

BEBAUUNGSPLAN NR. 25 L, 6. ÄNDERUNG

PFARRHAUS LÜTTINGEN

BEGRÜNDUNG

1 Räumlicher Geltungsbereich

2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

4 Planungsrechtliche Situation

5 Übergeordnete Planungsvorgaben

6 Erläuterungen zum Bebauungsplaninhalt

- 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise
- 6.2 Verkehrsflächen
- 6.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung
- 6.4 Stellplätze, Garagen, Carports
- 6.5 Denkmalschutz
- 6.6 Altlasten, Kampfmittel
- 6.7 Immissionsschutz
- 6.8 Baugrund
- 6.9 Gestalterische Festsetzungen

7 Verzicht auf Umweltbericht / Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung

8 Artenschutz

9 Durchführung der Planung

10 Kosten

11 Flächenbilanz

12 Verfahren

1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 25 L, 6. Änderung, befindet sich in Xanten-Lüttingen an der Pantaleonstraße. Der Geltungsbereich wird umgrenzt von der Straße Am Schürkamp im Nordwesten, einer Wohnbebauung und der Grundschule Lüttingen im Südwesten, der Pantaleonstraße im Süden sowie einem Fußweg im Nordosten.

Der Verfahrensbereich umfasst die eingeschlossenen Flurstücke Gemarkung Wardt, Flur 15, 468, 469 sowie 572.

2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend zu kirchlichen Zwecken genutzt. Im nordwestlichen Teilbereich auf dem Flurstück 572 befindet sich das Pfarrheim der St. Pantaleon-Kirche. Südwestlich daran anschließend auf dem Flurstück 468 liegt das ehemalige Pfarrhaus der Kirche, welches seit der Bildung der Katholischen Propsteigemeinde St. Viktor Xanten nicht mehr zu kirchlichen Zwecken genutzt wird. Der restliche Teil des Plangebiets im Südwesten ist ein gepflasterter Dorfplatz und befindet sich im Eigentum der Stadt Xanten.

Das direkte Umfeld des Plangebiets ist im Südwesten durch die Lüttinger Hagelkeuz-Grundschule einschließlich Sporthalle geprägt. Südwestlich des Pfarrheims schließt sich eine Wohnbebauung in der Form von Ein- und Zweifamilienhäusern an. Im Nordosten des Plangebiets – auf der gegenüberliegenden Seite der Pantaleonstraße bzw. des in der Verlängerung dieser Straße vorhandenen Fußweges – befinden sich der Kindergarten sowie die St. Pantaleon-Kirche selbst.

Das Plangebiet einschließlich seines direkten Umfelds bildet den historischen Ortskern der Ortschaft Lüttingen. Umgeben wird dieser historische Kern von Wohnbebauung sowie darüber hinaus von einzelnen landwirtschaftlichen Hofstellen.

3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 L ist das Bestreben der Propsteigemeinde St. Viktor, das ehemalige Lüttinger Pfarrhaus zu Wohnzwecken zu veräußern. Im bislang geltenden Bebauungsplan ist der Bereich als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen (siehe 4) und widerspricht daher einer allgemeinen Wohnnutzung. Mit dieser Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des Pfarrhauses geschaffen werden.

Eine Wohnnutzung an diesem Standort entspricht der umgebenden Bebauung, so dass sich das Vorhaben gut in die Umgebung einfügt. Die Planung entspricht darüber

hinaus dem im Baugesetzbuch verankerten Ziel der Innenentwicklung, da ein ehemals zu anderen Zwecken genutztes Gebäude für eine Wohnnutzung umgenutzt wird.

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 L in diesem Bereich soll darüber hinaus zum Anlass genommen werden, auch das direkte Umfeld planungsrechtlich neu zu ordnen. So ist auf dem nordwestlich liegenden Flurstück Gemarkung Wardt, Flur 15, 572, auf dem sich das Pfarrheim befindet, die überbaubare Fläche der hier weiterhin sinnvollen Gemeinbedarfsfläche anzupassen; sie soll angesichts der Umnutzung des Pfarrhauses auf dem Nachbargrundstück etwas verkleinert werden. Das südöstlich befindliche Flurstück 469, das im Bebauungsplan bislang ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt ist, wird derzeit als Dorfplatz genutzt. Hier soll der Bestand planungsrechtlich abgesichert werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB, da es sich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen als Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Darüber hinaus bereitet die Aufstellung des Bebauungsplans weder Vorhaben vor, die dem UVPG unterliegen, noch begründet sie diese. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden. Im Weiteren kann von einer Umweltprüfung sowie von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 sowie nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

4 Planungsrechtliche Situation

Das gesamte Plangebiet ist im bislang geltenden Bebauungsplan Nr. 25 L als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmungen „Kirche“ und „Jugendheim“ festgesetzt.

Für die benachbarten Bereiche der Grundschule, des Kindergartens und der Kirche sind ebenfalls Gemeinbedarfsflächen im Bebauungsplan Nr. 25 L festgesetzt. Für die östlich anschließenden Wohnbereiche setzt der Bebauungsplan Nr. 25 L allgemeine Wohngebiete (WA) bzw. teilweise Dorfgebiete (MD) fest. Unmittelbar westlich angrenzend an das Plangebiet gilt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 10, der ebenfalls allgemeine Wohngebiete (WA) festsetzt. Für die nordwestlich der Straße Am Schürkamp gelegene Wohnbebauung gilt der Bebauungsplan Nr. 1 W mit der Festsetzung eines Dorfgebietes.

5 Übergeordnete Planungsvorgaben

Regionalplan

Im gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf, dem GEP 99, ist das Plangebiet als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich festgelegt, da die Ortschaft Lüttingen ihrer Größe entsprechend (unter 2.000 Einwohner) nicht als Allgemeiner Siedlungsbereich im Regionalplan dargestellt wird. In diesen Ortschaften soll sich die Siedlungsentwicklung am Eigenbedarf orientieren.

Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Xanten ist das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirche“ sowie „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt.

Für die geplante Entwicklung eines Teils des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet (siehe 6.1) ist eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung erforderlich. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird künftig für den Bereich des Flurstücks 468 Wohnbaufläche ausweisen, welches auch der Ausweisung der im Umfeld bestehenden Wohnbebauung entspricht. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets ist damit gewährleistet.

Die darüber hinaus geplante Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für das Pfarrheim sowie einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für den Bereich des Dorfplatzes ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Bei der geplanten Verkehrsfläche handelt es sich um eine rein örtliche Verkehrsanlage, die im Flächennutzungsplan nicht dargestellt wird.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Landschaftsplangeltungsbereichs, da es sich bisher und künftig im Geltungsbereich eines Bebauungsplans befindet.

Stadt- und Dorfentwicklungskonzept Xanten 2020

Das Stadt- und Dorfentwicklungskonzept aus dem Jahr 2003 enthält für das Plangebiet keine relevanten Zielaussagen.

Vorgaben des Hochwasserschutzes

Die Karte „Überschwemmungsgebiete des Rheins“ der Bezirksregierung Düsseldorf, die durch das LANUV erarbeitet wurde, stellt das Plangebiet als überschwemmungsge-

fährdetes Gebiet dar (vgl. § 31c WHG). Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB wird ein entsprechender Vermerk in den Bebauungsplan aufgenommen.

6 Erläuterungen zum Bebauungsplan-Inhalt

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielen der Planung (siehe 3) werden zur Art der baulichen Nutzung unterschiedliche Festsetzungen getroffen. Der Bereich des Pfarrheims wird weiterhin als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirche“ festgesetzt. Hier wird lediglich die überbaubare Grundstücksfläche aus Anlass der Änderungen für das Pfarrhaus angepasst (siehe unten).

Der Bereich des ehemaligen Pfarrhauses wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Mit dieser Festsetzung wird auf der einen Seite sichergestellt, dass ein vorwiegend dem Wohnen dienendes Gebiet entsteht, auf der anderen Seite wird die Flexibilität hinsichtlich weiterer in einem WA zulässiger Nutzungen – wie u. a. der Versorgung des Gebiets dienende Läden oder Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke – gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO gewahrt. Weitere Nutzungen sind ausnahmsweise zulassungsfähig, wie etwa das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe.

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO werden zwei der in einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen als unzulässig festgesetzt. Unzulässig sind demnach:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

Gartenbaubetriebe sind hier ausgeschlossen, da das Plangebiet einen zentralen städtebaulichen Bereich umfasst und deshalb hochwertigere Nutzungen angestrebt werden. Zudem ist die zur Verfügung stehende Fläche für einen Gartenbaubetrieb ohnehin relativ klein.

Tankstellen werden als unzulässig festgesetzt, da von dieser Nutzung insbesondere in den Abendstunden Störungen hinsichtlich der benachbarten Wohnbebauung ausgehen können.

Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Gemeinbedarfsfläche und das WA gleich festgesetzt. Mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird das nach § 17 BauNVO für ein WA zulässige Höchstmaß festgesetzt, um eine kompakte Bebauung zu ermöglichen. Außerdem wird die Höhenentwicklung der geplanten Baukörper durch die Festsetzung der höchstzulässigen Gebäudehöhe (als Oberkante bzw. Firsthöhe) auf maximal 12,50 m begrenzt, damit sich die Gebäude in die Umgebung einfügen. Die festgesetzte Höhe entspricht der vorhandenen Höhe des Pfarrhauses; dadurch soll der Bestand planungsrechtlich gesichert werden. Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung gilt die Ausbauhöhe der Pantaleonstraße am Straßenrand. Mit Hilfe dieser beider Festsetzungen ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO eindeutig festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert und damit in ihrer maximalen Ausdehnung beschränkt. Die Festsetzung von Baulinien ist nicht erforderlich, da ein Vor- oder Zurückspringen der Gebäudeteile das städtebauliche Konzept nicht beeinträchtigt. Dies dient außerdem der notwendigen Flexibilität der Planung.

Die überbaubare Grundstücksfläche der Fläche für den Gemeinbedarf „Kirche“ wird in der Form angepasst, dass ausreichende Abstände zu den Nachbargrundstücken eingehalten werden. So wird zur Grenze des Pfarrhausgrundstückes ein Abstand von 6 m eingehalten, um hier einerseits die Abstandfläche des Pfarrheimes selbst als auch die Abstandfläche des Pfarrhauses im Wege der Baulastübernahme nachweisen zu können. Zu den südwestlich anschließenden Wohngrundstücken reicht ein Abstand von 3 m aus. Diese Festsetzungen werden unbeschadet der Regelungen des § 6 BauO NRW

Schließlich wird eine offene Bauweise festgesetzt, um planungsrechtlich sicherzustellen, dass Grenzabstände zur benachbarten Bebauung einzuhalten sind.

6.2 Verkehrsflächen

Der bestehende Dorfplatz im Südosten des Plangebiets wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Dorfplatz“ festgesetzt. Dadurch soll der Bestand planungsrechtlich abgesichert und dadurch der Bedeutung dieses Bereichs für das Dorfleben Rechnung getragen werden.

6.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Pantaleonstraße bzw. in Bezug auf das Pfarrheim über die Straße „Am Schürkamp“. Damit ist auch ein Anschluss an das örtliche und überörtliche Straßennetz gegeben.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Der vorhandene Anschluss an die Kanalisation ermöglicht auch die Umnutzung des Pfarrhauses zu Wohnzwecken.

6.4 Stellplätze, Garagen, Carports

Die gemäß § 51 BauO NRW i. V. m. der Stellplatzsatzung der Stadt Xanten vom 18.04.1996 erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

6.5 Denkmalschutz

Das Ensemble des alten Lüttinger Ortskernes, welches im Wesentlichen aus der Kirche und den umgebenden Gebäuden besteht, ist als Denkmalbereich gemäß § 5 DSchG unter Schutz gestellt ist. Auch das ehemalige Pfarrhaus ist daher denkmalgeschützt und darf nur sehr behutsam umgebaut bzw. umgestaltet werden. Das äußere Erscheinungsbild muss dabei gewahrt werden.

Im Planbereich sind keine eingetragenen Bodendenkmäler vorhanden. Archäologische Funde bzw. Befunde im Plangebiet sind ebenfalls nicht bekannt und nach jetzigem Stand auch nicht zu erwarten. Sollten während möglicher Bauarbeiten dennoch welche gefunden werden, ist das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.6 Altlasten, Kampfmittel

Altlasten

Etwaige Altablagerungen oder Altstandorte im Plangebiet bzw. solche, die sich auf das Plangebiet auswirken könnten, sind nicht bekannt.

Kampfmittel

Die beantragte Fläche liegt in einem Kampfgebiet mit starkem Granatbeschuss. Vom Kampfmittelbeseitigungsdienst wird empfohlen, eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche durchzuführen. Da das Planungsziel des Bebauungsplans die Umnutzung des ehemaligen Pfarrhauses ist und eine zusätzliche Bebauung nicht geplant ist, kann auf die empfohlene geophysikalische Untersuchung verzichtet werden. Die Stellungnahme wird an den Eigentümer der Flächen im Plangebiet zur gegebenenfalls weiteren Veranlassung weitergeleitet.

Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.

Zu den Aushubarbeiten und der Sicherheitsdetektion bei Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.7 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt inmitten des historischen Dorfkerns der Ortschaft Lüttingen. Es ist von Nutzungen umgeben, die evtl. zu Konflikten führen könnten. Zu nennen ist hier das Kirchengeläut während der Nachtzeit, Veranstaltungen auf dem Gelände der Schule, des Kindergartens, des Pfarrheims, der Kirche aber auch dem Dorfplatz. Diese Emissionsquellen sind dort typischerweise vorhandenen Nutzungen. Die Nutzungen sind bereits seit langem in unmittelbarer Nachbarschaft von Wohnnutzungen umgeben. Bedeutende Immissionskonflikte sind nicht bekannt und angesichts der typischen Dorfkernsituation auch für die neue entstehende Wohnnutzung im ehemaligen Pfarrhaus nicht zu erwarten.

Zu größeren Emissionen kommt es, wie auch in der Stellungnahme des Kreises erläutert, insbesondere bei größeren Veranstaltungen mit Volksfestcharakter. Zur Klarstellung des dafür geltenden Immissionsschutzrechts wird daher, in Anlehnung an die Anregung des Kreises, ein Hinweis zu seltenen Ereignissen in den Bebauungsplan Nr. 25 L, 6. Änderung, aufgenommen. Demnach ist bei seltenen Ereignissen, d.h. an maximal 10 Tagen und Nächten eines Jahres, nach Punkt 6.3 TA Lärm und Punkt 3.2 Freizeitlärmerlass eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte zulässig, solange tagsüber ein Beurteilungspegel von 70 dB(A) und nachts ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) nicht überschritten wird.

Die genaue Absicherung dieser Regelungen bleibt den nachgeordneten Genehmigungsverfahren vorbehalten. Eine Abschiebung auf die Genehmigungsebene ist hier zulässig, da größere Veranstaltungen (im Sinne von seltenen Ereignissen) durch ordnungsbehördliche Erlaubnisse zugelassen werden. Eine wirksame Regelung durch den Bebauungsplan ist daher nicht möglich, auf nachgeordneten Ebenen aber sichergestellt, wie im übrigen Stadtgebiet auch.

6.8 Baugrund

Zu etwaigen Problemen mit dem Baugrund liegen keine Erkenntnisse vor. Durch einen Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen, dass vor Baubeginn der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen ist. Dadurch kann vermieden werden, dass es zu unerwünschten Beeinträchtigungen durch den Grundwasserstand kommt.

6.9 Gestalterische Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen werden in den Bebauungsplan Nr. 25 L, 6. Änderung nicht aufgenommen, da die bestehende Eintragung als Denkmalsbereich (siehe 6.5) zur Wahrung des Stadt- und Ortsbildes ausreichend ist.

7 Verzicht auf Umweltbericht / Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 qm Fläche handelt und daher das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a i. V. m. § 13 BauGB durchgeführt wird, wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgrund von § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich. In diesen Fällen gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

8 Artenschutz

Das Plangebiet stellt sich derzeit als bereits bebaute Fläche sowie als intensiv genutzte Gartenfläche mit einzelnen Solitärbäumen dar. Bedingt durch diese Nutzung und aufgrund seiner Lage im Innenbereich umgeben von Bebauung besteht hier bereits eine Vorbelastung.

Die Beeinträchtigung etwaiger im Plangebiet vorkommender planungsrelevanter Arten, deren Erhaltungszustand nach den Vorgaben des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (LANUV) als unzureichend und schlecht definiert ist, wird ermittelt und bewertet. Hierzu wird das Messtischblatt 4304

(Xanten) herangezogen. Es werden diejenigen Arten näher untersucht, die im Lebensraumtyp Gärten, Parkanlagen und Siedlungsbrachen (Nr. 43) vorkommen.

Folgende Säugetiere mit unzureichendem bzw. schlechtem Erhaltungszustand werden betrachtet:

- Graues Langohr: Das Plangebiet kommt lediglich als mögliches Jagd- bzw. Nahrungsgebiet für diese Fledermausart in Betracht. Eine Beeinträchtigung ist aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereichs und der Existenz von Ausweichgebieten in der Umgebung des Plangebiets (s. u.) nicht zu erwarten.
- Kleiner Abendsegler: Hierbei handelt es sich um eine Waldfledermaus, die in waldreichen und strukturreichen Parklandschaften vorkommt. Ein Vorkommen im Plangebiet kann daher mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Folgende Amphibien mit unzureichendem bzw. schlechtem Erhaltungszustand werden betrachtet:

- Kreuzkröte: Das Vorkommen der Art konzentriert sich in NRW auf Abgrabungsgewässer sowie auf Industriebrachen, Bergehalden und Großbaustellen. Ein Vorkommen im Plangebiet kann daher mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Folgende Vögel mit unzureichendem bzw. schlechtem Erhaltungszustand werden betrachtet:

- Gartenrotschwanz: Das Vorkommen der Art konzentriert sich in NRW auf die Randbereiche von größeren Heidelandschaften und auf sandige Kiefernwälder. Ein Vorkommen im Plangebiet kann daher mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.
- Rebhuhn: Wesentliche Habitatbestandteile sind Acker- und Wiesenränder, Feld- und Wegraine sowie unbefestigte Feldwege. Ein Vorkommen im Plangebiet kann daher mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.
- Turteltaube: Als ursprünglicher Bewohner von Steppen- und Waldsteppen bevorzugt die Turteltaube offene, bis halboffene Parklandschaften mit einem Wechsel aus Agrarflächen und Gehölzen. Im Siedlungsbereich kommt die Turteltaube eher selten vor. Ein Vorkommen im Plangebiet kann daher mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Aus den Ausführungen wird ersichtlich, dass ein Vorkommen der o. g. planungsrelevanten Arten mit unzureichendem bzw. schlechtem Erhaltungszustand im Plangebiet nicht zu erwarten ist, teilweise aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Eine Beeinträchtigung solcher Arten ist dennoch nicht zu erwarten, da in der Umgebung des Geltungsbereichs zur Struktur des Plangebiets vergleichbare bzw. sogar weitaus bessere und größere Lebensräume vorhanden sind. So befindet sich nur ca. 60 m östlich

des Plangebiets (südlich des Friedhofes) eine größere Grünfläche, die mit der Struktur des Planbereichs vergleichbar ist und als Lebensraum für die betrachteten Arten grundsätzlich in Frage kommt.

9 Durchführung der Planung

Die Umsetzung der Planung wird vom Grundstückseigentümer vorgenommen. Die Erschließung ist bereits vorhanden, für die Stadt Xanten entsteht kein neuer Aufwand.

10 Kosten

Der Stadt Xanten entstehen durch die Planung keine Kosten.

11 Flächenbilanz

	m ²	%
Gemeinbedarfsfläche „Kirche“	2.054	50
Allgemeines Wohngebiet	1.021	25
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1.032	25
Gesamt	4.107	100

12 Verfahren

Der Rat der Stadt Xanten hat in seiner Sitzung vom 09.10.2009 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25 L, 6. Änderung gefasst. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB aufgestellt, so dass von einer Umweltprüfung sowie von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 sowie nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden konnte.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 BauGB wurde in Form einer Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.10.2009 bis zum 23.11.2009 einschließlich durchgeführt. Parallel zur Offenlage wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

Aufgestellt:
Fachbereich Planen und Bauen,
Sachgebiet Stadtplanung

Xanten, 24.11.2009

gez.
Franke