

I. Zusammenfassende Begründung zum Bebauungsplan in der Abwägung mit den Umweltbelangen und sonstigen Belangen

Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine Zusammenfassende Erklärung beigefügt, die aufzeigt, wie die Belange der Umwelt und die Ergebnisse der Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden.

- Der Infrastrukturausschuss des Rates der Stadt Sassenberg hat den Beschluss zur Änderung (4. Änderung) des Bebauungsplanes „Südl. der Christian-Rath-Str.“ gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers entsprechend der vorhandenen Nachfrage zu schaffen. Der Änderungsbereich ca. 5,0 ha im Süden der Ortslage von Sassenberg wird derzeit überwiegend landwirtschaftliche genutzt. Der nordwestliche Teil der Fläche erfasst den Nadelbaumbestand einer ehemaligen Baumschule. Im Süden des Plangebietes wurde eine Grünfläche als sogenannte Ausgleichsfläche für den Bau der B 513 angelegt.
- Auf der Grundlage des Regionalplanes Münster für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt der Änderungsbereich als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Der Landschaftsplan „Sassenberg“ macht keine Aussage für den Änderungsbereich.
- Entsprechend der Nachfrage soll im Plangebiet ein Angebot von ca. 70 - 80 Wohneinheiten für Einzel- und Doppelhäuser und für 50 - 60 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern erfolgen.
Der Änderungsbereich wird als „Allgemeines Wohngebiet“ mit max. zweigeschossiger Bauweise festgesetzt.
Die Grundflächenzahl wird im Sinne eines sparsamen Baulandverbrauches entsprechend den Orientierungswerten der Baunutzungsverordnung mit 0,4 festgesetzt.
- Der Änderungsbereich wird durch eine zentrale Erschließungsstraße mit zwei Anbindungen an die nördlich verlaufende Christian-Rath-Straße als Schleife erschlossen. Der ruhende Verkehr ist grundsätzlich auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen.
- Im Süden des Plangebietes wird die bestehende Ausgleichsfläche für den Bau der Umgehungsstraße B 513 angelegt wurde gesichert. Im Norden des Änderungsbereiches wird eine Fläche als „öffentliche Grünfläche“ als „Spielplatz“ festgesetzt.

Der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft wird über Abbuchung von Biotopwertpunkten aus den Ökokonten der Stadt Sassenberg ausgeglichen.

Die Artenschutzfachliche Vorprüfung hat ergeben, dass mit der Durchführung der Planung unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (zeitliche Begrenzung von Gehölzentnahmen) keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände verbunden sind.

- Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Strom, Gas und Wasser erfolgt über die Netzerweiterung der zuständigen Träger. Zur Niederschlagswasserbeseitigung ist im nordöstlichen Plangebiet ein Regenrückhaltebecken festgesetzt.

Aufgrund bisheriger Nutzung ist im Planbereich nicht von einer Altlastenverdachtsfläche auszugehen.

- Der Immissionsschutz hinsichtlich des Verkehrslärms durch die südlich verlaufende B 513 und des Gewerbelärms durch den westlich vorhandenen Lebensmitteldiscountmarkt wurde gutachterlich geprüft. Immissionsschutzrechtliche Belange werden mit der Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der B 513 sowie der Empfehlung zum Ergreifen zusätzlicher passiver Schallschutzmaßnahmen eingehalten.

Fazit:

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden - unter Berücksichtigung der Eingriffsregelung und der Einhaltung immissionsschutzrechtlicher Anforderungen - keine voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen auf die Umweltschutzgüter festgestellt. In der Abwägung mit dem Ziel der Wohnraumversorgung der Bevölkerung bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten, die das Planungsziel und die derzeitige Flächenverfügbarkeit berücksichtigen sowie geringere ökologische Auswirkungen verursachen.

II. Abwägung mit den Ergebnissen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Auf Grundlage der vorgehenden zusammenfassenden Begründung zum Planungsvorhaben erfolgt die Abwägung mit den im Beteiligungsverfahren gem. § 3 (1) / § 4 (1) und §§ 3 (2) / 4 (2) BauGB vorgebrachten umweltrelevanten Anregungen und Hinweise.

Verfahrensschritt: Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB.

Im Zeitraum der Unterrichtung der Öffentlichkeit sind keine Anregungen und Hinweise vorgetragen worden.

Im Zeitraum der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind folgende umweltrelevante Anregungen und Hinweise vorgetragen worden. Diese werden – wie folgt – abgewogen.

**zu: Wasser- und Bodenverband Sassenberg-Füchtorf
Schreiben vom 10.03.2021**

- Die Hinweise, dass aus den Planunterlagen nicht hervorgeht, in welcher Art und Weise und in welches Gewässer das geplante Regenrückhaltebecken entwässert werden soll und dass die Entwässerung des Plangebietes gewässerverträglich durchzuführen ist, wurden beachtet.

**zu: LWL – Archäologie für Westfalen
Schreiben vom 12.03.2021**

- Die Anregung, weitere Hinweise bezüglich archäologischer Bodenfunde in die Planunterlagen aufzunehmen, wurde nicht gefolgt, da die vorliegende Bauleitplanung bereits heute auf die Pflicht zur Berücksichtigung der geltenden Meldevorschriften gem. Denkmalschutzgesetz NRW im Fall von archäologischen Bodenfunden hinweist.

**zu: Regionalforstamt Münsterland
Schreiben vom 26.03.2021**

- Der forstrechtliche Ausgleich für die Nadelhölzer erfolgt in Abstimmung mit dem Forstamt.

**zu: Industrie und Handelskammer Nord Westfalen
Schreiben vom 31.03.2021**

- Für das östlich an den Lebensmitteldiscounter angrenzende Baufenster im Lärmpegelbereich IV wurden gem. gutachterlicher Untersuchung ergänzende Empfehlungen zum passiven Lärmschutz aufgenommen.
- Der Anregung, die bisher nicht ausnahmsweise im Wohngebiet sonst zulässigen Nutzungen zuzulassen, wurde gefolgt.

**zu: Kreis Warendorf
Schreiben vom 12.04.2021**

- Den Hinweisen zur Straßengestaltung und Straßenausbau soll im Rahmen der Umsetzung gefolgt werden.

- Zu dem Hinweis, dass das Plangebiet kein Bestandteil des Abwasserbeseitigungskonzeptes ist wird ausgeführt, dass das Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Sassenberg fortgeschrieben und der Geltungsbereich des Plangebietes aufgenommen wurde.
- Der Anregung, die tageszeitliche 60 dB-Linie in dem Bebauungsplan darzustellen wurde gefolgt. Die 45 dB-Linie verläuft außerhalb des Planbereiches.
- Die Artenschutzprüfung der Stufe I wurde durchgeführt und die Ergebnisse in der Begründung ergänzt.
- Hinsichtlich der Lärmemissionen von östlich angrenzenden Betrieben wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und Schutzempfehlungen ergänzt.

**zu: Landesbetrieb Straßenbau NRW
Schreiben vom 12.04.2021**

- Die Hinweise zur Gestaltung und Ausführungsplanung der Lärmschutzwand werden im Rahmen der Umsetzung beachtet.

**zu: Kreis Warendorf Brandschutzdienststelle
Schreiben vom 26.04.2021**

- Dem Hinweis auf die erforderliche Löschwassermenge wird im Rahmen der Umsetzung beachtet.

**Verfahrensschritt: Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und erste
Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher
Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:**

Im Zeitraum der Offenlage der Bebauungsplanänderung sind folgende umweltrelevante Anregungen und Hinweise vorgetragen worden. Diese wurden – wie folgt – abgewogen.

**zu: privater Einwender
Schreiben vom 29.10.2021**

- Zu dem Hinweis, dass es sich bei der Nadelholzfläche nicht um eine Waldfläche, sondern um eine Schmuckreiserfläche zum Schnitt von Tannengrün handelt, wird ausgeführt, dass der Landbetrieb Wald und Holz die vorhandenen Grünstrukturen (durchgewachsene Weihnachtsbaumkultur) als Wald im Sinne des Landesforstgesetzes bezeichnet.

**zu: LWL-Archäologie für Westfalen
Schreiben vom 29.10.2021**

- Die Anregung, weitere Hinweise bezüglich archäologischer Bodenfunde in die Planunterlagen aufzunehmen, wurde teilweise gefolgt. Die vorliegende Bauleitplanung weist bereits heute auf die Pflicht zur Berücksichtigung der geltenden Vorschriften im Fall von archäologischen Bodenfunden hin und verweist bei etwaigen Funden auf die Meldung beim LWL-Archäologie für Westfalen oder der Stadt Sassenberg hin.

**zu: Westnetz GmbH
Schreiben vom 09.11.2021**

- Der Hinweis, dass sich innerhalb bzw. am Rande des Geltungsbereiches des Plangebietes Straßenbeleuchtungskabel und eine Gasleitung befinden wird im Rahmen der Umsetzung beachtet.

**zu: Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung
Münsterland
Schreiben vom 26.11.2021**

- Die Hinweise zur Berücksichtigung der Belange des Landesbetrieb Straßenbau werden im Rahmen der Umsetzung beachtet.

**zu: Kreis Warendorf – Bauamt
Schreiben vom 29.11.2021**

- Die Hinweise zum Ausbau und zur Gestaltung der Erschließungsstraße erden beachtet.
- Der Anregung, der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen, ob das Ausgleichsdefizit über das Ökokonto ausgeglichen wird, wurde gefolgt.
- Der Anregung, weitere Maßnahmen zum Schallschutz festzusetzen, wird nicht gefolgt. Das Baufenster im Lärmpegelbereich IV hält mit den damit erforderlichen passiven Maßnahmen die Richtwerte für Wohnen ein. Um dennoch die künftigen Bauherren auf mögliche ergänzende schalltechnische Schutzmaßnahmen hinzuweisen, wurde redaktionell ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung und in die Begründung eingefügt.

**zu: Kreis Warendorf - Bauamt
Schreiben vom 02.12.2021
Ergänzende Stellungnahme**

- Der Anregung, die 45 dB-Linie darzustellen, wird nicht gefolgt da diese entsprechend der schalltechnischen Untersuchung nicht innerhalb des Geltungsbereiches verläuft. Es erfolgt die redaktionelle Aufnahme eines entsprechenden Hinweises zur Nutzung von Außenwohnbereichen.

III. Ablauf des Beteiligungsverfahrens

Verfahrensablauf	Termine
Änderungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 und 2a BauGB durch den Rat der Stadt Sassenberg am	27.02.2018 01.10.2020
Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB am	xx.xx.xxxx
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vom	12.03.2021 - 12.04.2021
Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB vom	29.10.2021 - 29.11.2021
Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen erfolgte der Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Sassenberg gemäß § 10 (1) BauGB am	16.12.2021
Bekanntmachung des Satzungsbeschluss gemäß § 10 (3) BauGB am	