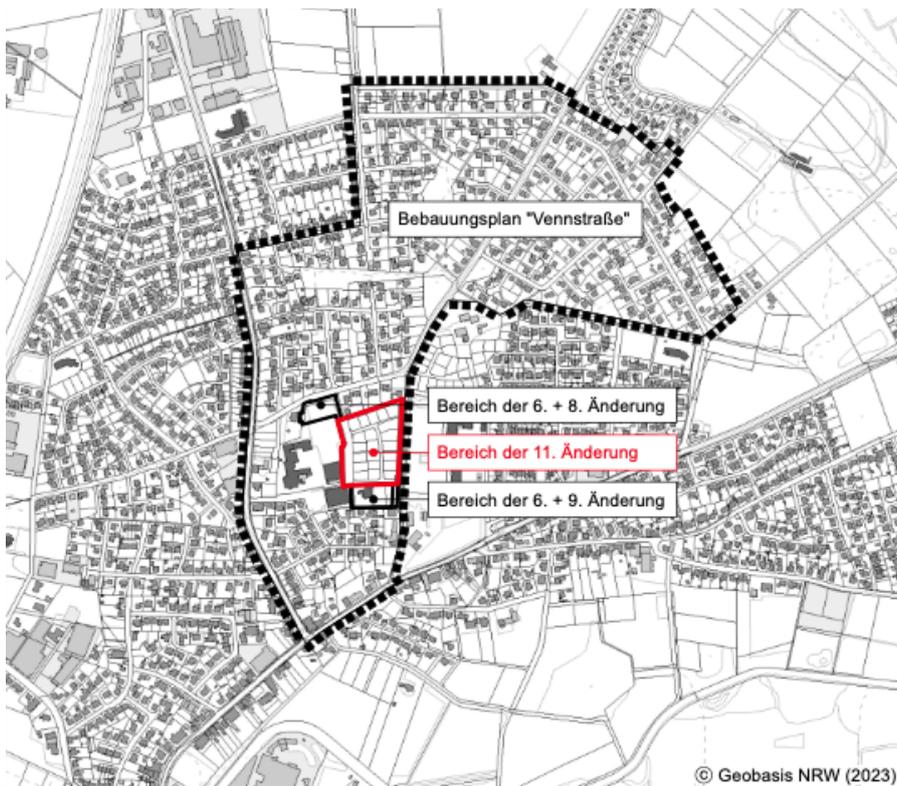


# Bebauungsplan „Vennstraße“ – 11. Änderung

## Entscheidungs- begründung

Verfahren gem. § 13a BauGB

Stadt Sassenberg



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele</b>	<b>4</b>
1.1	Änderungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	4
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	4
1.3	Planverfahren	5
1.4	Derzeitige Situation	6
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	6
<b>2</b>	<b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>	<b>7</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung	8
2.2.1	Grundflächenzahl	8
2.2.2	Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen	8
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	8
2.4	Maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten	9
2.5	Bauliche Gestaltung	9
<b>3</b>	<b>Erschließung</b>	<b>10</b>
3.1	Ruhender Verkehr	10
<b>4</b>	<b>Belange der Umwelt</b>	<b>10</b>
4.1	Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen	10
4.2	Festsetzungen zur Grüngestaltung	11
4.2.1	Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“	11
4.2.2	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
4.2.3	Flächen zur Anpflanzung und / oder mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	11
<b>5</b>	<b>Belange der Umwelt</b>	<b>12</b>
5.1	Eingriffsregelung	12
5.2	NATURA 2000	13
5.3	Biotop- und Artenschutz	13
5.4	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	15
5.5	Wasserwirtschaftliche Belange	15
5.6	Forstwirtschaftliche Belange	15
<b>6</b>	<b>Sonstige Belange</b>	<b>15</b>
6.1	Ver- und Entsorgung	15
6.2	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	16

<b>7</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>16</b>
<b>8</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>16</b>
<b>9</b>	<b>Verfahrensvermerk</b>	<b>17</b>

#### Gutachten

- Versickerungsgutachten Bebauungsplan „Vennstraße“ 6. Änderung 48336 Stadt Sassenberg, Gey & John GbR, Münster, 15.11.2017
- Gutachten Nr. 3377 zum Lärmschutz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vennstraße“ der Stadt Sassenberg, Dipl.-Ing. M. Langguth, Ahaus, 23.06.2017

#### Anhang

- Artenschutzprotokolle

## **1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**

### **1.1 Änderungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich**

Der Rat der Stadt Sassenberg hat am 09.02.2023 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Vennstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern. Die 11. Änderung umfasst die Flurstücke 702 bis 730 und teilweise das Flurstück 731, Flur 7 der Gemarkung Sassenberg.

Der ca. 1,74 ha große Änderungsbereich wird begrenzt durch

- die Wohnbebauung entlang der Vennstraße im Norden,
- einen Fuß- und Radweg im Osten (Flurstück 18, Flur 4, Gemarkung Sassenberg),
- den Standort des ehem. Raphaels-Kindergartens sowie einem Teilbereich der Sporthalle „Herxfelderhalle“ im Süden sowie
- dem Schulkomplex der Sekundarschule Sassenberg im Westen.

Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgelegt.

### **1.2 Planungsanlass und Planungsziel**

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Vennstraße“ wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohnbebauung auf den Flächen der nicht mehr benötigten Sportanlage „Im Herxfeld“ geschaffen. Der Geltungsbereich für die 11. Änderung betrifft zum Großteil den Bereich der 6. rechtsverbindlichen Bebauungsplanänderung. Ausgenommen sind lediglich der nordwestliche Teil der 6. Änderung, für den mittlerweile die 8. Änderung gilt sowie der südliche Teil, für den mit der 9. Änderungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Kita geschaffen wurden.

Mit der 6. Änderung wurde für die Baufelder im Westen des Geltungsbereiches entlang der Straße „Im Herxfeld“ eine offene Bauweise festgesetzt, um die Voraussetzungen für den Bau von Mehrfamilienhäusern und damit eine höhere Vielfalt an Wohnraumangeboten zu schaffen. Da in Sassenberg derzeit eine vorrangige Nachfrage nach Einzel- und Doppelhäusern besteht, wird mit der 11. Änderung statt der im Westen festgesetzten „offene Bauweise“, eine „Einzel- und Doppelhausbebauung“ festgesetzt und damit der bedarfsgerechten Nachfrage an Wohnraum im bebauten Siedlungszusammenhang Rechnung getragen. Darüber hinaus wurde für den Geltungsbereich der 6. Änderung die zulässige Dachneigung mit 35° – 48° festgesetzt. Um eine größere Flexibilität hinsichtlich der

Dachgestaltung zu ermöglichen, soll die zulässige Dachneigung auf 20° - 48° ausgeweitet werden.

Vor dem Hintergrund des Klimawandels und den zunehmend spürbaren Folgen sollen mit der 11. Änderungen zudem ergänzende Festsetzungen hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien, der Entsorgung des Niederschlagswassers sowie Grünfestsetzungen erfolgen.

### **1.3 Planverfahren**

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

- Aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 1,74 ha und der dementsprechend zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13a (1) Nr. 2 BauGB genannten Größenbeschränkungen.
- Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen, nicht begründet.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind ebenfalls nicht zu befürchten.

Auf Basis der oben dargestellten Prüfung hat die Stadt Sassenberg daher beschlossen, das vorliegende Änderungsverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchzuführen. 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 auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Gem. § 13a BauGB wird ein Umweltbericht im Sinne § 2a BauGB nicht erforderlich. Die Öffentlichkeit, die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Beteiligungsverfahren gem. § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend darauf hingewiesen.

#### 1.4 Derzeitige Situation

Die 11. Änderung betrifft die ehemaligen Sportanlagen „Im Herxfeld“, die zwischen den zwei Schulstandorten der Sekundarschule im Westen und Osten sowie der Grundschule St. Nikolaus im Osten liegen. Der Änderungsbereich stellt sich derzeit als Rasenspielfeld dar, welches im Norden und Osten durch eine dichte Heckenpflanzung begrenzt wird. Das Plangebiet schließt im Norden an die Wohnbebauung entlang der Vennstraße an, die durch eine Bebauung aus freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern geprägt wird. Im Süden befindet sich der Standort des ehemaligen Raphaels-Kindergartens, auf dem zeitnah der Neubau einer Kita geplant ist. Westlich des Rasenspielfeldes verläuft die Stichstraße „Im Herxfeld“, die von der Vennstraße ausgehend den südlich geplanten Kitastandort erschließt. In südlicher Richtung schließt ein Fuß- und Radweg an die Straße „Im Herxfeld“ an. Östlich des Plangebietes verläuft ebenfalls ein Fuß- und Radweg, der die Vennstraße im Norden mit der Straße „Klingenhagen“ im Süden verbindet.

#### 1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

- **Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz**

Da Hochwasserereignisse in den letzten beiden Jahrzehnten landesweit erhebliche Schäden angerichtet haben und auch zukünftig mit einem erhöhten Schadenspotential zu rechnen ist, hat der Bund 2021 als Ergänzung zum Fachrecht den Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) beschlossen.

Die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den relevanten Zielen und Grundsätzen des BRPH wurde geprüft und bestätigt. Ein Konflikt zwischen dem BRPH und der vorliegenden Bauleitplanung besteht nicht. Das Plangebiet und sein Umfeld befinden sich nach dem Kommunensteckbrief Sassenberg des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Stand April 2023), der im Rahmen der Hochwasserrisikomanagementplanung NRW erstellt wurde, nicht im Einflussgebiet von Risikogewässern. Die Überschwemmungsbereiche der Hessel befinden sich etwa 450 m südlich des Plangebietes. Gemäß Starkregenkarte des BKG für NRW kommt es im Fall von extremen Regenereignissen (90 mm/h) im Osten des Plangebietes zu Einstautiefen von 0,2 m und im Nordwesten von bis zu 0,3 m. Gleiche Einstautiefen sind auch bei seltenen Starkregenereignissen (Widerkehrintervall 100 Jahre) verzeichnet.

- **Regionalplan**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster - Teilabschnitt Münsterland legt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ fest.

- **Flächennutzungsplan**

Im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte gem. § 13 (2) BauGB eine Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Sassenberg entsprechend der damals geplanten Nutzungen. Demnach stellt der Flächennutzungsplan den Bereich der 11. Änderung als „Wohnbaufläche“ sowie als „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dar. Die Änderung des Bebauungsplanes ist somit gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

- **Bebauungsplan**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vennstraße“ aus dem Jahr 1982. Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans im Jahr 2017 wurde auf der Fläche der Sportanlagen „Im Herxfeld“ sowie des angrenzenden ehemaligen Kindergartenstandortes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung geschaffen. Mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes „Vennstraße“ wurden für den nordwestlichen Bereich der 6. Änderung die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Wohnraumverdichtung in Form von Mehrfamilienhäusern geschaffen. Die 9. Änderung betrifft den südlichen Bereich der 6. Änderung. Aufgrund eines steigenden Bedarfs an Kitaplätzen, wurden für den südlichen Teil des Geltungsbereiches die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer neuen Kita geschaffen. Für das Plangebiet der 11. Änderung setzt der Bebauungsplan „Vennstraße“ – 6. Änderung „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO fest. Für den westlichen Bereich des Plangebietes gilt die offene Bauweise. Im Norden und Osten wird eine Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgesetzt. Die Baukörper sind mit maximal zwei Vollgeschossen und einer Dachneigung von 35° – 48° auszubilden.

## **2 Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Bauflächen im Plangebiet werden weiterhin als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind wie bisher die gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nicht

Bestandteil des Bebauungsplanes. Zudem werden weiterhin die gem. § 4 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen, um eine möglichst hohe Wohnqualität sicherzustellen.

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **2.2.1 Grundflächenzahl**

Die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 bleibt durch die 11. Änderung des Bebauungsplanes unverändert. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist gem. § 19 (4) BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) ist vor dem Hintergrund der festgesetzten maximal zweigeschossigen Bebauung zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung entbehrlich. Die Einhaltung der Orientierungswerte gem. § 17 BauNVO ist in jedem Fall gewährleistet.

### **2.2.2 Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen**

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse bleibt als maximal zweigeschossig durch die vorliegende Änderung unverändert.

Die maximale Höhe der baulichen Anlage wird weiterhin mit 9,50 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden fertigen Erschließungsstraße. Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch Interpolation zwischen den seitlichen Grundstücksgrenzen zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken ist die Höhe der Straßenverkehrsfläche maßgeblich, die der Erschließung dient. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.

## **2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Entsprechend der vorhandenen Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere in Einzel- und Doppelhäusern, sind künftig ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser im Plangebiet zulässig. Die bisher im Rahmen der 6. Änderung festgesetzte „offene Bauweise“ im Westen des Plangebietes entlang der Straße „Im Herxfeld“ wird entsprechend in „Einzel- und Doppelhäuser“ geändert.

Die festgesetzten überbaubaren Flächen bleiben durch die 11. Änderung unberührt.

Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Gleiches gilt für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO. Abweichend davon ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen um bis zu 3,0 m möglich.

#### **2.4 Maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Mit dieser Festsetzung soll eine übermäßige Verdichtung der einzelnen Grundstücke sowie negative städtebauliche Auswirkungen durch einen sonst nicht vorhersehbaren zusätzlichen privaten Stellplatzbedarf und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen vermieden werden.

#### **2.5 Bauliche Gestaltung**

Die zulässige Dachneigung im Plangebiet war bisher mit 35° – 48° festgesetzt. Im Rahmen der Änderung erfolgt eine Flexibilisierung durch die Festsetzung der zulässigen Dachneigung von 20° - 48°. Damit wird die Ausbildung flacher geneigter Dächer ermöglicht und entsprechend den künftigen Bauherren eine flexiblere Gestaltungsmöglichkeit der Dachflächen eingeräumt.

Zur Gewährleistung einer einheitlichen Gestalt von Doppelhäusern wird mit der Änderung festgesetzt, dass bei Doppelhäusern die Dachneigung, Art der Dachdeckung, Dachüberstände, Ausführung der Gauen und Gebäudehöhe (Sockel-, Trauf und Firsthöhe) einheitlich auszuführen ist. Die Außenwände sind in ihrer Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Bei untergeordneten Teilflächen (max. 15 % der jeweiligen Wandflächen) dürfen auch andere Materialien und/oder Farbgebungen verwendet werden.

Zur Gestaltung des Übergangs von den privaten Grundstücken zum öffentlichen Straßenraum wird mit der 11. Änderung festgesetzt, dass Einfriedungen nur als Hecken aus heimischen Gehölzen oder als Naturstein-/Trockenmauer zulässig. Die Heckenanpflanzungen müssen mindestens 0,5 m (Stammfuß) von öffentlichen Verkehrsflächen abgesetzt sein, zur Gartenseite (bei mehrreihigen Hecken oder auch zwischen den Pflanzreihen) sind Kombinationen mit Drahtgeflecht oder Holz zulässig. Die Außenkanten von Naturstein-/Trockenmauern müssen mindestens 0,2 m Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Bei Eckgrundstücken sind zur seitlich angrenzenden Verkehrsfläche ausnahmsweise Hecken mit einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig, wenn diese einen Mindestabstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

### 3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Die Erschließung der einzelnen Grundstücke ist weiterhin über die Ringstraße, die von der Straße „Im Herxfeld“ ausgeht, gewährleistet.

#### 3.1 Ruhender Verkehr

Je Wohneinheit sind gem. § 48 (2) BauO NRW 1,25 Stellplätze herzustellen. Die Nachkommastelle wird jeweils auf ganze Zahlen aufgerundet.

### 4 Belange der Umwelt

#### 4.1 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen

Im Sinne einer nachhaltigen und klimagerechten städtebaulichen Entwicklung, vor dem Hintergrund des zunehmend spürbaren Folgen des Klimawandels sowie auf Grundlage des 2017 erarbeiteten Klimaschutzkonzeptes\* der Stadt Sassenberg und dem darin erhaltenen 2. Klimaschutzziel „Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien an der Stromversorgung auf 200 % bis 2050 bezogen auf das Jahr 2015“, wird mit der vorliegenden 11. Änderung die Nutzung von Solarenergie festgesetzt. Demnach sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden die nutzbaren Dachflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Modulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

\* Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Sassenberg, Stadt Sassenberg / infas enermetric Consulting GmbH, Greven, 2017

Die nutzbare Dachfläche umfasst sämtliche Dachflächen mit Ausnahme von

- Flächen für andere Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten (z.B. Schornsteine, Lüftungs- und Klimatechnik),
- in nördliche Richtung von Ostnordost (67,5 Grad) bis Westnordwest (292,5 Grad) geneigten Dachflächen,
- beschatteten Teilen des Daches, sofern die Jahressumme der auf sie einfallenden solaren Einstrahlungsmenge weniger als 75 % im Vergleich zu der Einstrahlungsmenge ohne Verschattung beträgt.

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so wird die hiervon beanspruchte Fläche auf die jeweils zu realisierende Fläche mit Photovoltaikmodulen angerechnet.

## **4.2 Festsetzungen zur Grüngestaltung**

### **4.2.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“**

Die Festsetzung der zentral im Plangebiet liegenden öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ bleibt durch die vorliegende Änderung gewahrt. Dem Bedarf an Spielflächen für das neue Wohnquartier und die bestehenden angrenzenden Quartiere wird damit Rechnung getragen.

### **4.2.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Um den Versiegelungsgrad der Grundstücke durch notwendige Stellplatzflächen zu reduzieren, wird mit der 11. Änderung festgesetzt, dass Stellplätze mit sickerfähigen bzw. anderen geeigneten wasserdurchlässigen Materialien z.B. Ökopflaster (Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainagepflaster o.ä.) anzulegen sind.

Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser, ist als Material zur Dacheindeckung unbeschichtetes Metall unzulässig.

### **4.2.3 Flächen zur Anpflanzung und / oder mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern**

Die im Norden und Osten des Plangebietes mit einem Erhalt- und Anpflanzgebot belegte festgesetzte öffentliche Grünfläche bleibt durch die vorliegende Änderung unberührt. Zum Schutz der vorhandenen Grünstrukturen wird weiterhin eine zum Teil 10,0 m breite öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutz- und Trenngrün“ festgesetzt. Überlagernd wird der Bereich als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie als Fläche für Anpflanzungen festgesetzt.

Zur Minimierung etwaiger negativer Auswirkungen auf kleinklimatische Prozesse, als Beitrag zur Minimierung von Niederschlagswasserspitzen sowie zur Sicherung eines insgesamt ausgeglichenen Wohnklimas wird mit der 11. Änderung des Bebauungsplanes „Vennstraße“ festgesetzt, dass Flachdächer und flachgeneigte Dachflächen von Garagen

und Carportanlagen mit einer Neigung bis 15° mindestens extensiv zu begrünen sind. Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzung mit einer standortgerechten Vegetation ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Flächenhafte Ausfälle der Vegetation ab 5 m<sup>2</sup> sind in der folgenden Pflanzperiode zu ergänzen. Hiervon können die Dachflächen von Garagen und Carportanlagen ausgenommen werden, die für technische Aufbauten (einschließlich PV-Anlagen) genutzt werden.

Zudem sind die Vorgartenbereiche zu mindestens 50 % von Versiegelung freizuhalten und als Vegetationsfläche (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdichtbahnen sind unzulässig. Als Vorgarten gilt der Bereich zwischen der erschließungsseitigen Straßenbegrenzungslinie und der Gebäudeflucht sowie der gedachten Verlängerung der Gebäudeflucht parallel zur Straßenbegrenzungslinie.

Alle gemäß zeichnerischer Darstellung und textlicher Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Die Grünschubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sowie der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

## **5 Belange der Umwelt**

### **5.1 Eingriffsregelung**

Die vorliegende 11. Änderung wird auf der Grundlage des §13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften im beschleunigten Verfahren durchgeführt. 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. Somit ist die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entbehrlich.

Unabhängig davon ist mit der vorliegenden Änderung kein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, da das zulässige Maß der Versiegelung und der Umfang der Bauflächen nicht vergrößert wird.

## 5.2 NATURA 2000

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Tiergarten, Erweiterung Schachblumenwiese“ (DE-4014-30) liegt in einer Entfernung von ca. 440 m südlich des Änderungsbereiches.

Aufgrund der Art der geplanten bzw. vorhandenen Nutzung und insbesondere aufgrund der Entfernung und Lage des FFH-Gebietes sind keine Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebietes zu erwarten.

## 5.3 Biotop- und Artenschutz

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ist gemäß der Handlungsempfehlung des Landes NRW\* die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) notwendig. Dabei ist festzustellen, ob im Plangebiet Vorkommen europäisch geschützter Arten aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. § 44 (1) BNatSchG nicht ausgeschlossen werden können. Gegebenenfalls lassen sich artenschutzrechtliche Konflikte durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen, inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erfolgreich abwenden.

Für die Beurteilung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte ist dabei jeweils die aktuelle und nicht die planungsrechtliche Situation im Plangebiet ausschlaggebend.

Der Änderungsbereich der 11. Änderung liegt im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Vennstraße“. Für die 6. Änderung wurde im Jahr 2017 eine Artenschutzprüfung (Stufe I) durchgeführt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung einer Bauzeitenregelung die Entfernung von Gehölzen betreffend, keine Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG ausgelöst werden.

In vorliegenden Fall ist – unter Berücksichtigung der Artenschutzbelange gem. Bundesnaturschutzgesetz - eine Bebauung des Änderungsbereiches bereits zulässig. Durch die vorliegende 11. Änderung wird zudem kein weiterer Eingriff in Natur- und Landschaft vorbereitet. Die zulässige Grundflächenzahl wird nicht erhöht.

Die im Änderungsbereich vorhandenen Grünstrukturen, insbesondere die Gehölzbestände entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereiches sind zum Erhalt festgesetzt.

Aufgrund der Ausstattung des Änderungsbereiches sind keine Abbruchvorhaben, die gebäudegebundene Arten betreffen würden, zu prognostizieren.

Mit der vorliegenden 11. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt eine bedarfs- und nachfragegerechte Anpassung der zulässigen Bauweise

\* 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

(Einzel- und Doppelhausbebauung) im Westen des Plangebietes. Zusätzlich erfolgen ergänzende Festsetzungen hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien, der Entsorgung des Niederschlagswassers sowie Grünfestsetzungen.

Ein potenzielles Vorkommen planungsrelevanter Vogel- und Fledermausarten ist jedoch im Änderungsbereich grundsätzlich nicht auszuschließen. Unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen können jedoch etwaige artenschutzrechtliche Verbotstatbestände i.S. des § 44 (1) BNatSchG mit Umsetzung der Planung ausgeschlossen werden. Es werden keine essenziellen Nahrungshabitate mit einer artenschutzrechtlich relevanten Funktion beansprucht. Darüber hinaus wird durch den Erhalt der höherwertigen Gehölzstrukturen der Erhalt potenzieller Bruthabitate gewährleistet. Die gesetzlich geforderte ökologische Funktion bleibt im räumlichen Zusammenhang erhalten.

Sollte im Zuge des Planvorhabens widererwartend Gehölze entfernt werden, sind artenschutzrechtliche Vorschriften durch die Einhaltung einer Bauzeitenregelung zu beachten. Gehölzentfernungen sind ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten gem. § 39 BNatSchG, d. h. im Zeitraum vom 01.10 – 28/ 29.02 eines jeden Jahres durchzuführen.

Da das Vorkommen von Fledermausarten im Änderungsbereich nicht ausgeschlossen werden kann, wird zum Schutz von lichtempfindlichen Arten die Verwendung von fledermaus- und insektenfreundlichen Leuchtmitteln empfohlen.

Es wird empfohlen, nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zu verwenden (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber, Farbtemperatur von 3000 Kelvin oder weniger). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Dazu sind die Lampen möglichst niedrig aufzustellen und geschlossene Lampenkörper zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Unter Berücksichtigung oben genannten Maßnahmen kann festgehalten werden, dass bei der Umsetzung der Planung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Entsprechende Hinweise wurde in den Bebauungsplan mit aufgenommen

#### **5.4 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel**

Das Plangebiet der 11. Änderung liegt in einem erschlossenen Siedlungsbereich. Die Aktivierung bzw. Nachverdichtung der Flächen im bestehenden Wohngebiet ist auch vor dem Hintergrund des § 1a (2) BauGB „Bodenschutzklausel“ und damit auch des Klimaschutzes sinnvoll. Durch diese Maßnahme der Innenentwicklung kann eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle vermieden werden.

Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

#### **5.5 Wasserwirtschaftliche Belange**

Wasserwirtschaftliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

#### **5.6 Forstwirtschaftliche Belange**

Forstwirtschaftliche Belange sind von dem Planvorhaben nicht betroffen.

### **6 Sonstige Belange**

#### **6.1 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung sowie die Schmutzwasserentsorgung erfolgen weiterhin über den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt.

Um Beeinträchtigungen des Grundwasserneubildung durch künftige Versiegelung von Flächen zu vermeiden, wird mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung festgesetzt, dass das im Plangebiet anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser - soweit nicht als Brauchwasser genutzt - auf den Grundstücken zurückzuhalten und über die belebte Bodenzone zu versickern ist. Im Rahmen der 6. Änderung im Jahr 2017 wurde ein entsprechendes Versickerungsgutachten\* erstellt, welches zu dem Ergebnis kommt, dass innerhalb des Plangebietes eine ausreichende Wasserdurchlässigkeit des Bodens besteht, so dass eine dezentrale Versickerung der Regenwässer über Mulden, Mulden-Rigolen oder auch flache Rigolen möglich wird.

\* Versickerungsgutachten  
Bebauungsplan „Vennstraße“  
6. Änderung 48336 Stadt  
Sassenberg, Gey & John GbR,  
Münster, 15.11.2017

Östlich des Geltungsbereiches der vorliegenden Bebauungsplanänderung verläuft im Bereich des Flurstücks 18, Flur 04, Gemarkung Sassenberg die Gasfernleitung L07463. Der einzuhaltende Schutzstreifen von 4,0 m liegt teilweise innerhalb des Plangebietes im Bereich der

Flurstücke 710, 714, 715 und 719, Flur 7, Gemarkung Sassenberg. Im Rahmen der Ausführungsplanung sind der einzuhaltende Schutzstreifen sowie die erforderlichen Schutzmaßnahmen der Leitung zu berücksichtigen.

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsmäßig durch die Stadt Sassenberg.

## **6.2 Altlasten und Kampfmittelvorkommen**

Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen, Altlasten / Altlastenverdachtsflächen oder Kampfmittelvorkommen innerhalb des Plangebietes bestehen nicht.

## **7 Immissionsschutz**

Mit der vorliegenden 11. Änderungen verändern sich gegenüber der 6. Änderung die immissionsschutzrechtlichen Belange und Anforderungen nicht. Die im Zuge der 6. Änderung genannten erforderlichen Anforderungen an den Immissionsschutz haben weiterhin Bestand:

Nach Verlagerung des Vereinssports in die Sportanlage „Im Brook“ verbleiben in den Sportbereichen östlich und westlich des Wohnquartiers ein Kleinspielfeld, Bolzplatz und ein Minispielfeld, die ausschließlich dem Schul- und Freizeitsport zur Verfügung stehen. Die Belange des Immissionsschutzes wurden im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes gutachterlich\* untersucht. Hiernach werden zukünftig weiterhin im östlichen Plangebiet die nach der 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (18. BImSchV) zulässigen Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete außerhalb der Ruhezeit mit 56 dB(A) um 1dB(A) überschritten. Im betroffenen Bereich ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

\* Gutachten Nr. 3377 zum Lärmschutz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vennstraße“ der Stadt Sassenberg, Dipl.-Ing. M. Langguth, Ahaus, 23.06.2017

Laut Gutachten ist bei einer Nutzung der verbleibenden östlich und westlich angrenzenden Sportanlagen an Sonn- und Feiertagen innerhalb der Ruhezeit zwischen 13 und 15 Uhr für das gesamte Plangebiet mit unzulässigen Immissionsrichtwerten zu rechnen. Für eine bauliche Entwicklung der Fläche ist daher die Sportanlage in der genannten Ruhezeit durch organisatorische Maßnahmen zu sperren.

## **8 Denkmalschutz**

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie,

Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen- Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt Sassenberg als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG 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.

## **9      **Verfahrensvermerk****

Der von der Planung betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB gegeben.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Abgabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen.

Bei der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde somit darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Erarbeitet für die Stadt Sassenberg  
Coesfeld, im Mai 2023

WoltersPartner  
Stadtplaner GmbH  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

**ANHANG**  
**Artenschutzprotokoll**

**A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)**

<b>Allgemeine Angaben</b>	
Plan/Vorhaben (Bezeichnung):	BP „Vennstraße“ - 11. Änderung
Plan-/Vorhabenträger (Name):	Stadt Sassenberg
Antragstellung (Datum):	April 2023
<p>Der Infrastrukturausschuss des Rates der Stadt Sassenberg hat beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Vennstraße“ zu ändern (11. Änderung), um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Änderung der Bauweise sowie ergänzenden Festsetzungen zu schaffen.</p>	
<b>Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)</b>	
<p>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?</p> <p style="text-align: right;"><input type="checkbox"/> ja    <input checked="" type="checkbox"/> nein</p>	
<b>Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände</b> <small>(unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)</small>	
<p><b>Nur wenn Frage in Stufe I „ja“:</b> Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)?</p> <p style="text-align: right;"><input type="checkbox"/> ja    <input type="checkbox"/> nein</p>	
<p><b>Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden:</b> <u>Begründung:</u> 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 nehmende Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plans/Vorhabens vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden.</p>	
<p>Ggf. Auflistung der nicht einzeln geprüften Arten.</p>	
<b>Stufe III: Ausnahmeverfahren</b>	
<p><b>Nur wenn Frage in Stufe II „ja“:</b></p> <p>1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt?    <input type="checkbox"/> ja    <input type="checkbox"/> nein</p> <p>2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden?    <input type="checkbox"/> ja    <input type="checkbox"/> nein</p> <p>3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben?    <input type="checkbox"/> ja    <input type="checkbox"/> nein</p>	
<p>Kurze Darstellung der zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses und Begründung warum diese dem Artenschutzinteresse im Rang vorgehen; ggf. Darlegung warum sich der ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtern wird und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht behindert wird; ggf. Verweis auf andere Unterlagen. Kurze Darstellung der geprüften Alternativen, und Bewertung bzgl. Artenschutz und Zumutbarkeit; ggf. Verweis auf andere Unterlagen.</p>	