

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	4
1.1	Aufstellungsbeschluss, Planverfahren und räumlicher Geltungsbereich	4
1.2	Derzeitige Situation und Planungsziel	4
1.3	Planungsrechtliche Vorgaben	5
1.4	Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen	6
2	Städtebauliche Konzeption	7
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	7
3.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung	8
3.2.1	Bauweise, Geschossigkeit und Baukörperhöhe	8
3.2.2	Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude	9
3.2.3	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	9
3.2.4	Überbaubare Flächen	9
3.3	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	10
4	Erschließung	10
4.1	Straßenanbindung und Erschließung	10
4.2	Ruhender Verkehr	11
4.3	Fuß- und Radwege	11
4.4	Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr	11
5	Natur und Landschaft / Freiraum	12
5.1	Festsetzungen zu Grünflächen- und Freiraumgestaltung	12
5.2	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	13
5.3	NATURA 2000	13
5.4	Artenschutz	14
5.5	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	20
5.6	Forstwirtschaftliche Belange	21
5.7	Wasserwirtschaftliche Belange	21
6	Sonstige Belange	21
6.1	Ver- und Entsorgung	21
6.2	Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen	22
6.3	Denkmalschutz	23
6.4	Immissionsschutz	23
7	Flächenbilanz	24
8	Umweltbericht	25
8.1	Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele	25
8.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase	27

8.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	35
8.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der festgestellten erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen	37
8.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	38
8.6	Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich	38
8.7	Zusätzliche Angaben	38
8.8	Zusammenfassung	39
8.9	Referenzliste der Quellen	40

Anhang

- Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Gutachten

- nts Ingenieurgesellschaft mbH, Lärmtechnische Untersuchung für den Bebauungsplan „Südl. der Christian-Rath-Straße – 4. Änderung“ in Sassenberg, Münster, April 2019
- nts Ingenieurgesellschaft mbH, Ergänzung und Neuberechnungen zum schalltechnischen Bericht „Südl. der Christian-Rath-Straße – 4. Änderung“ von April 2019 sowie Detailplanung der Schallschutzwand, Münster, Oktober 2020
- Wenker & Gesing, Schalltechnische Untersuchung zum Betrieb eines Lidl-Marktes nach der geplanten Erweiterung um u.a. einen Backshop und einen Pfandraum in 48336 Sassenberg, Schürenstraße 51, Gronau, Juli 2017
- Wenker & Gesing, Ergänzung und Nebenrechnung der 2017 erstellten schalltechnischen Untersuchung hinsichtlich stationärer Anlagen, Gronau, Juni 2021

Einsichtnahme von Unterlagen

- Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen (DIN 4109 & 45691), Gutachten, VDI-Richtlinien anderer Art – können diese im Bauverwaltungsamt der Stadt Sassenberg, Schürenstraße 17, Raum 203 innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss, Planverfahren und räumlicher Geltungsbereich

Der Infrastrukturausschuss des Rates der Stadt Sassenberg hat in seinen Sitzungen am 27.02.2018 und 01.10.2020 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Südlich der Christian-Rath-Straße“ nach den Vorschriften der §§ 2 - 4 Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern (4. Änderung), um für das bisher als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzte Gebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers entsprechend der vorhandenen Nachfrage zu schaffen.

Der ca. 5,0 ha große räumliche Geltungsbereich des Plangebiets im Süden der Ortslage von Sassenberg ist gem. § 9 (7) BauGB in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt. Er betrifft in der Gemarkung Sassenberg, Flur 16, die Flurstücke 21 (teilw.), 215, 233, 234 (teilw.), 235, 238, 239, 240, 243, 244, 248 (teilw.) und 269 (teilw.).

Das Plangebiet wird begrenzt im Norden durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der vorhandenen Wohnbebauung entlang der Christian-Rath-Straße, im Osten durch landwirtschaftlichen Freiraum, im Süden durch die Bundesstraße (B 513 Sassenberg – Harsewinkel) und im Westen durch gemischte Nutzungen (Lebensmitteldiscounter, Gewerbe, Wohnen) im Bebauungsplan „Wasserstraße“.

1.2 Derzeitige Situation und Planungsziel

Das geplante Wohngebiet südlich des Stadtkerns von Sassenberg wird derzeit durch landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker und Grünland) geprägt. Der nordwestliche Teil der Fläche erfasst den Nadelbaumbestand einer ehemaligen Baumschule und einen von Gehölzen gesäumten Garten. Im nördlichen Bereich befindet sich ein Wohnhaus mit Garten und einer von Gehölzen umgebenen Grünfläche. Nördlich des Plangebietes schließt die Wohnbebauung entlang der Christian-Rath-Straße an. Westlich des Plangebietes befindet sich an der Schürenstraße ein Lebensmitteldiscounter und weitere Wohnbebauung. Im Süden des Plangebietes liegt eine Grünfläche entlang der B 513, die als Ausgleichsfläche im Zuge des Baus der Umgehungsstraße angelegt wurde. Jenseits der südlich verlaufenden B 513 beginnt der landwirtschaftlich genutzte Freiraum.

Der Planbereich wird von der nördlich verlaufenden Christian-Rath-Straße erschlossen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Südlich der Christian-Rath-Straße“ setzt für den Bereich der 4. Änderung „Fläche für die Landwirtschaft“ fest. Diese Festsetzung erfolgte seinerzeit aufgrund der

landwirtschaftlichen Nutzung durch den im Osten des Tatenhauser Weges anschließenden landwirtschaftlichen Betriebs.

Mit der geplanten Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (s. Pkt. 3 der Begründung) soll - der Nachfrage in Sassenberg entsprechend – ein Angebot für Eigenheime und Geschosswohnungen mit standortgünstiger Lage zur Innenstadt geschaffen werden.

Nahversorgungseinrichtungen und Kindergärten bestehen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes. Eine Grundschule befindet sich in einer Entfernung von ca. 900 m.

Insgesamt ist die bauliche Entwicklung des Freiraumes als Ergänzung der westlich und nördlich bestehenden Wohngebiete – begrenzt im Süden durch die B 513 – städtebaulich sinnvoll.

1.3 Planungsrechtliche Vorgaben

• Regionalplanung

Der Regionalplan Münster für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland – legt den Planbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) fest. Insofern sind die landesplanerischen Voraussetzungen für die Bauleitplanung der Stadt Sassenberg als Wohngebiet gegeben.

• Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sassenberg ist das Plangebiet bisher als „Gewerbliche Baufläche“- entgegen der derzeitigen Festsetzung als „Fläche für die Landwirtschaft“ im Bebauungsplan „Südlich der Christian-Rath-Straße“ – dargestellt.

Entsprechend dem Planungsziel erfolgt im Rahmen der 50. Änderung – Teil B des Flächennutzungsplanes eine Darstellung als „Wohnbaufläche“ gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB.

Eine Zustimmung der Bezirksregierung Münster gem. § 34 Landesplanungsgesetzes/ LaPlaG zur 50. Änderung des FNP liegt mit Schreiben vom 08.06.2020 vor.

• Bebauungsplanung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Südlich der Christian-Rath-Straße“ setzt entsprechend der bisherigen Nutzung für den Bereich der 4. Änderung „Fläche für die Landwirtschaft“ im Sinne des § 9 (1) Nr. 18a BauGB fest. Der von der 4. Änderung nicht erfasste nördliche Bereich des Bebauungsplanes „Südlich der Christian-Rath-Straße“ bleibt unverändert. Festgesetzt ist in diesem Bereich „Mischgebiet“, eine

entsprechende Nutzungsmischung ist jedoch nicht entstanden.

Am südlichen Plangebietsrand liegt eine Grünfläche entlang der Bundesstraße 513, die als Ausgleichsfläche im Rahmen des Baus der Umgehungsstraße angelegt wurde. Die B 513 wird wie bisher im Gesamtbebauungsplan als Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Westen schließt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Wasserstraße“ an. Aufgrund einiger Grundstücksneuordnungen der Bebauung entlang der Schürenstraße überlagert die neue Grenze des Bebauungsplanes „Südlich der Christian-Rath-Straße – 4. Änderung“ die Abgrenzung des Bebauungsplanes „Wasserstraße“. Eine entsprechende 6. Änderung als Anpassung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der vorliegenden Bauleitplanung erfolgte mit Beschluss des Infrastrukturausschusses vom 01.10.2020.

- **Landschaftsrechtliche Vorgaben**

Als Fachplan des Naturschutzes und der Landschaftspflege gilt für das Plangebiet der Landschaftsplan „Sassenberg“. Der Landschaftsplan stellt das Plangebiet als „Innenbereich“ nach § 16 LG NRW dar. Weitere landschaftsrechtliche Vorgaben sind nicht zu beachten.

1.4 Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen

Gem. § 1a (2) BauGB („Bodenschutzklausel“) ist die Notwendigkeit der Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen zu prüfen und zu begründen. In der Abwägung mit dem landesplanerisch akzeptierten akuten Bedarf an neuen Wohnbauflächen für Sassenberg (s. Pkt. 1.3 der Begründung), erfolgt die Aufgabe der Acker- und Grünlandfläche, da alternative Flächen (Brachen o.ä.) im erforderlichen Ausmaß innerhalb der Ortslage nicht zur Verfügung stehen.

Die Flächen des Plangebiets befinden sich derzeit im Privateigentum und stehen nach Abschluss eines Umlegungsverfahrens der Wohnbauentwicklung zur Verfügung.

Insofern werden landwirtschaftlich-betriebliche Belange berücksichtigt.

Vor diesem Hintergrund soll in Abwägung mit dem Bedarf zur Deckung der Wohnbaubedürfnisse der Bevölkerung gem. § 1 (6) Nr. 2 BauGB die im rechtskräftigen Bebauungsplan bisher festgesetzte „Fläche für die Landwirtschaft“ mit der Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes einer baulichen Entwicklung zur Verfügung gestellt werden.

2 Städtebauliche Konzeption

Die Struktur der vorhandenen Wohnbebauung an der Christian-Rath-Straße und an der Wasserstraße soll für das neue Wohnquartier weitergeführt werden.

Erschlossen wird das Plangebiet durch eine zentrale Erschließungsstraße, die im Norden an die Christian-Rath-Straße als Schleife über die Pictoriusstraße angehängt ist. Von dieser zentralen Wohnstraße gehen jeweils kurze Stichwege zur Erschließung von rückwärtigen Grundstücken ab (s. Pkt. 4 der Begründung).

Nach Osten wird eine Verlängerung der zentralen Straße zur weiteren Erschließung des im Flächennutzungsplan (50. Änderung) als Wohnbaufläche dargestellten Bereichs offen gehalten.

Entsprechend der Nachfrage soll im Plangebiet überwiegend ein Wohnquartier für Einfamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser entwickelt werden. Im Norden des Plangebietes wird dieses Angebot im Anschluss an bestehende Mehrfamilienhäuser entsprechend für Geschosswohnungsbau ergänzt.

Mit einer Parzellentiefe von durchschnittlich ca. 25 m – 30 m besteht die Möglichkeit einer flexiblen Einteilung der Grundstücksgrößen für Einzelhäuser und Doppelhäuser. Ebenso können in dem Bereich für Geschosswohnungsbau unterschiedliche Grundstücksgrößen in den jeweiligen Baugruppen zugeschnitten werden.

Insgesamt wird ein Angebot von 70 – 80 Wohneinheiten in der Einzel- und Doppelhausbebauung und 50 - 60 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau angestrebt.

Ein Quartierplatz an der Pictoriusstraße mit Kinderspielplatz schließt an die erforderlich werdende Fläche für ein Regenrückhaltebecken an. Im Süden ist entlang der Bundesstraße (B 513) die Errichtung einer Lärmschutzwand erforderlich, um den Immissionsschutz sicherzustellen.

Die im Folgenden erläuterten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen dem Charakter der im Norden und Westen angrenzenden Baugebiete.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

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

Zulässig sind als sonstige Nutzungen gem. § 4 (2) BauNVO lediglich Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und

sportliche Zwecke soweit diese hier Standortgunst sehen.

Die Nutzung gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung dienenden Läden) wird jedoch ausgeschlossen, begründet durch die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Sassenberg zur Stärkung der Versorgungsfunktion der Innenstadt.

Die gem. § 4 (3) Nr. 1, 3 - 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um innerhalb des Plangebiets keine Nutzungen anzusiedeln, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erzeugen. Zudem widersprechen diese dem städtebaulichen Ziel zur Entwicklung eines attraktiven Wohnquartiers. In der Stadt Sassenberg können ausreichend alternative Flächen für derartige Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO sind genauso wie die Nutzungen § 4 (3) Nr. 2 „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ hingegen im Sinne einer zukunftsorientierten städtebaulichen Planung und Nutzungsmischung im Quartier sowie der zunehmenden Digitalisierung und des Home-Office-Angebotes, zulässig. Die Mischung aus Wohnen und Arbeiten im Quartier wird aufgrund der geschilderten digitalen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Veränderungen als sinnvoll erachtet.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Bauweise, Geschossigkeit und Baukörperhöhe

Für die festgesetzte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern wird bauordnungsrechtlich maximal eine zweigeschossige Bauweise mit einer Firsthöhe von max. 9,50 m und einer Traufhöhe von max. 6,50 m festgesetzt.

Die Grundstückszuschnitte können bei durchschnittlich 25,0 m Tiefe in der Breite flexibel gewählt werden, so dass sowohl Doppel- als auch Einzelhäuser errichtet werden können.

Für die als offene Bauweise festgesetzte Mehrfamilienhausbebauung wird eine zwingend zweigeschossige Bauweise mit einer maximalen Baukörperhöhe (H_{max}) von 10,0 m festgesetzt, um eine einheitliche Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes sicherzustellen.

Die Nutzung einer dritten Ebene ist gem. Landesbauordnung bis zu 75 % der Grundfläche zulässig.

Unterer Bezugspunkt für die Baukörperhöhe und die Traufhöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße. Die geplante Höhenlage ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch Interpolation in der Mitte der an die Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksseite zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken gilt die Höhe der Verkehrsfläche als Bezugshöhe, zu der die Gebäude traufständig stehen.

3.2.2 Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

Im Bebauungsplan wird die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude (Einzel-/Doppelhaus) auf maximal 2 Wohneinheiten begrenzt, um eine übermäßige Verdichtung mit Kleinstwohnungen und die damit verbundenen Auswirkungen durch einen nicht vorhersehbaren zusätzlichen privaten Stellplatzbedarf zu vermeiden.

Bei der geplanten Mehrfamilienhausbebauung mit der Festsetzung „offene Bauweise“ im Norden des Plangebiets findet keine Begrenzung der zulässigen Wohneinheiten statt.

3.2.3 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Sinne eines sparsamen Baulandverbrauches und der wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücke entsprechend der Obergrenze gem. § 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt. Die Überschreitung der GRZ gem. § 19 (4) BauNVO für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten bleibt in Abwägung mit der erforderlichen Grundstücksausnutzung zulässig.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erübrigt sich, da durch die Kombination von festgesetzter GRZ und Geschossigkeit das Erreichen bzw. das Überschreiten der zulässigen Obergrenze GFZ 1,2 gemäß BauNVO nicht möglich ist.

3.2.4 Überbaubare Flächen

Die überbaubare Fläche wird mit Baugrenzen großzügig festgesetzt, um private Realisierungsvorstellungen auf den jeweiligen Grundstücken nicht unnötig einzuengen. Vorrangige städtebauliche Gründe für restriktivere Festsetzungen – u. a. mit Baulinien – liegen nicht vor. Im Einzelnen sind ohnehin die Vorgaben der Abstandsflächen gem. BauO NW zu beachten.

Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der

überbaubaren Grundstücksfläche oder in den seitlichen Abstandsflächen gem. Bauordnung NRW zulässig.

Als weitere Festsetzung zur Grundstücksnutzung ist sicherzustellen, dass dort, wo die Längsseiten von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen (Eckgrundstück), diese mind. 0,5 m von der Grundstücksgrenze entfernt angeordnet werden, um hier eine seitliche Eingrünung zu gewährleisten. Im Kreuzungs- / Einmündungsbereich sind die Einfriedungen so zu gestalten, dass ausreichende Sichtverhältnisse gewährleistet werden. Die Eingrünung wird als Gestaltungsfestsetzung gem. § 89 BauO NRW gesichert.

3.3 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Aus städtebaulichen Gründen ist als baugestalterische Festsetzung die Sicherung der Dachlandschaft im Bereich der Einzel- und Doppelhausbebauung (Dachneigung 20° - 45°) vorgesehen, die gem. § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB festgesetzt wird. Im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung wird eine Ausführung der Dachflächen als Flachdach (0° - 15°) vorgesehen.

Auf weiter einschränkende Festsetzungen – z.B. zur Materialwahl – wird ausdrücklich verzichtet, zumal aus dem Umfeld keine zwingenden Vorgaben abzuleiten sind. Es soll jedoch sichergestellt werden, dass Doppelhaushälften in Form und Material gleich ausgebildet werden.

Die geplanten Grundstücksteilungen sind hinweislich in den Bebauungsplan eingetragen.

4 Erschließung

4.1 Straßenanbindung und Erschließung

Wie bereits unter Pkt. 2 beschrieben, wird das Wohngebiet durch zwei Anbindungen an die nördlich verlaufende Christian-Rath-Straße als Schleife über die Pictoriusstraße erschlossen.

Die innere Erschließungsstraße wird durch kurze Stichwege zur Erschließung von rückwärtigen Grundstücken ergänzt.

Die am Nordrand bestehende Bebauung (Parzellen 239 / 240) ist durch eine Zuwegung ausgehend von der Christian-Rath-Straße erschlossen.

Nach Osten wird ein Anschluss zur Entwicklung weiterer Wohnbaugrundstücke offen gehalten. Diese mögliche Verlängerung zur Entwicklung der im FNP (50. Änd.-Teil B) dargestellten Wohnbauflächen schließt weiter östlich an den Tatenhauser Weg an.

Mit einer Breite von 8,0 m wird in der Erschließungsstraße im Rahmen einer Detailplanung eine temporeduzierende Gestaltung mit

Baumstandorten und Parkplätzen ermöglicht.

Die Anbindung der entlang der B 513 festgesetzten Grünfläche (Ausgleichsfläche für die Bundesstraße (s. Pkt. 5.1 der Begründung)) an das Erschließungsnetz erfolgt über eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Unterhaltungsweg“ für den Unterhaltungsträger im westlichen Bereich des Plangebietes.

4.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr - d.h. der private Stellplatzbedarf - ist grundsätzlich auf den ausreichend dimensionierten, privaten Grundstücksflächen unterzubringen.

Um übermäßigen ruhenden Verkehren im Plangebiet entgegenzuwirken und gleichzeitig den ermittelten Bedarf an privaten Fahrzeugsicherzustellen, erfolgt gem. § 48 (2) BauO NRW für die vorliegende Bauleitplanung eine Festsetzung der nachzuweisenden Stellplatzzahlen: Je Wohngebäude bis zu 3 Wohneinheiten sind 1,25 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Je Wohngebäude mit mehr als 3 Wohneinheiten sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Die Nachkommastellen werden jeweils aufgerundet.

Der Nachweis der zu erbringenden Stellplätze erfolgt jeweils im Baugenehmigungsverfahren.

Ein zusätzliches Angebot an öffentlichen Parkplätzen wird im Straßenraum, insbesondere im Bereich der beiden platzartigen Straßenaufweitungen, geschaffen.

Die Breite (8,0 m) und verkehrsberuhigte Ausgestaltung der geplanten Wohnerschließungsstraße ermöglicht das Angebot an Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum, das max. 20 % des privaten Bedarfes (bei max. 120 - 140 WE max. 30 öffentliche Parkplätze) betragen soll. Dieser Bedarf soll bei der Detailplanung des verkehrsberuhigten Straßenausbaus berücksichtigt werden.

4.3 Fuß- und Radwege

Getrennt geführte Fuß- und Radwege sind aufgrund des geplanten verkehrsberuhigten Ausbaus der Wohnstraße nicht erforderlich.

4.4 Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die Bushaltestelle „Christian-Rath-Straße“ der Buslinie R15 an der Warendorfer Straße (westlich des Plangebietes) sowie die Haltestelle „Abzweig Brook“ der Buslinie 316 im Kreuzungsbereich Christian-Rath-Straße / Langefort (nordöstlich des Plangebietes) in Richtung Füchtorf, Harsewinkel und Warendorf an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

5 Natur und Landschaft / Freiraum

5.1 Festsetzungen zu Grünflächen- und Freiraumgestaltung

An der Pictoriusstraße im Osten des Plangebietes wird eine „öffentliche Grünfläche“ als Spielplatz gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Diese soll in Verbindung mit der angrenzenden Straßenaufweitung als Quartiersplatz dienen.

Um einer vollständigen Versiegelung der Vorgartenbereiche beispielsweise durch die Anlage von Stellplätzen oder Steingärten entgegenzuwirken, wird festgesetzt, dass die Vorgartenbereiche (Bereiche zwischen der erschließungsseitigen Straßenbegrenzungslinie und der Gebäudeflucht sowie der gedachten Verlängerung der Gebäudeflucht parallel zur Straßenbegrenzungslinie) des mit Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzten allgemeinen Wohngebietes von Versiegelung freizuhalten sind und als Vegetationsfläche (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen sind. Dies gilt auch für den Bodenaufbau: wasserundurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdichtbahnen sind unzulässig. Das Pflanzgebot gilt nicht für befestigte und versiegelte Flächen wie beispielsweise Zuwegungen, Hauseingänge, Stellplätze oder Müllabstellplätze. Diese sind innerhalb der Vorgärten je Grundstück bis zu maximal 50 % zulässig.

Die bauliche Ausführung der nachzuweisenden Stellplätze (s. Pkt. 4.2) hat bei Wohngebäuden mit mehr als 3 Wohneinheiten mit Ökopflaster oder anderen geeigneten wasserdurchlässigen Materialien zu erfolgen.

Darüber hinaus sind zwischen den Längs- und Rückseiten von Garagen, Stellplätzen und Carports sowie der öffentlichen Verkehrsfläche (Fuß- und Radwege) auf einer Breite von 0,5 m zur Grundstücksgrenze heimische, standortgerechte Gehölze oder dauerhafte Fassadenbegrünungen zu bepflanzen. Im Kreuzungs- und Einmündungsbereich sind die Einfriedungen so zu gestalten, dass ausreichende Sichtverhältnisse gewährleistet werden.

Im Süden des Plangebietes befindet sich eine bestehende Ausgleichsfläche, welche im Zuge des Baus der Umgehungsstraße B 513 angelegt wurde. Die Sicherung der Fläche erfolgt gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und wird darüber hinaus zur Weiterentwicklung sowie zum langfristigen Erhalt als Gehölzfläche mit einem Anpflanz- und Erhaltungsgebot belegt.

Im Anschluss an die Ausgleichsfläche wird eine Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutz- und Trenngrün“ festgesetzt.

Innerhalb der Öffentlichen Grünfläche wird eine Lärmschutzwand errichtet (siehe Pkt. 6.4 der Begründung).

5.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist. Die Bilanzierung erfolgt auf Grundlage der Festsetzungen des für die Fläche derzeit geltenden Planungsrechtes (Bebauungspläne „Südlich der Christian-Rath-Straße“ und „Wasserstraße“) in Gegenüberstellung mit den Festsetzungen der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Christian-Rath-Straße“).

Wie unter Kapitel 5.6 beschrieben handelt es sich bei dem Flurstück 235, Flur 16 der Gemarkung Sassenberg um eine durchgewachsene Weihnachtsbaumkultur von 1.750 qm und damit um Wald im Sinne des Landesforstgesetzes. Die Fläche ist im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt.

Da die bestehenden Waldstrukturen jedoch im Sinne des Landesforstgesetzes ausgeglichen werden, werden die 1.750 qm aus der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ausgespart, um einen doppelten Ausgleich zu vermeiden.

Das entstehende Biotopwertdefizit von 4.095 Biotopwertpunkten (vgl. Anhang) kann nicht über planinterne Festsetzungen ausgeglichen werden. Der ökologische Ausgleich erfolgt über Abbuchung von Biotopwertpunkten aus den Ökokonten der Stadt Sassenberg. Der Ausgleich wird dem Ökokonto „Gewässerentwicklung Hessel / Speckengraben“ zugeordnet.

5.3 NATURA 2000

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Tiergarten, Erweiterung Schachblumenwiese“ (DE-4014-301) liegt etwa 850 m entfernt in nordöstlicher Richtung.

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.

5.4 Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP I) 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.

- Bestandsbeschreibung

Das geplante Wohngebiet südlich des Stadtkerns von Sassenberg wird derzeit durch landwirtschaftliche Nutzfläche geprägt. Der nordwestliche Teil der Fläche erfasst den Nadelbaumbestand einer ehemaligen Baumschule und einen von Gehölzen gesäumten Garten. Die Gehölze innerhalb des Plangebietes weisen keine Baumhöhlen auf. Im nördlichen Bereich befindet sich ein Wohnhaus mit Garten und einer von Gehölzen umgebenen Rasenfläche. Nördlich des Plangebietes schließt die Wohnbebauung entlang der Christian-Rath-Straße an. Westlich des Plangebietes befindet sich ein Lebensmitteldiscounter an der Schürenstraße und weitere Wohnbebauung. Im Süden des Plangebietes liegt eine Grünfläche entlang der B 513, die als Ausgleichsfläche im Zuge des Baus der Umgehungsstraße angelegt wurde. Jenseits der südlich verlaufenden B 513 beginnt der landwirtschaftlich genutzte Freiraum.

- Vorhabenbeschreibung und Wirkfaktoren

Die Struktur der vorhandenen Wohnbebauung an der Christian-Rath-Straße und an der Wasserstraße soll für das neue Wohnquartier weitergeführt werden.

Entsprechend der Nachfrage soll im Plangebiet überwiegend ein Wohnquartier für Einfamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser entwickelt werden. Im Norden des Plangebietes wird dieses Angebot im Anschluss an bestehende Mehrfamilienhäuser entsprechend für Geschosswohnungsbau ergänzt.

Die innerhalb des Plangebietes bestehenden Nadelgehölze der ehemaligen Baumschule werden weitgehend entfernt. Die Ackerflächen werden überplant. Die Grünstrukturen im Süden des Plangebietes bleiben erhalten. Während der Betriebsphase, d.h. der Wohnnutzung - einschließlich der damit zwangsläufig verbundenen Verkehrsbewegungen durch Anwohner- sind Auswirkungen in Form von Geräusch- und Geruchsemissionen (Abgase) verbunden.

* 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.
*

- Potenzielles Artinventar

Laut Abfrage des Fachinformationssystems (FIS) können innerhalb des Plangebietes (Messtischblatt 4014, Quadrant 1) unter Berücksichtigung der vorkommenden Biotoptypen theoretisch 27 planungsrelevante Arten vorkommen; dazu gehören 2 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.

Während der Bestandsaufnahme im Mai 2021 konnten folgende Arten als Zufallsfunde festgestellt werden: Amsel, Elster, Haussperling, Ringeltaube, Buchfink, Zilpzalp, Grünfink, Hausrotschwanz, Heckenbraunelle und Dohle.

Tab. 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 1 im Messtischblatt 4014, Stand: April 2021. 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, () = potentielles Vorkommen, ! = Hauptvorkommen. Bemerkung: kein potentielles Vorkommen (-), pot. Vorkommen denkbar (-/+), pot. Vorkommen wahrscheinlich (+).

Art	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Status	Erhaltungszustand		KI/Geoel	Aeck
				in NRW (ATL)	Bemerkung		
Säugetiere							
	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	N	U-	-/+	Na	
	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	N	G	-/+	Na	
Vögel							
	<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	B	G-	+	(FoRu), Na	(Na)
	<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	B	G	+	(FoRu), Na	(Na)
	<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	B	U-	-		FoRu!
	<i>Anthus trivialis</i>	Baumpieper	B	U	-	FoRu	
	<i>Asio otus</i>	Waldohreule	B	U	-/+	Na	
	<i>Athene noctua</i>	Steinkauz	B	G-	-/+	(FoRu)	(Na)
	<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard	B	G	+	(FoRu)	Na
	<i>Carduelis cannabina</i>	Bluthänfling	B	unbek.	-/+	FoRu	Na
	<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	B	U-	-/+	Na	
	<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	B	U	-		Na
	<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	B	U	-	Na	
	<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht	B	G	-	(Na)	
	<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	B	G	+	(FoRu)	Na
	<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	B	U	-	(Na)	Na
	<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall	B	G	-	FoRu!	
	<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	B	U	-	(Na)	Na
	<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	B	S	-/+		FoRu!
	<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard	B	U	+	Na	
	<i>Scolopax rusticola</i>	Waldschnepfe	B	G	-	(FoRu)	
	<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube	B	S	-	FoRu	Na
	<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	B	G	-/+	Na	(Na)
	<i>Sturnus vulgaris</i>	Star	B	unbek.	-		Na
	<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	B	G	-/+	Na	Na
	<i>Vanellus vanellus</i>	Kiebitz	B	U-	-		FoRu!
Amphibien							
	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	N	G	-	(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.

Fledermausarten:

Innerhalb des Plangebietes wurden keine Baumhöhlen festgestellt. Das alleinstehende Wohnhaus im Norden des Plangebietes kann im Sinne einer Worst-Case-Annahme eine Quartiersfunktion für gebäudebewohnende Fledermausarten übernehmen. Da das Wohnhaus in die Planung integriert wird, ist jedoch nicht von einer erheblichen Betroffenheit gebäudebewohnender Fledermausarten auszugehen.

Vogelarten:

Innerhalb des Plangebietes können überfliegende Greifvogelarten, gelegentlich als Nahrungsgäste vorkommen. Aufgrund der großen Aktionsräume von Greifvögeln ist eine essenzielle Lebensraumfunktion sicher auszuschließen.

Darüber hinaus ist das Vorkommen der Vogelarten Bluthänfling, Rebhuhn und Kuckuck im Sinne einer Worst-Case-Annahme denkbar.

Den Kuckuck kann man in fast allen Lebensräumen, bevorzugt in Parklandschaften, Heide- und Mooregebieten, lichten Wäldern sowie an Siedlungsrandern und auf Industriebrachen antreffen. Der Kuckuck ist ein Brutschmarotzer. Das Weibchen legt jeweils ein Ei in ein fremdes Nest von bestimmten Singvogelarten.

Als typische Vogelart der ländlichen Gebiete bevorzugt der Bluthänfling offene mit Hecken, Sträuchern oder jungen Koniferen bewachsene Flächen und einer samentragenden Krautschicht. In NRW sind dies z.B. heckenreiche Agrarlandschaften, Heide-, Ödland- und Ruderalflächen. Seit der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts aber hat sich die Präferenz auch in die Richtung urbaner Lebensräume, wie Gärten, Parkanlagen und Friedhöfe verschoben. Der bevorzugte Neststandort befindet sich in dichten Büschen und Hecken. Das Brutgeschäft im Rahmen einer gewöhnlich monogamen Saisonehe beginnt frühestens ab Anfang April, Hauptzeit ist die erste bzw. zweite Maihälfte, das letzte Gelege wird in der ersten Augustdekade begonnen.

Das Rebhuhn kommt in Nordrhein-Westfalen als Standvogel das ganze Jahr über vor. Als ursprünglicher Steppenbewohner besiedelt das Rebhuhn offene, gerne auch kleinräumig strukturierte Kulturlandschaften mit Ackerflächen, Brachen und Grünländern. Wesentliche Habitatbestandteile sind Acker- und Wiesenränder, Feld- und Wegraine sowie unbefestigte Feldwege. Hier finden Rebhühner ihre vielfältige Nahrung sowie Magensteine zur Nahrungszerkleinerung. Die Siedlungsdichte kann von bis zu 0,5 bis 1,2 Brutpaare auf 10 ha betragen. Das Nest wird am Boden in flachen Mulden angelegt. Zwar ist das Vorkommen des Rebhuhns aufgrund des unmittelbaren Kontakts zum Siedlungsbereich und der Abgrenzung zum Offenland durch die B 513 unwahrscheinlich, jedoch werden die Lebensraumansprüche teilweise erfüllt, sodass ein Vorkommen im Sinne einer Worst-Case-Annahme nicht gänzlich auszuschließen ist.

Grundsätzlich eignet sich das Plangebiet als Nahrungshabitat für Eulenvögel (Schleiereule, Waldohreule, Waldkauz, Steinkauz). Deren Aktionsradien besitzen eine Größe von bis zu 100 ha (z.B. Waldohreule) und können auf der Fläche als Nahrungsgast auftreten. Eine essenzielle Habitatfunktion ist jedoch sicher auszuschließen, da innerhalb des Plangebietes keine potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten ersichtlich sind und im räumlichen Umfeld vergleichbare Jagdhabitate bestehen (Äcker südlich der B 513).

Darüber hinaus sind auch Vorkommen von Schwalben (**Mehl-**,

Rauchschwalbe) denkbar, die das Plangebiet von umliegenden Hofstellen / vom Zucht-, Reit- und Fahrverein aus gelegentlich zur Nahrungssuche anfliegen können. Da Schwalben jedoch zur Nahrungssuche nicht auf diese Fläche angewiesen sind und z.B. auch über Siedlungsstrukturen erfolgreich auf Jagd gehen ist mit Umsetzung des Planvorhabens nicht von einem artenschutzrechtlichen Konflikt auszugehen. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der beiden Arten können gänzlich ausgeschlossen werden, da für die Gebäudebrüter keine geeigneten Strukturen (keine Gebäude im Plangebiet) vorhanden sind. Aufgrund des Fehlens von Baumhöhlen kann eine Lebensraumfunktion für Höhlenbrüter wie dem Feldsperling und Star ausgeschlossen werden.

Vogelarten, die vorrangig in Wäldern vorkommen, wie z.B. Spechte (Kleinspecht, Schwarzspecht, Waldschnepfe, Baumpieper) sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

Der Großteil des Plangebietes stellt sich als Acker dar. Aufgrund des Gehölzstreifens im Süden des Plangebietes sowie der B 513 sind die Flächen jedoch klar vom südlich angrenzenden Freiraum abgetrennt. Arten wie der Kiebitz und die Feldlerche benötigen weite Offenlandflächen mit einem Abstand von ca. 100 m zu vertikalen Strukturen (hier Gebäude und Gehölzbestände). Daher ist nicht von einer Nutzung des Plangebietes durch die genannten Arten auszugehen.

Im weitesten Sinne an Gewässer gebundene Arten wie die Nachtigall sind im Plangebiet ebenfalls nicht zu erwarten.

Im Sinne einer Worst-Case-Annahme können innerhalb des Plangebietes Greifvogelarten, der Bluthänfling, Kuckuck und andere nicht als „planungsrelevant“ eingestufte „europäische Vogelarten“ vorkommen.

Amphibien:

Aufgrund des Fehlens von Gewässern ist das Vorkommen des Kammmolches sicher auszuschließen.

- **Auswirkungsprognose**

Nachfolgend werden die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG in Bezug zu den theoretisch vorkommenden Vogelarten geprüft:

Greifvogelarten und Eulen

Eine Tötung der Greifvogelarten und Eulen kann bau- und betriebsbedingt sicher ausgeschlossen werden – der Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG wird nicht erfüllt.

Da es sich bei den Ackerflächen im Plangebiet nicht um ein

essenzielles Nahrungshabitat handelt, wird durch die Überbauung keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes gem. § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG hervorgerufen.

Da innerhalb des Plangebietes keine geeigneten Gebäude (Hofstellen, Kirchtürme etc.) und Horstbäume festgestellt wurden, ist nicht von einer Betroffenheit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG auszugehen. Grundsätzlich ist zu beachten, dass Gehölzbestände nur in der Zeit vom 01.03. – 01.10. eines jeden Jahres, das heißt außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Jungtieren, durchgeführt werden dürfen.

Bluthänfling:

Um eine Tötung (§ 44 (1) Nr.1 BNatSchG) und eine erhebliche Störung (§ 44 (1) Nr. 3 des Bluthänflings sicher ausschließen zu können, sind Gehölzbestände nur in der Zeit vom 01.03. – 01.10. eines jeden Jahres (wenn der Bluthänfling seine Winterquartiere in Südeuropa bezieht) durchzuführen.

Durch die Überplanung der Gehölzbestände im Norden des Plangebietes kann die Entfernung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte im Sinne einer Worst-Case-Annahme nicht vollständig ausgeschlossen werden. Der Verbotstatbestand gem. § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (Entnahme von Fortpflanzungs- und Ruhestätte) liegt jedoch nicht vor, da die Erhaltung der ökologischen Funktion i.S.d. § 44 (2) Nr. 5 BNatSchG im räumlichen Zusammenhang gesichert ist. Zum einen wird das Feldgehölz im Süden des Plangebietes planungsrechtlich gesichert, zum anderen befinden sich südwestlich, südlich und östlich der Fläche gleichwertige Habitatstrukturen.

Rebhuhn:

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte wird die unten beschriebene Maßnahme (zeitliche Beschränkung der Baufeldräumung) gutachterlich empfohlen. Durch die Verlegung der Bauarbeiten in die Zeit außerhalb der artenspezifischen Hauptbrutzeit (15.03. – 15.08.) können die Verbotstatbestände der Tötung und erheblichen Störung ausgeschlossen werden.

Der Verbotstatbestand gem. § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (Entnahme von Fortpflanzungs- und Ruhestätte) wird nicht ausgelöst, da die Erhaltung der ökologischen Funktion i.S.d. § 44 (2) Nr. 5 BNatSchG im räumlichen Zusammenhang gesichert ist. Insbesondere die südlich und östlich angrenzenden Offenlandflächen sind besser als Lebensraum für das Rebhuhn geeignet, da die Störungsintensität mit zunehmendem Abstand zur Siedlung abnimmt.

Kuckuck:

Da der Kuckuck fast alle Lebensräume besiedelt ist ein Vorkommen grundsätzlich nicht auszuschließen, die ökologische Funktion seines Lebensraumes ist im unmittelbaren Umfeld ebenso gegeben. Unter Berücksichtigung der u.g. Vermeidungsmaßnahmen können artenschutzrechtliche Konflikte sicher ausgeschlossen werden.

Schwalben:

Die Mehl- und Rauchschalbe sind von der Planung nicht erheblich betroffen. Sie können gelegentlich zur Nahrungssuche innerhalb des Plangebietes auftauchen, sind jedoch eher im Bereich der Hofstelle rund 150 m weiter östlich zu erwarten.

- Maßnahmen

Zur Vermeidung der Tötung von Vögeln sollten in Anlehnung an § 39 (5) BNatSchG Gehölzrodungen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln und Fledermäusen, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. – 30.09. durchgeführt werden.

Zum Schutz planungsrelevanter Vogelarten ist eine Baufeldräumung bzw. ein Baubeginn nicht während der Hauptbrutzeit, d.h. nicht zwischen dem 15.03. – 15.08. eines jeden Jahres vorzunehmen. Eine Ausnahme von dieser Regel ist möglich, sofern vor dem Eingriff und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der fachgutachterliche Nachweis (ökologische Baubegleitung) erbracht werden kann, dass mit Umsetzung des Vorhabens während der Brutzeit keine artenschutzrechtlichen Konflikte verbunden sind. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

5.5 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Erweiterung von Wohnbauflächen am südlichen Ortsrand von Sassenberg – zwischen bestehender Bebauung und dem Verlauf der B 513 – planungsrechtlich vorbereitet.

Da die Fläche im Süden der Ortslage Sassenberg liegt, übernimmt sie - insbesondere hinsichtlich der Hauptwindrichtung Nordwest – keine klimarelevante Ausgleichsfunktion oder die Funktion einer Frischluftschneise. Daher werden mit dem geplanten Vorhaben weder die Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch die Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

Die zukünftigen Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standortanforderungen zum effizienten Energiebedarf sichergestellt.

5.6 Forstwirtschaftliche Belange

Bei dem Flurstück 235, Flur 16 der Gemarkung Sassenberg, handelt es sich um eine durchgewachsene Weihnachtsbaumkultur und damit um Wald im Sinne des Landesforstgesetzes.

Die Fläche von 1.750 qm ist im Verhältnis 1:1,5 auf einer nicht als Wald deklarierten Fläche auszugleichen. Der Ausgleich erfolgt auf den Flurstücken 61 und 63 tlw. der Flur 20, Gemarkung Sassenberg durch 2.625 m² Erstaufforstung auf einer ehemals versiegelten Fläche.

5.7 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

Ein Regenrückhaltebecken mit einem erforderlichen Volumen von ca. 975 m³ wird gem. § 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB im nordöstlichen Bereich des Plangebietes festgesetzt. Für die Bemessung des Regenrückhaltebeckens ist ein 10-jährliches Regenereignis angesetzt worden, so dass kein Notüberlauf des Regenrückhaltebeckens mit vollem Entlastungsvolumen gerechnet und vorgesehen wird. Für den Trockenwetterabfluss wird das Regenrückhaltebecken künftig an die Regenwasserkanalisation in der Pictoriusstraße angeschlossen. Die Ableitung des gedrosselten Abflusses erfolgt über den Regenwasserkanal im Bereich Pictoriusstraße / Christian-Rath-Straße in die genehmigte Einleitungsstelle E032.1 in das Gewässer Nr. 91 „Sassenberger Graben“ eingeleitet.

6 Sonstige Belange

6.1 Ver- und Entsorgung

• Energieversorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Westnetz GmbH.

Die derzeit im Plangebiet verlaufende 10 KV-Freileitung wird im

Rahmen der Realisierung verlegt. Vorhandene Versorgungsleitungen am Rande des Bebauungsplangeltungsbereiches werden im Rahmen der Umsetzung beachtet. Die im Nordwesten des Plangebiets liegende Trafostation (Versorgungsanlage „Elektrizität“) wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung planungsrechtlich gesichert.

- **Wasserversorgung / Löschwasserversorgung**

Die Wasserversorgung einschl. ausreichender Löschwasserversorgung wird durch das Wasserwerk der Stadt Sassenberg sichergestellt. Die Vorschriften für die Anordnung von Hydranten und deren Hinweisschilder werden im Rahmen der Realisierung beachtet. Der Hydrant befindet sich im Bereich der Pictoriusstraße im Südwesten des Flurstücks 213, Flur 16, Gemarkung Sassenberg und ist Bestandteil des städtischen Wasserleitungsnetzes. Durch die Erweiterung der vorhandenen Wasserleitungen im Bereich Pictoriusstraße / Christian-Rath-Straße wird eine Löschwasserleistung von 96 m³/h und damit der Brandschutz für das Plangebiet sichergestellt.

- **Abwasserbeseitigung**

Das Plangebiet ist in der 7. Fortschreibung des Abwasserbeseitigungskonzeptes der Stadt Sassenberg erfasst und berücksichtigt.

Die Entwässerung des Bebauungsplangebietes erfolgt im Trennsystem.

Zur Niederschlagswasserbeseitigung ist im nordöstlichen Plangebiet – wie erwähnt – ein Regenrückhaltebecken festgesetzt.

- **Abfallbewirtschaftung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Stadt Sassenberg bzw. einem konzessionierten Entsorger.

6.2 Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen

Weder das Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten noch das Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthalten zur Zeit Eintragungen im Plangebiet und um Untersuchungsgebiet der Umweltprüfung.

6.3 Denkmalschutz

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

6.4 Immissionsschutz

• Verkehrslärm

Als Immissionsfaktor hinsichtlich Verkehrslärm verläuft die Bundesstraße (B 513) unmittelbar südlich angrenzend an das Plangebiet.

Die vorliegende lärmtechnische Untersuchung* kommt zu dem Ergebnis, dass die Wohnbauentwicklung im Planbereich einen aktiven Schallschutz in Form einer Schallschutzwand zur B 513 erforderlich macht. Auch mit der Errichtung der Lärmschutzwand in einer wirtschaftlich-technisch vertretbaren Höhe von 2,50 m liegt im Großteil des Planbereichs in den Lärmpegelbereichen II und III.

Im Lärmpegelbereich II sichern in der Regel bereits die Anforderungen an den Wärmeschutz den ausreichenden Schallschutz.

Im Lärmpegelbereich III werden ergänzende passive Maßnahmen notwendig, die entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt sind (s. textliche Festsetzung Nr. 5).

Im Südwesten des Plangebietes werden zwei Grundstücke im Lärmpegelbereich IV erfasst. Hier werden die passiven Schallschutzmaßnahmen entsprechend erhöht (s. textliche Festsetzungen Nr. 5).

Aus wirtschaftlichen Gründen in der Abwägung mit lediglich zwei betroffenen Grundstücken erfolgt keine Verlängerung der Lärmschutzwand nach Westen. Gemäß gutachterlicher Aussage wird dennoch in diesem Bereich der Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) eingehalten. Bei Einhaltung kann in der vorliegenden Gebietskategorie von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ausgegangen werden.

Um den erforderlichen Lärmschutz einzuhalten und gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen, wird im Süden des Plangebietes – angrenzend an die Straßenparzelle der B 513 - die erforderliche Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,50 m und einer Länge von 367,0 m festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt ist die Außenkante der Fahrbahn der Bundesstraße 513. Die entsprechenden NN Höhen sind der Planzeichnung zu entnehmen. Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage der Lärmschutzwand.

* nts Ingenieurgesellschaft mbH, Lärmtechnische Untersuchung für den BP „südl. Christian-Rath-Straße – 4. Änderung“ in Sassenberg, Münster, Februar 2019 / Ergänzung und Neuberechnung der o.g. schalltechnischen Untersuchung, Münster, Oktober 2020

• **Gewerbelärm**

Als Immissionsfaktor hinsichtlich Gewerbelärm grenzt westlich des Plangebietes unmittelbar ein Lebensmittel-Discountmarkt an. Eine schalltechnische Untersuchung* im Rahmen der Erweiterung des Discountmarktes aus dem Jahr 2017 kommt zu dem Ergebnis, dass die von der An- und Ablieferung hervorgerufenen Immissionen unbedenklich sind. Jedoch wurde im Rahmen der Ermittlung für die stationären Anlagen an der Ostfassade des Marktes ein Schalleistungspegel von 75 dB (A) in Ansatz gebracht, so dass eine Überschreitung der einzuhaltenen Richtwerte für die östlich angrenzende geplante Bebauung erfolgt.

* Wenker & Gesing,
Schalltechnische
Untersuchung für zum Betrieb
eines Lidl-Marktes nach der
geplanten Erweiterung um u.a.
einen Backshop und einen
Pfandraum, Gronau, Juli 2017

Daher fand eine erneute Betrachtung** der stationären Anlagen des Lebensmittel-Discountmarktes hinsichtlich der geplanten Wohnbebauung statt. Die gutachterliche Stellungnahme weist darauf hin, dass die 2017 betrachteten stationären Aggregate mittlerweile aktuelleren Gegebenheiten entsprechen. Bewertungsgrundlage sind die nach der TA Lärm geltenden Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete. Laut den Richtwerten sind tagsüber Pegelwerte von 55 dB(A) und nachts von 40 dB(A) nicht zu überschreiten. Laut gutachterlicher Stellungnahme werden in einem Teilbereich des angrenzenden Grundstückes an der südwestlichen Plangebietsgrenze die Pegelwerte überschritten. Allerdings sind die Baugrenzen so festgesetzt worden, dass der geplante Baukörper vollständig in den zulässigen Pegelwerten liegt. Damit ist ein Einhalten der für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse angenommenen Werte im Allgemeinen Wohngebiet sichergestellt.

** Ergänzung und
Neuberechnung der o.g.
schalltechnischen
Untersuchung hinsichtlich der
stationären Anlagen, Gronau,
Juni 2021

• **Landwirtschaftliche Immissionen**

Die östlich des Plangebietes liegende landwirtschaftliche Hofstelle betreibt Landwirtschaft. Geruchsimmissionen sind nicht vorhanden. Eine Betriebsentwicklung ist ohnehin auf die bereits im näheren Umfeld bestehende Wohnbebauung abzustimmen.

7 Flächenbilanz

Gesamtfläche	5,16 ha	–	100,0 %
davon:			
– Allgemeines Wohngebiet	2,98 ha	–	57,5 %
– Öffentliche Verkehrsfläche	1,31 ha	–	25,3 %
– Öffentliche Grünfläche	0,72 ha	–	13,9 %

–	Ver- und Entsorgung	0,17 ha	–	3,3 %
---	---------------------	---------	---	-------

8 Umweltbericht

Gemäß § 2a BauGB ist dem vorliegenden Bauleitplan ein Umweltbericht beizufügen. Dieser fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden.

Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB. Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts werden von der Gemeinde festgelegt und richten sich danach was angemessener Weise verlangt werden kann bzw. für die Abwägung der Umweltbelange erforderlich ist.

Im vorliegendem Fall umfasst der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts im Wesentlichen den Geltungsbereich des vorliegenden Änderungsbereiches. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

8.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele

• Kurzdarstellung des Inhalts

Der Infrastrukturausschuss des Rates der Stadt Sassenberg hat in seinen Sitzungen am 27.02.2018 und 01.10.2020 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Südlich der Christian-Rath-Straße“ nach den Vorschriften der §§ 2 - 4 Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern (4. Änderung), um für das bisher als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzte Gebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers entsprechend der vorhandenen Nachfrage zu schaffen.

Das geplante Wohngebiet südlich des Stadtkerns von Sassenberg ist derzeit durch landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker und Grünland) geprägt. Der nordwestliche Teil der Fläche erfasst den Nadelbaumbestand einer ehemaligen Baumschule und einen von Gehölzen gesäumten Garten. Nordöstlich des Plangebietes schließt die Wohnbebauung entlang der Christian-Rath-Straße an. Westlich des Plangebietes besteht ein Lebensmitteldiscounter und weitere Wohnbebauung an der Schürenstraße. Im nördlichen Bereich befindet sich ein Wohnhaus mit Garten und einer von Gehölzen umgebene Grünfläche. Im

Süden des Plangebietes liegt eine Grünfläche entlang der B 513, die als Ausgleichsfläche im Zuge des Baus der Umgehungsstraße angelegt wurde. Jenseits der südlich verlaufenden B 513 beginnt der landwirtschaftlich genutzte Freiraum.

- **Ziele des Umweltschutzes**

Tab. 1: Beschreibung der Umweltschutzziele

Umweltschutzziele	
Mensch	Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau). Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NRW, dem Bundeswaldgesetz und dem Landesforstgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie Erhalt des Waldes wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktionen) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben.
Boden und Wasser, Fläche	Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuches (z.B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze) die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben.
Landschaft	Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NRW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.
Luft und Klimaschutz	Die Erfordernisse des Klimaschutzes sind im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten und in der Abwägung zu berücksichtigen (u.a. „Klimaschutzklausel“ gem. § 1a (5) BauGB). Des Weiteren sind zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landesnaturschutzgesetz NRW Vorgaben für den Klimaschutz.
Kultur- und Sachgüter	Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben.

8.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Plan- durchführung werden, soweit möglich, insbesondere die etwaigen

erheblichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter beschrieben. Die Beschreibung umfasst dabei – sofern zu erwarten – die direkten, indirekten, sekundären, kumulativen, kurz- mittel- und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen. Den ggf. einschlägigen und auf europäischer, Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele soll dabei Rechnung getragen werden.

Tab. 2: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.

Schutzgut Mensch	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Die Flächen im Planbereich dienen im Wesentlichen der Nahrungsmittelproduktion. - Im Süden verläuft die B 513. - Der nordwestliche Teil der Fläche stellt den Nadelbaumbestand einer (ehemaligen) Baumschule und einen von Gehölzen gesäumten Garten dar. - Funktionen der Erholungsnutzung werden von den Flächen nicht übernommen. - Nördlich und westlich des Plangebietes schließen sich die Siedlungsstrukturen Sassenbergs an, welche durch gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen geprägt sind. Südlich und östlich befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen, die den Übergang zur offenen Landschaft bilden. - Schalltechnische Vorbelastungen ergeben sich insbesondere durch die im Süden verlaufende B 513 sowie die gewerbliche Nutzung westlich des Plangebietes.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Mit Aufstellung des Bebauungsplans wird die Überbauung landwirtschaftlich genutzter Flächen vorbereitet. - Relevante Erholungsfunktionen werden nicht in erheblichem Maße berührt. - Im Zuge der Bauarbeiten können baubedingte Auswirkungen auf die umliegenden Anwohner i. S. v. Baustellenverkehren, Staubaufwirbelungen und vorübergehenden Lärmeinwirkungen auftreten. - Das Maß der Erheblichkeitsschwelle wird voraussichtlich aufgrund der temporären Befristung und der zu erwartenden Baustellen-Arbeitszeiten nicht überschritten. - Es sind keine erheblich nachteiligen baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none">- In Abwägung mit dem Bedarf zur Deckung der Wohnbaubedürfnisse der Bevölkerung gem. § 1 (6) Nr. 2 BauGB soll die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte „Fläche für die Landwirtschaft“ mit der Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes einer baulichen Entwicklung zur Verfügung gestellt werden.- Die vorliegende lärmtechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Wohnbauentwicklung im Planbereich einen aktiven Schallschutz in Form einer Schallschutzwand zur B 513 erforderlich macht (siehe Kapitel 6.4).- Zusätzlich werden ergänzende passive Maßnahmen notwendig.- Um den erforderlichen Lärmschutz einzuhalten und gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen, wird im Süden des Plangebietes – angrenzend an die Straßenparzelle der B 513 - die erforderliche Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,50 m und einer Länge von 367,0 m festgesetzt.- Unter Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben sind keine erheblich nachteiligen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.
----------------------------------	--

Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Die Flächen im Plangebiet werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Acker und Grünland). - Im Nordwesten befinden sich Nadelgehölze und ein von mittelalten heimischen Gehölzen gesäumter Garten. - Im nördlichen Bereich bestehen ein Wohngarten und eine von mittelalten heimischen Gehölzen eingegrünte Rasenfläche. - An der westlichen Plangebietsgrenze besteht eine Thuja-Hecke. - Im Osten des Plangebietes verläuft die Christian-Rath-Straße in Nord-Südrichtung mit teilweise beidseitigen Begleitsträuchern. - Die ökologische Wertigkeit der landwirtschaftlichen Flächen ist als gering einzustufen. Dennoch können die Flächen insbesondere aufgrund des Anschlusses an die freie Landschaft für planungsrelevante Vogelarten als Lebensraum von Bedeutung sein (vgl. Kapitel Artenschutz). - Im Süden des Plangebietes liegt eine Grünfläche entlang der B 513, die als Ausgleichsfläche im Zuge des Baus der Umgehungsstraße angelegt wurde. - Im Osten und Süden schließen sich jenseits der B 513 weitere offene Landschaftsräume an. - Für den Änderungsbereich liegen keine Schutzausweisungen vor. - Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Tiergarten, Erweiterung Schachblumenwiese“ (DE-4014-301) liegt etwa 850 m entfernt in nordöstlicher Richtung.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Mit Umsetzung der Planung werden bislang unbebaute Flächen einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt, wodurch ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet wird. Dieser ist im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu kompensieren. - Darüber hinaus können baubedingte Auswirkungen durch die im Rahmen der Planumsetzung entstehenden Störungen z.B. durch Bauverkehre (Licht, Lärm Staub) nicht ausgeschlossen werden. - Die im Süden des Plangebietes bestehende Ausgleichsfläche wird planungsrechtlich gesichert. Im Anschluss an die Ausgleichsfläche wird eine Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutz- und Trenngrün“ festgesetzt. Innerhalb der Öffentlichen Grünfläche wird eine Lärmschutzwand errichtet (siehe Kapitel 6.4). - Im Rahmen der Artenschutzprüfung werden Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen empfohlen. Diese umfassen Vorgaben zur zeitlichen Begrenzung der Entfernung von Gehölzen (nur außerhalb der Zeit vom 01.10 und 28.02) und der Baufeldräumung (nur außerhalb der Zeit vom 15.03. bis 15.08.). - Auswirkungen auf das FFH-Gebiet können aufgrund der Entfernung und der vorgesehenen Nutzung ausgeschlossen werden. - Unter Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung sind keine erheblich nachteiligen baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Betriebsbedingte Auswirkungen auf das FFH-Gebiet können aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden. - Durch den eigentlichen Betrieb werden mit der Planung – unter Berücksichtigung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen – voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter vorbereitet.

Schutzgut Fläche	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Der Planbereich umfasst eine Fläche von 4,98 ha und befindet sich gem. Auskunftssystem des LANUV außerhalb eines unzerschnittenen verkehrsarmen Raumes (UZVR) 4658 der Größenklasse >10 bis 50 qkm (Klasse 3 von insgesamt 6). - Es bestehen bereits Vorbelastungen (Zerschneidungseffekt) durch die im Süden verlaufende B 513.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Bei Durchführung des Planvorhabens wird ein nicht vermehrbares Gut überbaut, welches u.a. zur Nahrungsmittelproduktion genutzt wird. - Unter Berücksichtigung des noch festzulegenden Ausgleichs, mit dem i.d.R. jedoch Freiräume an anderer Stelle gesichert werden, können auch die mit der Versiegelung verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut ausgeglichen werden. - Mit Umsetzung der Planung rückt der Siedlungsbereich Sassenbergs näher an den UZVR 4658 heran und beeinflusst diesen in den Randbereichen. - Da die geplante Nutzung keine neue Zerschneidung des UZVR vorsieht und die Störwirkung als gering eingestuft wird, sind, unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, keine baubedingten erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Die geplante Wohnnutzung wird durch die im Süden verlaufende B 513 zum UZVR abgeschirmt. - Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut, die über die bestehenden Störwirkungen hinausgehen, sind daher nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Gemäß Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW unterliegt dem Änderungsbereich ein Graubrauner Plaggenesch, welcher aufgrund seiner sehr hohen Funktionserfüllung als Archiv der Kulturgeschichte, als schutzwürdig eingestuft ist. Es handelt sich hierbei um eine sandige Bodenart mit geringer nutzbarer Feldkapazität ohne Grund- und Stauwassereinfluss und geringen Bodenwertzahlen (26 – 36). - Es bestehen Vorbelastungen durch die intensive landwirtschaftliche Ackernutzung. Die kulturhistorischen Bodenverhältnisse können durch die moderne landwirtschaftliche Nutzung/ Meliorationsmaßnahmen verändert worden sein.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Bei Durchführung des Planvorhabens wird ein nicht vermehrbares Gut überbaut, welches u.a. zur Nahrungsmittelproduktion genutzt wird. - Die Pedogenese (Bodenentwicklung) wird im Bereich einer zukünftigen Bebauung vollständig unterbunden. Natürlich gewachsene und kulturhistorisch bedeutende Bodenprofile gehen verloren. Durch Baufahrzeuge können lokale Bodenverdichtungen durch Befahren - insbesondere bei ungünstigen Witterungsverhältnissen - verbunden sein. - Unter Berücksichtigung bereits festgelegten Ausgleichs, mit dem i.d.R. jedoch bodenaufwertende Maßnahmen an anderer Stelle umgesetzt werden, können auch die mit der Versiegelung verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut ausgeglichen werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Durch die zunehmenden Verkehre ist eine Erhöhung von Reifenabrieb in umliegende Flächen zu erwarten. Ein Eintrag von bodenverunreinigenden Stoffen (Schmiermittel, Öle, Kraftstoffe) ist bei ordnungsgemäßem Betrieb von Kraftfahrzeugen auszuschließen. - Der durch die wohnbauliche Nutzung anfallende Müll wird ordnungsgemäß entsorgt. - Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut, die über die bestehenden Störwirkungen hinausgehen, sind daher nicht zu erwarten.
-------------------------------	--

Schutzgut Wasser

Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Oberflächengewässer befinden sich nicht im Änderungsbereich oder auswirkungsrelevantem Umfeld. <p>Dem Änderungsbereich unterliegt der Grundwasserkörper „Niederung der Oberen Ems“ (306). Der aus quartären Sanden aufgebaute, meist 10 bis 30 m mächtige Grundwasserkörper, wird von Sanden und Schluffen der Niederterrassen mit mäßigen Durchlässigkeiten bestimmt. Die Flurabstände sind meist gering und liegen meistens zwischen 1 bis 3 m, können aber aufgrund von Einschüben mehrere Meter erreichen. Im Änderungsbereich sind die Böden als grundwasserfrei einzustufen, was darauf hinweist, dass das Grundwasser an dieser Stelle sehr tief ansteht. Das Grundwasser strömt in südwestlicher Richtung. Der Grundwasserkörper hat eine hohe wasserwirtschaftliche Bedeutung.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schadstoffeinträge bestehen im Wesentlichen durch die Düngemittel- und Pestizideinträge aus der Landwirtschaft.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Die natürlichen Grund- und Niederschlagswasserverhältnisse werden verändert. Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorschriften zur (Niederschlags-) Entwässerung werden diese Veränderungen jedoch voraussichtlich die Erheblichkeitsschwelle nicht überschreiten. - Bei einem erwartungsgemäß unfallfreien Betrieb der Baufahrzeuge und -maschinen sind Verschmutzungen des Schutzgutes, z.B. durch Schmier- und Betriebsstoffe nicht anzunehmen. - Nach derzeitigem Kenntnisstand sind daher insgesamt keine voraussichtlichen erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Die Entwässerung des Bebauungsplangebietes erfolgt im Trennsystem. - Zur Niederschlagswasserbeseitigung wird im nordöstlichen Plangebiet ein Regenrückhaltebecken errichtet. - Insgesamt sind mit der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut verbunden.

Schutzgut Luft- und Klimaschutz

Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Der Planbereich hat derzeit aufgrund seiner ackerbaulichen Nutzung eine untergeordnete Wirkung im Hinblick auf das Schutzgut. - Die Gehölzstrukturen im Süden der Fläche haben eine positive Wirkung auf das Mikroklima. - Aufgrund der Lage südlich bestehender Siedlungsstrukturen liegt keine Relevanz im Hinblick auf Ausgleichsfunktionen für angrenzende Siedlungsflächen vor. - Luft und Klima im Änderungsbereich werden durch die vorherrschenden Einflüsse der freien Landschaft bestimmt.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Die baubedingten Auswirkungen bestehen u.a. in einem Eintrag von Schadstoffen (Abgase, Staub) in die Luft durch den Betrieb von Baufahrzeugen und -maschinen. - Die Ackerflächen werden einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt. - Durch den Flächenverbrauch gehen reale und potentielle Senken für CO₂ verloren. Aufgrund der erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist jedoch insgesamt nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Klimas und der Lufthygiene zu rechnen. Die zukünftigen Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standortanforderungen zum effizienten Energiebedarf sichergestellt.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Es ist mit zusätzlichen Schadstoffemissionen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben zu rechnen. Darüber hinaus entstehen – je nach Bauweise – verschiedene Emissionen z.B. durch Wärmeverluste. - Zur Vermeidung der Ausbildung von Wärmeinseln wird festgesetzt, dass Vorgartenbereiche mindestens zu 50 % von Versiegelung freizuhalten und als Vegetationsfläche anzulegen sind. - Darüber hinaus wird die im Süden des Plangebietes bestehende Ausgleichsfläche gesichert. - Auf den Planbereich bezogen, führen die betriebsbedingten negativen Aspekte jedoch nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut.

Schutzgut Landschaft	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Der Planbereich liegt am Siedlungsrand der Stadt Sassenberg und ist bereits durch Verkehrswege von der freien Landschaft abgegrenzt. - Als prägende Landschaftselemente sind die landwirtschaftliche Nutzung, die Gehölze der ehemaligen Baumschule und das Wohnhaus im Norden zu nennen. - Im Süden des Plangebietes liegt eine Grünfläche entlang der B 513, die als Ausgleichsfläche im Zuge des Baus der Umgehungsstraße angelegt wurde. Jenseits der südlich verlaufenden B 513 beginnt der landwirtschaftlich genutzte Freiraum.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Baubedingt könnte sich kurzzeitig durch Kräne eine Auswirkung auf das Landschaftsbild ergeben. Dies ist allerdings nicht von erheblich negativer Beeinträchtigung. - Mit Umsetzung der Planung wird das Landschaftsbild neu gestaltet.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Aufgrund der Lage am Siedlungsrand sind die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen als nicht erheblich einzustufen. - Darüber hinaus wird die Ausgleichsfläche im Süden planungsrechtlich gesichert. Im Anschluss an die Ausgleichsfläche wird eine Lärmschutzwand ausgebildet.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Im Änderungsbereich sind keine geschützten Baudenkmale vorhanden. - Bodendenkmäler und archäologische Fundstellen sind aus dem Änderungsbereich nicht bekannt. - Der Boden ist gemäß Geologischer Dienst NRW als schutzwürdig eingestuft (Plaggenesch, schutzwürdig aufgrund seiner sehr hohen Funktionserfüllung als Archiv der Kulturgeschichte). - Relevante Sachgüter sind nicht vorhanden.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Eine Beeinträchtigung von Denkmälern oder kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftselementen oder eines Bezuges zwischen historischen Ortslagen und Landschaftsraum ist nicht zu erwarten. - Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Kulturgeschichtliche Bodenfunde, die während der Erdarbeiten freigelegt werden sind der unteren Denkmalbehörde anzuzeigen. - Mit Umsetzung der Planung geht ein kulturhistorisch wertvoller Boden unwiderruflich verloren. Unter Berücksichtigung des erforderlichen Eingriffsausgleichs, mit dem i.d.R. bodenaufwertende Maßnahmen verbunden sind, sind keine erheblich nachteiligen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Betriebsbedingt sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkte und wirkt die derzeitige Nutzung. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die „normalen“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht. Es liegen im Änderungsbereich keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Es bestehen keine Wirkungszusammenhänge die über die normalen Funktionsbeziehungen zwischen der belebten und unbelebten Natur (biotische / abiotische Faktoren) hinausgehen, so dass eine negative Kumulation von Auswirkungen in der Bauphase nicht zu erwarten ist.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Es bestehen keine Wirkungszusammenhänge die über die normalen Funktionsbeziehungen zwischen der belebten und unbelebten Natur (biotische / abiotische Faktoren) hinausgehen, so dass eine negative Kumulation von Auswirkungen in der Betriebsphase nicht zu erwarten ist.

8.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen im Änderungsbereich ist bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich weiter in ihrem derzeitigen Umfang und mit gleicher Intensität landwirtschaftlich genutzt. Positive, ökologische Entwicklungen sind für den Änderungsbereich

nicht zu erwarten.

Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft sind durch die Änderung nicht betroffen, so dass ein natürliches Entwicklungspotential aufgrund rechtlicher Bindungen des Naturschutzrechts nicht zu erwarten ist.

8.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der festgestellten erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen

Tab. 3: Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der festgestellten erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in der Bauphase

Bauphase	
Vermeidung / Verringerung	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkung der erforderlichen Arbeitsräume auf ein absolut notwendiges Minimum. - Zügige und gebündelte Abwicklung der Bauaktivitäten um Störungen zeitlich und räumlich zu minimieren. Eindeutige Festlegung von Zufahrtswegen zur Baustelle um unnötige Verdichtungen durch Befahren zu vermeiden. - Profulgerechter Abtrag und Lagerung des ausgehobenen Bodenmaterials. Insbesondere der Oberboden sollte bei Zwischenlagerung gegenüber Erosion geschützt und soweit möglich wieder an gleicher Stelle eingebracht werden. - Die im Süden des Plangebietes bestehende Ausgleichsfläche wird planungsrechtlich gesichert. Im Anschluss an die Ausgleichsfläche wird eine Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutz- und Trenngrün“ festgesetzt. Innerhalb der Öffentlichen Grünfläche wird eine Lärmschutzwand errichtet (siehe Kapitel 6.4). - Zur Vermeidung Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind Vermeidungsmaßnahmen notwendig: - Zur Vermeidung der Tötung von Vögeln sollten in Anlehnung an § 39 (5) BNatSchG Gehölzrodungen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln und Fledermäusen, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. – 30.09. durchgeführt werden. - Zum Schutz planungsrelevanter Vogelarten ist eine Baufeldräumung bzw. ein Baubeginn nicht während der Hauptbrutzeit, d.h. nicht zwischen dem 15.03. – 15.08. eines jeden Jahres vorzunehmen. Eine Ausnahme von dieser Regel ist möglich, sofern vor dem Eingriff und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der fachgutachterliche Nachweis (ökologische Baubegleitung) erbracht werden kann, dass mit Umsetzung des Vorhabens während der Brutzeit keine artenschutzrechtlichen Konflikte verbunden sind.

Tab. 4: Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der festgestellten erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in der Betriebsphase

Betriebsphase	
Vermeidung / Verringerung	<ul style="list-style-type: none"> - Während der Betriebsphase, d.h. der eigentlichen wohnbaulichen Nutzung sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen mehr anzunehmen. Die Nutzung erneuerbarer Energien und ein sparsamer und effizienter Energieeinsatz bleiben den Bauherren im Rahmen der Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) vorbehalten. Die zukünftigen Dachflächen ermöglichen jedoch eine effiziente solarenergetische Nutzung. - Um den erforderlichen Lärmschutz einzuhalten und gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen, wird im Süden des Plangebietes – angrenzend an die Straßenparzelle der B 513 - die erforderliche Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,50 m und einer Länge von 367,0 m festgesetzt.

Ausgleich	- Eingriffsregelung: Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist. Insgesamt entsteht mit Umsetzung der Planung ein Biotopwertdefizit von 4.095 Punkten. Lage und Art der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.
-----------	---

8.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Infrastrukturausschuss des Rates der Stadt Sassenberg beschloss, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Südlich der Christian-Rath-Straße“ zu ändern (4. Änderung), um für das bisher als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzte Gebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers entsprechend der vorhandenen Nachfrage zu schaffen.

Insgesamt ist die bauliche Nutzung des Freiraumes als Ergänzung der westlich und nördlich bestehenden Wohngebiete – begrenzt im Süden durch die B 513 – städtebaulich sinnvoll. Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die das Planungsziel und die derzeitige Flächenverfügbarkeit berücksichtigen sowie geringere ökologische Auswirkungen verursachen, bestehen nicht.

8.6 Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich

Die zulässigen Nutzungen lassen keine schwereren Unfälle oder Katastrophen erwarten, die zu erheblich nachteiligen Auswirkungen führen könnten.

8.7 Zusätzliche Angaben

• Datenerfassung

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des ökologischen Zustands im Änderungsbereich sowie im auswirkungsrelevanten Umfeld.

Darüber hinaus gehende technische Verfahren wurden ggf. im Rahmen von faunistischen Bestandsaufnahmen / externen Gutachten erforderlich und können diesen im Detail entnommen werden. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

- **Monitoring**

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

Die im Änderungsbereich getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten.

Weitere Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 (3) BauGB.

8.8 Zusammenfassung

Der Infrastrukturausschuss des Rates der Stadt Sassenberg hat in seinen Sitzungen am 27.02.2018 und 01.10.2020 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Südlich der Christian-Rath-Straße“ nach den Vorschriften der §§ 2 - 4 Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern (4. Änderung), um für das bisher als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzte Gebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers entsprechend der vorhandenen Nachfrage zu schaffen.

Das geplante Wohngebiet liegt südlich des Ortskerns von Sassenberg und ist derzeit durch landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker und Grünland) geprägt. Der nordwestliche Teil der Fläche erfasst den Nadelbaumbestand einer (ehemaligen) Baumschule und einen von Gehölzen gesäumten Garten. Im nördlichen Bereich befindet sich ein Wohnhaus mit Garten und einer von Gehölzen umgebene Grünfläche. Nördlich des Plangebietes schließt die Wohnbebauung entlang der Christian-Rath-Straße an. Westlich des Plangebietes besteht ein Lebensmitteldiscounter und weitere Wohnbebauung an der Schürenstraße. Im nördlichen Bereich befindet sich ein Wohnhaus mit Garten und einer von Gehölzen umgebene Grünfläche. Im Süden des Plangebietes liegt eine Grünfläche entlang der B 513, die als Ausgleichsfläche im Zuge des Baus der Umgehungsstraße angelegt wurde. Jenseits der südlich verlaufenden B 513 beginnt der landwirtschaftlich genutzte Freiraum.

Der Umweltbericht kommt nach Prüfung der Schutzgüter zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Eingriffsregelung keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung entstehen.

Das Plangebiet kann einen Lebensraum für planungsrelevante Arten

darstellen. Im Rahmen der Artenschutzprüfung werden Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen empfohlen. Diese umfassen Vorgaben zur zeitlichen Begrenzung der Entfernung von Gehölzen (nur außerhalb der Zeit vom 01.10 und 28.02) und der Baufeldräumung (nur außerhalb der Zeit vom 15.03. bis 15.08.). Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der darin genannten Maßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf die im Plangebiet theoretisch vorkommenden Arten anzunehmen sind.

Der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG ist gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen. Insgesamt entsteht mit Umsetzung der Planung ein Biotopwertdefizit von 4.095 Punkten (vgl. Anhang). Das entstehende Biotopwertdefizit kann nicht über planinterne Festsetzungen ausgeglichen werden. Der ökologische Ausgleich erfolgt über Abbuchung von Biotopwertpunkten aus den Ökokonten der Stadt Sassenberg. Der Ausgleich wird dem Ökokonto „Gewässerentwicklung Hessel / Speckengraben“ zugeordnet.

Der forstrechtliche Ausgleich für die Gehölzstrukturen auf dem Flurstück 235, Flur 16 der Gemarkung Sassenberg, erfolgt auf den Flurstücken 61 und 63 tlw. der Flur 20, Gemarkung Sassenberg durch 2.625 m² Erstaufforstung auf einer ehemals versiegelten Fläche.

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen.

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustandes im Plangebiet sowie der unmittelbaren Umgebung.

Darüber hinaus gehende, technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten.

8.9 Referenzliste der Quellen

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009

- (BGBl. I S. 2542), zuletzt geänderte Fassung vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298).
- Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnatorschutzgesetz - LNatSchG NRW) vom 15.11.2016.
 - Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (2014): Landschaftsinformationssammlung, @LINFOS Fachkataster. Online unter: www.gis6.nrw.de/osirisweb.
 - Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2017): Fachinformationssystem geschützte Arten in NRW. Online unter: www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt.
 - Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (2015): Unzerschnittene verkehrsarme Räume in Nordrhein-Westfalen. Fachkataster. Online unter: <http://uzvr.naturschutzinformationen.nrw.de/uzvr/de/karte>.
 - Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz (22.12.2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.
 - Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW: Fachinformationssystem ELWAS mit Auswertewerkzeug ELWAS-WEB. Online unter: <http://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/>. Abgerufen: Dezember 2018

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Sassenberg
Coesfeld, im August 2021

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Anhang

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanz wird das Biotopwertverfahren des Kreises Warendorf * angewandt.

Bei der Bewertung wird jedem Biotop ein Wert zugeordnet, der mit der betroffenen Flächengröße des Biotops multipliziert wird. Die Summe aller ermittelten Biotopwertpunkte ergibt den Biotopwert der Fläche.

Die Bilanzierung erfolgt auf Grundlage der Festsetzungen des für die Fläche derzeit geltenden Planungsrechtes (Bebauungspläne „Südlich der Christian-Rath-Straße“ und „Wasserstraße“; Tab. 1) in Gegenüberstellung mit den Festsetzungen der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Christian-Rath-Straße“; Tab. 2).

Die Biotopwertdifferenz (Tab. 3) zeigt auf, ob der Ausgleich der potenziellen Eingriffe innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans möglich ist.

Wie unter Kapitel 5.6 beschrieben handelt es sich bei dem Flurstück 235, Flur 16 der Gemarkung Sassenberg um eine durchgewachsene Weihnachtsbaumkultur von 1.750 qm und damit um Wald im Sinne des Landesforstgesetzes. Die Fläche ist im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt.

Da die bestehenden Waldstrukturen jedoch im Sinne des Landesforstgesetzes ausgeglichen werden, werden die 1.750 qm aus der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ausgespart, um einen doppelten Ausgleich zu vermeiden.

Insgesamt entsteht mit Umsetzung der Planung ein Biotopwertdefizit von 4.095 Punkten. Der ökologische Ausgleich erfolgt über Abbuchung von Biotopwertpunkten aus den Ökokonten der Stadt Sassenberg. Der Ausgleich wird dem Ökokonto „Gewässerentwicklung Hessel/Speckengraben“ zugeordnet.

* Kreis Warendorf:
Bewertungsrahmen für
bestehende und geplante
Flächennutzungen (Biotope).
Warendorf, 2018

**Tab.1: Ausgangszustand
gem. Festsetzungen der Bebauungspläne "Südlich der Christian-Rath-Straße" und "Wasserstraße"**

Code	Beschreibung	Bewertungsparameter				
		Fläche (qm)	Grund- wert	Korrektur- faktor*	Gesamt- wert	Einzel- flächen- wert
Bebauungsplan "Südlich der Christian-Rath-Straße"		48.435				
1.1	Mischgebiet (GRZ 0,4 zzgl 50% Nebenar	782	0,0	1,0	0,0	0
4.1	Nicht überbaubare Grundstücksfläche	389	0,3	1,0	0,3	117
4.4	Flächen zur Anpflanzung im Mischgebiet	132	0,8	1,0	0,8	106
4.4	Öffentliche Grünfläche	2.544	0,8	1,0	0,8	2.035
1.1	Straßenverkehrsfläche	11.218	0,0	1,0	0,0	0
3.1	Fläche für die Landwirtschaft	33.370	0,3	1,0	0,3	10.011
ZUSATZ: Da 1.750 qm der Fläche für die Landwirtschaft derzeit als Wald bestehen, erfolgt hierfür ein seperater forstrechtlicher Ausgleich. Daher berechnet sich der Eingriff auf der Fläche für Landwirtschaft						
3.1	Fläche für die Landwirtschaft (minus 1.750 qm, da hierfür ein forstrechtlicher Ausgleich erbracht wird)	31.620	0,3	1,0	0,3	9.486
Bebauungsplan "Wasserstraße"		1.403				
1.1	Mischgebiet (GRZ 0,4 zzgl 50% Nebenar	842	0,0	1,0	0,0	0
4.1	Nicht überbaubare Grundstücksfläche	561	0,3	1,0	0,3	168
Summe Planung G2		49.838				11.912

**Tab.2: Zielzustand
gem. Festsetzungen des Bebauungsplans "Südlich Christian-Rath-Straße 4. Änderung"**

Code	Beschreibung	Bewertungsparameter				
		Fläche (qm)	Grund- wert	Korrektur- faktor	Gesamt- wert	Einzel- flächen- wert
Wohngebiet (GRZ 0,4 zzgl. 50% Nebenanlagen)		28.775				
1.1	Versiegelte Flächen	17.265	0,0	1,0	0,0	0
4.1	Gartenflächen	11.510	0,3	1,0	0,3	3.453
Sonstige Flächen						
7.9	Regenrückhaltebecken	1.727	0,3	1,0	0,3	518
4.2	Öffentliche Grünfläche (Schutz und Trenngrün ohne Anpflanz- und Erhaltungsgebot)	4.150	0,4	1,0	0,4	1.660
4.4	Öffentliche Grünfläche (bestehende Ausgleichsfläche für die B513)	2.544	0,8	1,0	0,8	2.035
4.1	Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	502	0,3	1,0	0,3	151
Verkehrsflächen						
1.1	Straßenverkehrsfläche	12.140	0,0	1,0	0,0	0
Summe Planung G2		49.838				7.817

Tab.3: Gesamtbilanz

Biotopwertdifferenz: Planung (G2) - Bestand (G1)	7.817	-11.912	=	-4.095
Mit Realisierung der Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von rund		-4.095		Biotopwertpunkten.