Laut Abfrage des Fachinformationssystems (FIS) können innerhalb des Plangebietes (Messtischblatt 3912, Quadrant 4) unter Berücksichtigung der vorkommenden Biotoptypen theoretisch 32 planungsrelevante Arten vorkommen; dazu gehören 7 Säugetiere (Fledermäuse), 24 Vogel- und eine Amphibienart (s. Tab. 1).

Die Landschaftsinformationssammlung enthält keine Angaben zu planungsrelevanten Arten im Plangebiet bzw. im auswirkungsrelevanten Umfeld.

Das Biotopkataster des Landes Nordrhein-Westfalen enthält keine Angaben zu faunistischen Daten im Rahmen der hier erfassten schutzwürdigen und geschützten Biotope.

Tab. 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 4 im Messtischblatt 3912, Stand: März 2020.
Status: B = Brutnachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden, N = Nachweis ab 2000 vorhanden.
Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht. Na = Nahrungshabitat, FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, Ru = Ruhestätte, () = potientes Vorkommen, ! = Hauptvorkommen. Bemerkung: kein potientes Vorkommen (-), pot. Vorkommen denkbar (-/+), pot. Vorkommen wahrscheinlich (+).

Art		Status	Erhaltungszu	Bemerkung	KIGehoeel	Gebaeu
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name					
Säugetiere						
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	N	G-	+	Na	FoRu!
Myotis bechsteinii	Bechsteinfledermaus	N	S+	-	FoRu, Na	(Ru)
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	N	G	-	Na	FoRu
Myotis nattereri	Fransenfledermaus	N	G	-	Na	FoRu
Nyctalus noctula	Abendsegler	N	G	-	Na	(Ru)
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	N	G	+	Na	FoRu!
Plecotus auritus	Braunes Langohr	N	G	-	FoRu, Na	FoRu
Vögel						
Accipiter gentilis	Habicht	B	G-	-/+	(FoRu), Na	
Accipiter nisus	Sperber	B	G	-/+	(FoRu), Na	
Anthus trivialis	Baumpieper	B	U	-	FoRu	
Asio otus	Waldohreule	B	U	-	Na	
Athene noctua	Steinkauz	B	G-	-	(FoRu)	FoRu!
Buteo buteo	Mäusebussard	B	G	-	(FoRu)	
Carduelis cannabina	Bluthänfling	B	unbek.	-	FoRu	
Cuculus canorus	Kuckuck	B	U-	-	Na	
Delichon urbica	Mehlschwalbe	B	U	-/+		FoRu!
Dryobates minor	Kleinspecht	B	U	-	Na	
Dryocopus martius	Schwarzspecht	B	G	-	(Na)	
Falco subbuteo	Baumfalke	B	U	-	(FoRu)	
Falco tinnunculus	Turmfalke	B	G	-/+	(FoRu)	FoRu!
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	B	U	-	(Na)	FoRu!
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	B	G	-	FoRu!	
Oriolus oriolus	Pirol	B	U-	-	FoRu	
Passer montanus	Feldsperling	B	U	-	(Na)	FoRu
Pernis apivorus	Wespenbussard	B	U	-	Na	
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	B	U	-	FoRu	FoRu
Riparia riparia	Uferschwalbe	B	U	-	(Na)	
Scolopax rusticola	Waldschnepfe	B	G	-	(FoRu)	
Strix aluco	Waldkauz	B	G	-	Na	FoRu!
Sturnus vulgaris	Star	B	unbek.	-		FoRu
Tyto alba	Schleiereule	B	G	-	Na	FoRu!
Amphibien						
Hyla arborea	Laubfrosch	N	U	-	Ru!	

- Artvorkommen

Unter Berücksichtigung der Bestandsbeschreibung (s.o.) – insbesondere der Lage, Vorbelastung und Ausstattung des Plangebietes mit Biotopstrukturen – ist davon auszugehen, dass das Plangebiet in erster Linie durch sogenannte Ubiquisten, d.h. Tier- und Pflanzenarten mit einer großen Anpassungsbreite gekennzeichnet ist.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Gebäudestrukturen, die sich theoretisch als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für gebäudebewohnende Fledermausarten eignen. Dazu zählen insbesondere die Geräteschuppen und Garagen, da diese potenzielle Einflugmöglichkeiten aufweisen. Daher ist das Vorkommen der **Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus** denkbar.

Innerhalb des Plangebietes können überfliegende Greifvogelarten, die mitunter im besiedelten Bereich zu erwarten sind, gelegentlich als Nahrungsgäste vorkommen. Aufgrund der geringen Anzahl an Freiflächen im Plangebiet, der anthropogenen Prägung und der hohen Störungsintensität spielt das Plangebiet nur eine untergeordnete Rolle als Nahrungshabitat. Darüber hinaus wurden im Rahmen der Bestandserfassung keine Horste im Plangebiet festgestellt.

Aufgrund der Lage im innerörtlichen Bereich von Vadrup, der größtenteils versiegelten Fläche und der mangelnden Ausstattung an Biotoptypen werden die Habitatsprüche für die gem. Messtischblattabfrage für das Plangebiet aufgeführten Vogelarten nicht ausreichend erfüllt, um als Habitat zu fungieren.

Die im Plangebiet bestehenden Gehölze weisen keine als Habitat in Frage kommenden Baumhöhlen auf. Im Rahmen der im März 2020 durchgeführten Ortsbegehung (Bäume in unbelaubtem Zustand) wurden lediglich vereinzelte Astbrüche festgestellt. Die aus dem Astbruch hervorgegangenen Spaltöffnungen (c. 5 cm Tiefe) weisen keinen Baumhöhlencharakter auf.

Im Sinne einer Worst-Case-Annahme kann das Plangebiet allenfalls einen Lebensraum für sog. „europäische Vogelarten“ darstellen, die die vorhandenen Gehölzstrukturen als Bruthabitat nutzen.

- Auswirkungsprognose

Um Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vollständig auszuschließen darf die Beseitigung von Gehölzen gem. § 39 (5) BNatSchG nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. erfolgen. Soll eine Beseitigung von Gehölzen in die Zeit vom 01.03. bis 30.09. fallen, ist im Vorfeld eine Besatzfreiheit gutachterlich zu attestieren und der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

Zur Vermeidung erheblicher negativer Auswirkungen auf die im Plangebiet theoretisch vorkommenden gebäudebewohnenden Fledermausarten ist vor Abriss von Gebäuden eine gutachterliche Untersuchung erforderlich, die mit der Unteren Landschaftsbehörde

des Kreises Warendorf abzustimmen ist. Erforderliche Maßnahmen (z.B. ökologische Baubegleitung oder Bauzeitenregelung) sind zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der o.g. Maßnahmen kann festgehalten werden, dass bei der Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände gemäß §§ 44 BNatSchG vorbereitet werden.

4.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

4.5 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

4.6 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet liegt in einem erschlossenen Siedlungsbereich. Die planerische Nachverdichtung von Flächen im bestehenden Siedlungsgebiet ist auch vor dem Hintergrund des § 1a (2) BauGB „Bodenschutzklausel“ und damit auch des Klimaschutzes sinnvoll, um als Maßnahme der Innenentwicklung eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle zu vermeiden. Durch die Lage im Siedlungszusammenhang werden die mit der Nutzung des Baugebietes verbundenen Verkehrsbewegungen soweit wie möglich reduziert.

Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt.

Mit der Änderung werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

5 Sonstige Belange

5.1 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet der 7. Änderung ist bereits durch bestehende Ver- und Entsorgungsnetze erschlossen.

Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung wird wie bisher bzw. durch Erweiterung der bestehenden Leitungsnetze sichergestellt.

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftgemäß durch ein von der Stadt Telgte konzessioniertes Unternehmen.

5.2 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind aufgrund der derzeitigen und früheren Nutzung nicht bekannt und nicht zu vermuten.

5.3 Immissionsschutz

Um dem allgemeinen Grundsatz der Konfliktbewältigung Rechnung zu tragen, wurde im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes ein schalltechnisches Gutachten* erarbeitet, welches die einwirkenden Geräuschemissionen durch den Straßenverkehr (Grevener Straße, L 588) und eine Prognose der durch den Gastronomiebetrieb zu erwartenden Geräuschemissionen auf die geplante Wohnbebauung sowie die bestehende Bebauung außerhalb des Änderungsgebiets untersucht.

Die schalltechnische Untersuchung hat für den **Verkehrslärm** ergeben, dass die gem. DIN 18005 anzustrebenden Orientierungswerte zur Tageszeit von 60 dB(A) und zur Nachtzeit von 50 dB(A) im Mischgebiet bei den beiden Bestandsgebäuden an der Grevener Straße überschritten werden. Die Überschreitungen betragen tags und nachts bis zu 4 dB. Die für diese Gebietsnutzung geltenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A), bei deren Einhaltung für diese Gebietskategorie im Allgemeinen auch noch von gesunden Wohn- bzw. Aufenthaltsverhältnissen ausgegangen werden kann, werden im gesamten Bereich der Mischgebietsfläche eingehalten bzw. unterschritten. Lediglich im äußersten nordwestlichen Bereich (Gaststätte) wird der nachts geltende Immissionsgrenzwert um maximal 1 dB überschritten. Diese geringfügige Überschreitung des Immissionsgrenzwertes kann noch als gesunden Wohn- bzw. Aufenthaltsverhältnisse nicht entgegenstehend betrachtet werden.

Innerhalb des im Süden des Änderungsbereichs ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird der schalltechnische Orientierungswert für Verkehrsgeräusche von tags 55 dB(A) gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 um 1 dB und der nachts angestrebte Orientierungswert von 45 dB(A) um 4 dB überschritten. Die für diese Gebietsnutzung geltenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A), bei deren Einhaltung für diese Gebietskategorie im Allgemeinen noch von gesunden Wohn- bzw. Aufenthaltsverhältnissen ausgegangen werden kann, werden im gesamten Bereich der Wohngebietsfläche eingehalten bzw. unterschritten.

Bei Überschreitungen der Orientierungswerte ist der Immissionsschutz bei Errichtung von schutzbedürftigen Nutzungen durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen. Im Allgemeinen ist dabei dem aktiven Lärmschutz an der Emissionsquelle, d. h. die Errichtung von Lärmschutzwänden/-wällen gegenüber dem passiven Lärmschutz an den geplanten Gebäuden (Lärmschutzfenster/ Lüftungseinrichtungen) Vorrang zu geben. Da ein aktiver Schallschutz im vorliegenden Falls nicht möglich ist, werden passive Maßnahmen erforderlich.

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Auf-

* Schalltechnisches Gutachten – Bericht Nr. 0520 0017, Bebauungsplan „Holtmann“ – 7. Änderung der Stadt Telgte, nts, Münster, Januar 2021

enthaltsträumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen.

Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. In der nachfolgende Tabelle (gem. Tabelle 7 der DIN 4109-1) sind die maßgeblichen Außenlärmpegel enthalten, die zum Nachweis der Einhaltung der Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im nachgeschalteten Planungsprozess heranzuziehen sind:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
I	bis 55
II	56 bis 60
III	61 bis 65
IV	66 bis 70
V	71 bis 75

Zudem sind Fenster von nachts genutzten Räumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer), in denen der A-bewertete Außengeräuschpegel von 50 dB(A) überschritten wird, zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Die hiervon betroffenen Bereiche des Plangebiets sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen/Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes $R'_{w,res}$ zu berücksichtigen.

Im Nahbereich zur Grevenener Straße wird zudem zur Tageszeit in den Außenwohnbereichen und Freiflächen der äquivalente Dauerschallpegel von 62 dB(A) überschritten, sodass eine ungestörte Kommunikation über kurze Distanzen im Freien nicht mehr sichergestellt ist (vgl. Urteil des BVerwG, Urt. v. 16.03.2006 – 4 A 1075.04). Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von schutzbedürftigen Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkone) sind diese nicht zulässig oder aber müssen durch aktive Schallschutzmaßnahmen entsprechend geschützt werden (z.B. verschließbare Glaselemente, Lärmschutzwand). Alternativ sind die Außenwohnbereiche in den Schallschatten der betroffenen Gebäude zu legen.

Abweichungen von den Festsetzungen sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem schalltechnischem Nachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.

Weiterhin wurden im schalltechnischen Gutachten die Umwelteinwirkungen durch Geräusche in der Nachbarschaft von gewerblichen Anlagen bewertet. Es wurde geprüft, ob der bestehende **Gastronomiebetrieb** (inkl. Außengastronomie) mit den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen (Bestand und Planung) verträglich ist.

Zur Bewertung der Gebäude mit im Sinne der TA Lärm schutzwürdigen Räumen im Umfeld des Betriebes wurden Immissionsorte (IO) festgelegt. Diese liegen nördlich, östlich und westlich des Änderungsgebietes an der Bestandsbebauung sowie innerhalb des Änderungsgebietes. Mit Ausnahme eines Immissionsortes (Grevener Straße 124, IO 06.1) wurde – entsprechend den Festsetzungen bzw. Darstellungen in Bauleitplänen – für alle Immissionsorte der Schutzstatus eines Mischgebietes (tags 60 dB[A], nachts 45 dB[A]) angenommen. Für den Immissionspunkt IO 06.1 wurde der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes (tags 55 dB[A], nachts 40 dB[A]) zu Grunde gelegt.

Die Beurteilungspegel für die Betriebsgeräusche des Gastronomiebetriebs wurden auf der Grundlage von Betreiberangaben zur maßgebenden Betriebsweise und Emissionsansätzen aus der einschlägigen Fachliteratur ermittelt.

Es wurde festgestellt, dass der Gastronomiebetrieb bei einer Beurteilung nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zu keinen unzulässigen Geräuscheinwirkungen oder schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche führt. An den maßgeblichen Immissionsorten werden die Immissionsrichtwerte im Tageszeitraum eingehalten bzw. unterschritten. Im Nachtzeitraum wird der Gastronomiebetrieb nicht betrieben.

Mit Ausnahme des ersten Immissionspunktes südlich des Gastronomiebetriebes innerhalb des Änderungsgebietes (IO 01.1) und den bestehenden Gebäuden Grevener Straße 123 a/b (IO 03 und IO 04) betragen die Unterschreitungen mindestens 6 dB. Die Zusatzbelastung durch die Betriebsgeräusche des Gastronomiebetriebs sind hier tagsüber im Sinne der Nr. 3.2.1 der TA Lärm nicht relevant in Bezug auf die Gewerbegesamtgeräuschbelastung.

An den Immissionspunkten IO 01.1 und IO 03 sowie IO 04 wird der Immissionsrichtwert tags ebenfalls eingehalten bzw. unterschritten. Allerdings betragen die Unterschreitungen weniger als 6 dB. Eine gewerbliche Geräuschvorbelastung an diesen Gebäuden kann durch den auf dem Grundstück Grevener Straße 122 bestehenden Lebensmittelmarkt nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Nach dem Eindruck des Gutachters vor Ort sowie aufgrund der geringen Verkaufsfläche und näher liegender, bestehender Wohnbebauung kann davon ausgegangen werden, dass unzulässige Überschreitungen der Immissionsrichtwerte in der Gesamtbelastung nicht zu erwarten sind. Eine Überschreitung der geltenden Immissionsrichtwerte durch kurz-

zeitige Geräuschspitzen während der Tageszeit um mehr als 30 dB wird gem. der Berechnungsergebnisse ebenfalls nicht erwartet. Zusammenfassend ist bei bestimmungsgemäßigem Betrieb von keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche nach den Bewertungsmaßstäben der TA Lärm auszugehen.

5.4 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

6 Flächenbilanz

Gesamtfläche	0,45 ha	–	100 %
davon:			
– Mischgebiet	0,40 ha	–	88,9 %
– Allgemeines Wohngebiet	0,05 ha	–	11,1 %

Coesfeld, im April 2021

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Anhang

Artenschutzprotokolle

Anlage 2 - Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP)

A.) Antragsteller oder Planungsträger (zusammenfassende Angaben zum Plan/Vorhaben)

Allgemeine Angaben	
Plan/Vorhaben (Bezeichnung):	Bebauungsplan "Holtmann" - 7. Änderung
Plan-/Vorhabenträger (Name):	Stadt Telgte
Antragstellung (Datum):	22.12.2020
Im Ortskern von Vadrup sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine ergänzende Wohnbebauung südlich angrenzend an einen Gastronomiebetrieb an der Greverer Straße geschaffen werden. Das Gasthaus und die beiden vorhandenen Wohnhäuser im Norden bzw. Osten des Plangebietes sollen erhalten und im Bebauungsplan entsprechend gesichert werden. Südlich daran angrenzend sind zwei neue Wohngebäude (Mehrfamilienhäuser) in zweigeschossiger Bauweise mit Satteldach geplant.	
Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)	
Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden? ☒ ja ☐ nein	
Wenn „nein“: Kurze Begründung warum keine Verbote durch das Vorhaben ausgelöst werden; ggf. Verweis auf andere Unterlagen.	
Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände	
(unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)	
Nur wenn Frage in Stufe I „ja“: Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)? ☐ ja ☒ nein	
Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden: Begründung: Bei den folgenden Arten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Es handelt sich um Irrgäste bzw. um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmenden Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plans/Vorhabens vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden. Zur Vermeidung erheblicher negativer Auswirkungen auf die im Plangebiet theoretisch vorkommenden gebäudebewohnenden Fledermausarten ist vor Abriss von Gebäuden eine gutachterliche Untersuchung erforderlich, die mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Steinfurt abzustimmen ist. Erforderliche Maßnahmen (z.B. ökologische Baubegleitung oder Bauzeitenregelung) sind zu berücksichtigen.	
Stufe III: Ausnahmeverfahren	
Nur wenn Frage in Stufe II „ja“: 1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt? ☐ ja ☐ nein 2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden? ☐ ja ☐ nein 3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben? ☐ ja ☐ nein	
Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja“: Die Realisierung des Plans/des Vorhabens ist aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt und es gibt keine zumutbare Alternative. Der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben. Deshalb wird eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verböten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).	
Nur wenn Frage 3. in Stufe III „nein“: (weil bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt) Durch die Erteilung der Ausnahme wird sich der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes wird nicht behindert. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).	
Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG	
Nur wenn eine der Fragen in Stufe III „nein“: Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verböten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt. Kurze Begründung der unzumutbaren Belastung.	

Anlage 2 - Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP)

B.) Antragsteller oder Planungsträger (Anlage „Art-für-Art-Protokoll“)

Angaben zur Artenschutzprüfung für einzelne Arten (Für alle Arten, die im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung geprüft werden, einzeln bearbeiten!)		
Durch Plan/Vorhaben betroffene Art: Gebäudefledermäuse		
Schutz- und Gefährdungsstatus der Art		
☒ FFH-Anhang IV-Art ☐ europäische Vogelart	Rote Liste-Status Deutschland ☐ Nordrhein-Westfalen ☐	Messtischblatt 4012
Erhaltungszustand in Nordrhein-Westfalen ☒ atlantische Region ☒ kontinentale Region ☒ grün günstig ☐ gelb ungünstig / unzureichend ☐ rot ungünstig / schlecht	Erhaltungszustand der lokalen Population (Angabe nur erforderlich bei evtl. erheblicher Störung (II.3 Nr.2) oder voraussichtlichem Ausnahmeverfahren(III)) ☐ A günstig / hervorragend ☐ B günstig / gut ☐ C ungünstig / mittel-schlecht	
Arbeitsschritt II.1: Ermittlung und Darstellung der Betroffenheit der Art (ohne die unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)		
An Gebäude gebundene Fledermausarten können aufgrund der im Plangebiet gegebenen Bausubstanz der Häuser nicht vollständig ausgeschlossen werden.		
Arbeitsschritt II.2: Einbeziehen von Vermeidungsmaßnahmen und des Risikomanagements		
Zur Vermeidung erheblicher negativer Auswirkungen auf die im Plangebiet theoretisch vorkommenden gebäudebewohnenden Fledermausarten ist vor Abriss von Gebäuden eine gutachterliche Untersuchung erforderlich, die mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Warendorf abzustimmen ist. Erforderliche Maßnahmen (z.B. ökologische Baubegleitung oder Bauzeitenregelung) sind zu berücksichtigen.		
Arbeitsschritt II.3: Prognose der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (unter Voraussetzung der unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)		
Unter Berücksichtigung der o.g. Maßnahmen kann festgehalten werden, dass bei der Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände gemäß §§ 44 BNatSchG vorbereitet werden.		
1. Werden evtl. Tiere verletzt oder getötet? (außer bei unabwendbaren Verletzungen oder Tötungen, bei einem nicht signifikant erhöhtem Tötungsrisiko oder infolge von Nr. 3) ☐ ja ☒ nein 2. Werden evtl. Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnte? ☐ ja ☒ nein 3. Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt? ☐ ja ☒ nein 4. Werden evtl. wild lebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt? ☐ ja ☒ nein		
Arbeitsschritt III: Beurteilung der Ausnahmevoraussetzungen (wenn mindestens eine der unter II.3 genannten Fragen mit „ja“ beantwortet wurde)		
1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt? ☐ ja ☒ nein Kurze Darstellung der Bedeutung der Lebensstätten bzw. der betroffenen Populationen der Art (lokale Population und Population in der biogeografischen Region) sowie der zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, die für den Plan/das Vorhaben sprechen.		
2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden? ☐ ja ☒ nein Kurze Bewertung der geprüften Alternativen bzgl. Artenschutz und Zumutbarkeit.		
3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben? ☐ ja ☒ nein Kurze Angaben zu den vorgesehenen Kompensatorischen Maßnahmen, ggf. Maßnahmen des Risikomanagements und zu dem Zeitrahmen für deren Realisierung; ggf. Verweis auf andere Unterlagen, ggf. Darlegung, warum sich der ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtern wird und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht behindert wird (bei FFH-Anhang IV-Arten mit ungünstigem Erhaltungszustand).		

C.) Naturschutzbehörde

Ergebnis der Prüfung durch die zuständige Naturschutzbehörde	
Vorhaben:	7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 "Holtmann", Telgte
Naturschutzbehörde:	UNB Kreis Warendorf
Prüfung durch:	Lars Schraer am (Datum): 04.03.2021
Entscheidungsvorschlag:	Zustimmung: ☐ Zustimmung mit Nebenbestimmungen (s.u.): ☒ Ablehnung: ☐
1. Es gibt keine ernst zu nehmenden Hinweise auf Vorkommen von FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten, die durch den Plan bzw. das Vorhaben betroffen sein könnten. ja ☒ nein ☐	
Nur wenn Frage 1. „nein“:	
2. Es liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs.1 BNatSchG vor. ja ☐ nein ☐ Begründung (ggf. ausführliche Begründung in gesonderter Anlage): Es sind keine negativen Auswirkungen auf FFH-Anhang IV-Arten oder europäische Vogelarten zu erwarten, aufgrund des vorhandenen Artenspektrums und der relevanten Wirkfaktoren ODER weil die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen sowie ggf. das Risikomanagement geeignet und wirksam sind. Ggf. sind die u.a. Nebenbestimmungen zu beachten.	
Nur wenn Frage 2. „nein“:	
3. Es ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich. Alle drei Ausnahmenvoraussetzungen sind aus naturschutzfachlicher Sicht erfüllt, so dass die Ausnahme erteilt bzw. in Aussicht gestellt* bzw. befürwortet** wird. ja ☐ nein ☐ Begründung (ggf. ausführliche Begründung in gesonderter Anlage): Das Artenschutzinteresse geht im Verhältnis zu den dargelegten zwingenden Gründen im Rang nach UND es gibt keine zumutbare Alternative UND der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben; ggf. notwendige kompensatorische Maßnahmen sowie ggf. das Risikomanagement sind geeignet und wirksam. Ggf. sind die u.a. Nebenbestimmungen zu beachten. Sofort bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt, wird sich aufgrund der Ausnahme der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes wird nicht behindert.	
Nur wenn Frage 3. „nein“: (und sofern im Zusammenhang mit privaten Gründen eine unzumutbare Belastung vorliegt)	
4. Es wird eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewährt bzw. befürwortet**. ja ☐ nein ☐ Begründung (ggf. ausführliche Begründung in gesonderter Anlage): Die vom Antragsteller dargelegten privaten Gründe werden als unzumutbar eingeschätzt. Ggf. sind die u.a. Nebenbestimmungen zu beachten.	
Artenschutzrechtlich relevante Nebenbestimmungen (weiter auf Blatt 2):	
Die Beseitigung von Gehölzen darf nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. erfolgen. Soll eine Beseitigung von Gehölzen in die Zeit vom 01.03. bis 30.09. fallen, ist im Vorfeld eine <u>Besatzfreiheit</u> gutachterlich zu attestieren und der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Zur Vermeidung erheblicher negativer Auswirkungen auf die im Plangebiet theoretisch vorkommenden <u>gebäudebewohnenden</u> Fledermausarten ist vor Abriss von Gebäude eine gutachterliche Untersuchung erforderlich. Erforderliche Maßnahmen (z.B. ökologische Baubegleitung oder <u>Bauzeitenregelung</u>) sind zu berücksichtigen.	

*: bei Stellungnahmen zu Bebauungsplänen

**.: bei Stellungnahmen zu Verfahren mit Konzentrationswirkung (z.B. Planfeststellungsverfahren, Immissionsschutzrechtliche Genehmigungen)

Interne Vermerke	
Aktenzeichen:	63-493/2021
Standort der Akte:	