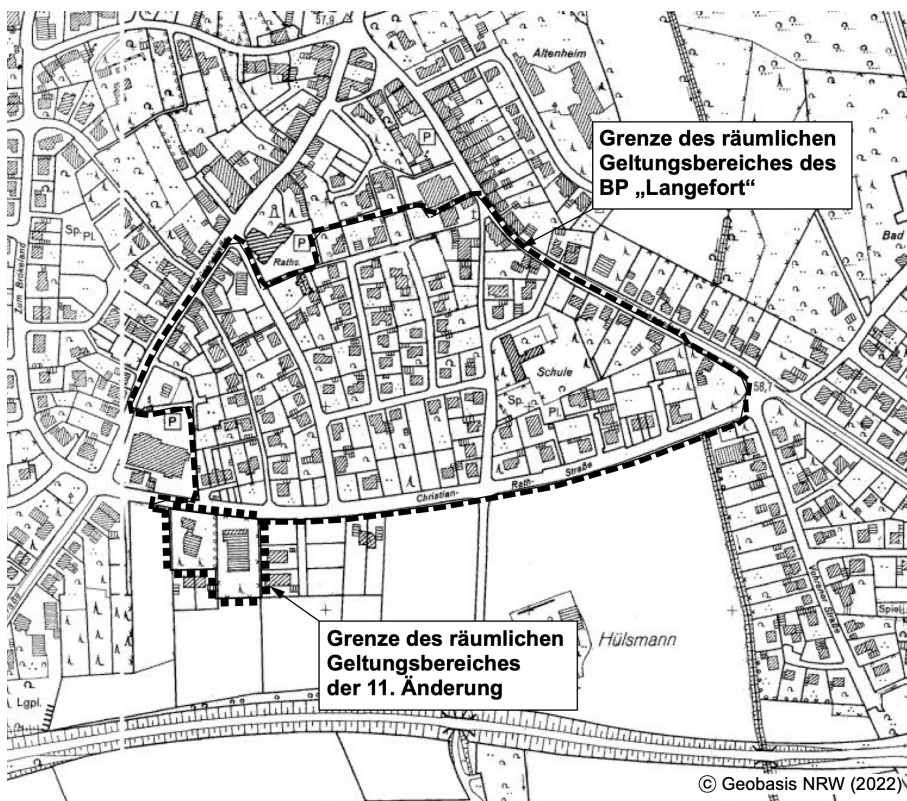


Bebauungsplan SBG Nr. 10 „Langefort“ - 11. Änderung

Entscheidungs- begründung

Verfahren gem. § 13a BauGB

Stadt Sassenberg



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Änderungsanlass und Änderungsziel	3
1.3	Derzeitige Situation	4
1.4	Änderungsverfahren	4
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	5
2	Änderungspunkte	6
3	Erschließung	8
4	Belange der Umwelt	8
4.1	Eingriffsregelung	8
4.2	Biotop- und Artenschutz	9
4.3	Wasserwirtschaftliche Belange	10
4.4	Forstliche Belange	10
4.5	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	10
5	Ver- und Entsorgung	11
5.1	Gas-, Strom- und Wasserversorgung	11
5.2	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	11
6	Immissionsschutz	11
7	Denkmalschutz	12
8	Fragen der Durchführung und Bodenordnung	12
9	Verfahrensvermerk	12

Anhang

- Artenschutzprüfung der Stufe I
- Protokoll einer Artenschutzprüfung
- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Infrastrukturausschuss des Rates der Stadt Sassenberg hat in seiner Sitzung am 15.12.2022 beschlossen, den im Süden der Ortslage Sassenberg liegenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan SBG Nr. 10 „Langefort“ gem. § 13a BauGB zu ändern (11. Änderung), um aufgrund der sich in den letzten Jahren veränderten Nutzungsstrukturen, die derzeitige Bestandssituation planungsrechtlich zu sichern sowie im Sinne der Innenentwicklung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von weiterem Wohnraum im Siedlungsbestand zu ermöglichen.

Das ca. 0,58 ha große Plangebiet umfasst die Flurstücke 321, 322 und 329, Flur 16, Gemarkung Sassenberg und liegt im Süden der Ortslage Sassenberg. Es wird begrenzt durch:

- die „Christian-Rath-Straße“ (Flurstück 183, Flur 16, der Gemarkung Sassenberg) im Norden,
- die Flurstücke 208 bis 210, Flur 16, der Gemarkung Sassenberg im Osten,
- das Flurstücke 238 bis 240, Flur 16, der Gemarkung Sassenberg bzw. dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südlich der Christian-Rath-Straße – 4. Änderung“ im Süden, sowie
- die Flurstücke 323 bis 235, Flur 16, der Gemarkung Sassenberg im Westen.

Die Grenzen des Plangebietes der 11. Änderung sind gem. § 9 (7) BauGB entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2 Änderungsanlass und Änderungsziel

Für das Plangebiet gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Langefort“ aus dem Jahr 1976. Der rechtskräftige Bebauungsplan trifft für den Bereich südlich der Christian-Rath-Straße aufgrund der damaligen Nutzungen die Festsetzung als Mischgebiet gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes sind die sich in den letzten Jahren vollzogenen Änderungen der Nutzungsstruktur. Die westliche Fläche des Plangebietes stellt sich bereits seit einigen Jahren als Wohnnutzung dar. Auf der östlichen Fläche bestand lange Zeit eine gewerbliche Nutzung die mittlerweile aufgegeben und zurückgebaut wurde. Künftig soll diese Fläche ebenfalls der Wohnnutzung dienen. Damit erfüllt das Plangebiet nicht mehr den Gebietscharakter

eines Mischgebietes im Sinne des § 6 BauNVO, sprich der Unterbringung zweier unterschiedlicher Nutzungsarten (Wohnen und Gewerbe) in einem Gebiet.

Ziel der 11. Änderung des Bebauungsplanes SBG Nr. 10 „Langefort“ ist es daher die bestehende Wohnnutzung im Westen des Plangebietes planungsrechtlich zu sichern und die Herstellung weiterer Wohnangebote im Osten des Plangebietes zu ermöglichen.

1.3 Derzeitige Situation

Der 0,58 ha große Geltungsbereich der 11. Bebauungsplanänderung befindet sich im Süden des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Langefort“, südlich der Christian-Rath-Straße. Für den westlichen Bereich des Plangebietes gilt derzeit die 9. Änderung des Bebauungsplanes „Langefort“ aus dem Jahr 2016. Im westlichen Teil des Plangebietes befinden sich zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils acht Wohneinheiten. Die Häuser sind mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss ausgebildet. Die Außenbereiche der Häuser orientieren sich in Richtung Süden. Östlich der Gebäude befindet sich eine Zufahrt, die nicht nur die einzelnen Baukörper innerhalb des Plangebietes, sondern auch das südlich davon gelegene Doppelhaus erschließt. Der ruhende Verkehr wird entlang des Erschließungsstichs bzw. im Norden des nördlichen Gebäudes untergebracht.

Für den östlichen Teil des Plangebiets gilt derzeit die 10. Änderung des Bebauungsplanes „Langefort“ aus dem Jahr 2022. Der östliche Bereich stellt sich als eine seit Kurzem abgeräumte und ehemals gewerblich genutzte Fläche dar, die entsprechend der bisherigen Nutzung zu ca. 75 % versiegelt ist. Lediglich im Süden der ehemaligen Gewerbefläche befindet sich unversiegelte Fläche mit einem Einzelbaum. Aufgrund der vorherigen Nutzung weist der Untergrund Schadstoffe auf, so dass das Grundstück im Altlastenkataster des Kreises Warendorfs geführt wird. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die nördlich verlaufende Christian-Rath-Straße.

Im Osten des Plangebietes schließen sich Reihenhäuser entlang der Christian-Rath-Straße an. Im Westen setzt sich die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern fort. Im Süden grenzt der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Christian-Rath-Straße“ an.

1.4 Änderungsverfahren

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

- Mit der Plangebietsgröße von ca. 0,58 ha wird die in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannte zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 qm eingehalten.
- Die konkrete Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch die Bebauungsplanänderung nicht begründet.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist nicht zu befürchten.

Auf Basis der oben dargestellten Prüfung hat die Stadt Sassenberg daher beschlossen, das vorliegende Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

• Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilbereich Münsterland - legt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) fest. Die Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Sicherung des Bestandes sowie der Schaffung von neuem Wohnraum im Innenbereich entspricht dem regionalplanerischen Ziel 1(1) der bedarfsgerechten freiraum- und umweltverträglichen Siedlungsentwicklung. Dabei hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind demnach keine landesplanerischen Belange betroffen.

• Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sassenberg ist der Änderungsbereich als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Es erfolgt gem. § 13a (2) BauGB eine entsprechende Berichtigung des Bebauungsplanes.

• Landschaftsrechtliche Vorgaben

Der Änderungsbereich liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans (LP) Sassenberg.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Tiergarten, Erweiterung Schachblumenwiese“ (DE-4014-301) liegt etwa 1.000 m entfernt in nordöstlicher Richtung.

- **Bebauungsplan**

Für die Parzellen 321 und 322, Flur 16 im Westen des Plangebiets gilt die 9. Änderung des Bebauungsplanes „Langefort“. Für die Parzelle 329, Flur 16 im Osten des Geltungsbereiches gilt die 10. Änderung des Bebauungsplanes.

Gemäß der 9. und 10. Änderung wird der Geltungsbereich als „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Die Geschossigkeit ist im Geltungsbereich der 9. Änderung mit maximal drei und in dem der 10. Änderung mit maximal zwei Vollgeschossen beschränkt. Die zulässige Grundflächenzahl ist in beiden Bereichen mit max. 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Es gilt in beiden Geltungsbereichen eine offene Bauweise und eine zulässige Dachneigung von 0 – 30°.

Darüber hinaus trifft die 9. Änderungen Festsetzungen zur zulässigen Trauf- und Firsthöhe.

Die Änderungen gegenüber den bisherigen Festsetzungen werden in Punkt 2 der Begründung erläutert.

2 Änderungspunkte

Gemäß dem Änderungsziel wurden die derzeitigen Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan geprüft und folgende Änderungspunkte erforderlich:

- **Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend dem genannten Änderungsziel wird als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet entspricht der sowohl bereits im Westen des Plangebietes vorhandenen sowie der im Osten geplanten Wohnnutzung.

- **Maß der baulichen Nutzung**

Grundflächenzahl

Die bisher festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 wird gem. den Orientierungswerten des § 17 BauNVO beibehalten.

Bei der westlichen Fläche des Plangebietes (WA 1) handelt es sich um ein vollständig bebautes Gebiet. Die Grundstücke wurden auf Grundlage der BauNVO in der Fassung von 1968 entwickelt, nach der es keine Regelung zur Anrechnung von Stellplätzen, Garagen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen auf die festgesetzte Grundflächenzahl gab. Um die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich zu sichern, wird daher festgesetzt, dass die GRZ von 0,4 gem. § 19 (4) BauNVO

durch Stellplätze, Garagen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 0,8 überschritten werden darf.

Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder nachteilige Umweltauswirkungen z.B. im Hinblick auf eine Beeinträchtigung des Lokalklimas sind durch diese geringfügige Überschreitung der Vorgaben des § 19 (4) Satz 2 BauNVO nicht zu erwarten.

Geschossflächenzahl

Der rechtskräftige Bebauungsplan samt seinen Änderungen setzt für das Plangebiet eine Geschossflächenzahl von 0,8 fest.

Mit der vorliegenden 11. Änderung wird die Festsetzung einer Geschossflächenzahl nicht übernommen, da hierfür kein städtebauliches Erfordernis besteht. Durch die Kombination der festgesetzten GRZ und der maximalen Geschossigkeit ist das Erreichen bzw. das Überschreiten des zulässigen Orientierungswertes für Obergrenzen gemäß BauNVO nicht möglich. Negative Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld sind nicht zu erwarten. Zumal durch die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen das bestehende Siedlungsbild langfristig gesichert wird.

Höhe der baulichen Anlagen

Mit der 9. Änderung des Bebauungsplanes „Langefort“ wurden für den westlichen Teil des Plangebietes Festsetzungen zu der Traufhöhe (6,0 m) und Firsthöhe (10,0 m) getroffen um, für die weitere bauliche Entwicklung ein homogenes Siedlungsbild zu wahren und eine Beeinträchtigung durch unverhältnismäßig hohe Gebäude zu vermeiden.

Um sicherzustellen, dass sich auch die künftige bauliche Entwicklung sensibel in die im Umfeld vorhandene Bestandsbebauung einfügt, setzt die vorliegende Änderung für den Geltungsbereich eine einheitliche maximale Höhe der baulichen Anlagen von 70,0 m über Normalhöhennull fest. Bezogen auf das vorhandene Geländenniveau, welches in südlicher Richtung um ca. 1,0 m ansteigt, ergibt das eine maximale Höhe der baulichen Anlage von etwa 10,0 m.

Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe ist die Oberkante der baulichen Anlage.

• Baugrenzen

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Bestandes, werden im Rahmen der 11. Änderung des Bebauungsplanes zwei einzelne Baufenster festgesetzt. Damit wird gewährleistet, dass der zur Erschließung des südwestlichen angrenzenden Doppelhauses notwendige Erschließungsweg von Bebauung freigehalten wird. Die Baufelder halten zu den Grundstücksgrenzen einen Abstand von 3,0 m und zur nördlich verlaufenden Christian-Rath-Straße einen Abstand von 5,0 m. Die

Dimensionierung der Baufelder ermöglicht eine ausreichend große Flexibilität bei der Umsetzung der Wohnbebauung.

- **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Um die Erreichbarkeit des südwestlich des Geltungsbereiches gelegenen Doppelhauses zu gewährleisten, wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers der Flurstücke 239 und 240, Flur 16, Gemarkung Sassenberg festgesetzt.

- **Grünfestsetzungen**

Die überlagernd festgesetzte Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird im Süden des Flurstücks 321, Flur 16, Gemarkung Sassenberg aufgehoben. Damit wird sichergestellt, dass der Erschließungsweg für das südwestlich angrenzende Doppelhaus dauerhaft freigehalten und eine leistungsfähige Erschließung gewährleistet wird.

3 Erschließung

- **Erschließungskonzept**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt – wie bisher – über die Christian-Rath-Straße.

- **Ruhender Verkehr**

Der Stellplatzbedarf ist grundsätzlich auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

- **Rad- und Fußwegenetz**

Das Plangebiet ist über den entlang der „Christian-Rath-Straße“ straßenbegleitend verlaufenden Fuß- und Radweg für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer erschlossen.

- **Öffentlicher Personennahverkehr**

Der Änderungsbereich ist über die Bushaltestelle „Christian-Rath-Straße“ der Buslinie R15 an der Warendorfer Straße sowie die Haltestelle „Abzweig Brook“ der Buslinie 316 im Kreuzungsbereich Christian-Rath-Straße / Langefort in Richtung Füchtorf, Harsewinkel und Warendorf an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

4 Belange der Umwelt

4.1 Eingriffsregelung

Die vorliegende Änderung wird auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften im beschleunigten

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

4.2 Biotop- und Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung ist 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 gem. § 44 (1) BNatSchG potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

In vorliegendem Fall kann auf bereits vorliegende Informationen aus dem vorlaufenden Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes SBG Nr. 10 „Langefort“ – 10. Änderung zurückgegriffen werden. Darüber hinaus entfaltet die Änderung der Art der baulichen Nutzung von „Mischgebiet“ in „Allgemeines Wohngebiet“ keine Auswirkungen auf geschützte Arten.

Weiterhin ist die westliche Fläche des Plangebietes durch die bestehende Wohnnutzung bereits fast vollständig versiegelt. Der Bestand wird im Zuge des Planvorhabens planungsrechtlich gesichert, wodurch keine artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 (1) BNatSchG vorbereitet werden.

Die im Juli 2022 durchgeführte Artenschutzprüfung (Stufe I) kam zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung einer Bauzeitenregelung die Entfernung von Gehölzen betreffend, keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände mit Umsetzung des Planvorhabens verbunden sind.

Mit Blick auf die Bauzeitenregelung wird im Sinne des Allgemeinen Artenschutzes gem. § 44 (1) BNatSchG darauf hingewiesen, dass Gehölzentnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit vom 01.03. – 30.09. (vgl. § 39 BNatSchG) vorgenommen werden dürfen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

* 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

- **Natura 2000-Gebiete**

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Tiergarten, Erweiterung Schachblumenwiese“ (DE-4014-301) liegt etwa 1000 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.

4.3 Wasserwirtschaftliche Belange

Am 01.09.2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BPRH) in Kraft getreten. Die Ziele und Grundsätze der BPRH sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Gemäß dem Ziel I.1.1 sind die Risiken von Hochwassern, einschließlich der davon möglicherweise betroffenen empfindlichen und schutzwürdigen Nutzungen zu prüfen.

Für den Änderungsbereich stellt die Gefahren- und Risikokarte „Teileinzugsgebiet Ems“ des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen für ein häufiges Hochwasserereignis (HQhäufig) sowie für ein hundertjähriges Hochwasserereignis (HQ100) keine Betroffenheit dar. Ebenso ist das Plangebiet von einem Hochwasserereignis mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem) nicht berührt.

Die Starkregenhinweiskarte für Nordrhein-Westfalen weist im westlichen Bereich des Plangebietes, insbesondere auf dem Flurstück 322, sowie im Straßenraum der Christian-Rath-Straße Überschwemmungsbereiche für „seltenen Starkregen“ (100-jährliches Ereignis) sowie für „extremen Starkregen“ (hN=90 mm / qm / h) mit einer Wassertiefe von weniger als 0,1 – 0,2 m aus.

Aufgrund der zunehmenden Starkregen- und Extremwetterereignisse sind innerhalb des Plangebietes, insbesondere im Bereich der bestehenden Wohngebäude (Parzellen 321 und 322), private Schutzvorkehrungen hinsichtlich Überflutungsschutz zu treffen.

4.4 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

4.5 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet liegt in einem bereits erschlossenen Siedlungsbereich der Stadt Sassenberg. Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung können daher genutzt werden. Die Änderung der Art der baulichen Nutzung ist vor dem Hintergrund der gem. § 1a (2)

BauGB „Bodenschutzklausel“ und damit auch hinsichtlich des Klimaschutzes sinnvoll, da dadurch die Durchführung einer Maßnahme der Innenentwicklung vollzogen und die Inanspruchnahme von Flächen an anderer Stelle im Stadtgebiet vermieden wird.

Die Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebseigenbedarf sichergestellt.

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

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung

Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung sowie die Entsorgung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) werden über einen Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt. Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Stadt Sassenberg.

5.2 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Der östliche Bereich des Plangebietes (Flurstück 329, Flur 16) wird aufgrund der vorherigen Nutzung als Tankstelle als Altstandort seit 2003 im Altlastenverzeichnis des Kreis Warendorfs unter der Bezeichnung „Tankstelle und Werkstatt Christian-Rath-Straße; Key-Fläche 20243“ geführt.

Nach gutachterlichen Untersuchungen im Jahr 2020 wurden umfangreiche Sanierungsmaßnahmen in Form eines Bodenaustausch mit Grundwassersanierung durchgeführt. Die Arbeiten wurden gutachterlich überwacht und der ausreichende Umfang der Sanierungsmaßnahme durch Kontrollproben belegt. Alle Maßnahmen erfolgten in enger Abstimmung mit dem Kreis Warendorf als zuständige Untere Bodenschutzbehörde.

Ein Vorkommen von Altlasten besteht entsprechend nicht mehr.

Erkenntnisse über Kampfmittelvorkommen innerhalb des Plangebietes bestehen nicht.

Dennoch ist darauf zu achten, dass wenn bei der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, die Arbeiten sofort einzustellen sind und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen ist.

6 Immissionsschutz

Südlich des Plangebietes verläuft in einer Entfernung von ca. 150 m die Bundesstraße 513. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Südlich Christian-Rath-Straße“ wurde in den Jahren 2019 und 2020 für den Bereich südlich des Plangebietes eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis wurde, zur Schaffung der Voraussetzungen einer wohnbaulichen Entwicklung, eine aktive Schallschutzmaßnahme in der Form einer Schallschutzwand erforderlich. Der Bebauungsplan setzt entsprechend entlang der Bundesstraße eine Lärmschutzwand mit einer Gesamtlänge von 367,0 m und einer Höhe von 2,50 m fest.

Folglich sind innerhalb des vorliegenden Plangebietes keine Auswirkungen ausgehend von dem Verkehrslärm zu erwarten.

7 Denkmalschutz

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

Zudem sind erste Bodenbewegungen rechtzeitig der LWL-Archäologie für Westfalen, Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Münster mitzuteilen. Darüber hinaus sind der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Stadt Sassenberg als Untere Denkmalbehörde Bodendenkmäler unverzüglich zu melden. Ihre Lage darf nicht im Gemeindegebiet verändert werden. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggfs. archäologische / paläontologische Untersuchungen durchzuführen.

8 Fragen der Durchführung und Bodenordnung

Die Umsetzung der geplanten Bebauung auf der sich im privaten Eigentum befindlichen Fläche erfolgt als private Baumaßnahme.

9 Verfahrensvermerk

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen. Bei der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde somit darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bzw. Themenbereiche bestehen nicht.

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

Erarbeitet für die Stadt Sassenberg
Coesfeld, im Februar 2023

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Anhang Protokoll einer Artenschutzprüfung

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

Allgemeine Angaben	
Plan/Vorhaben (Bezeichnung):	BP SBG Nr. 10 „Langeort“ - 11. Änderung
Plan-/Vorhabenträger (Name):	Stadt Sassenberg
Antragstellung (Datum):	Dezember 2022
Der Infrastrukturausschuss des Rates der Stadt Sassenberg hat in seiner Sitzung am 15.12.2022 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 10 „Langeort“ zu ändern (11. Änderung), um im Sinne der Innenentwicklung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die flexiblere Ausnutzbarkeit eines Grundstücks und damit zur Schaffung von weiterem Wohnraum im Siedlungsbestand zu ermöglichen.	
Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)	
Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden? ☒ ja ☐ nein	
Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände	
(unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)	
Nur wenn Frage in Stufe I „ja“: Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)? ☐ ja ☒ nein	
Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden: Begründung: Bei den folgenden Arten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Es handelt sich um Irrgäste bzw. um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmende Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plans/Vorhabens vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden.	
Ggf. Auflistung der nicht einzeln geprüften Arten.	
Stufe III: Ausnahmeverfahren	
Nur wenn Frage in Stufe II „ja“: 1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt? ☐ ja ☐ nein 2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden? ☐ ja ☐ nein 3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben? ☐ ja ☐ nein	
Kurze Darstellung der zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses und Begründung warum diese dem Artenschutzinteresse im Rang vorgehen; ggf. Darlegung warum sich der ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtern wird und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht behindert wird; ggf. Verweis auf andere Unterlagen. Kurze Darstellung der geprüften Alternativen, und Bewertung bzgl. Artenschutz und Zumutbarkeit; ggf. Verweis auf andere Unterlagen.	
Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG	
Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja“: Die Realisierung des Plans/des Vorhabens ist aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt und es gibt keine zumutbare Alternative. Der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben. Deshalb wird eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verböten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).	
Nur wenn Frage 3. in Stufe III „nein“: (weil bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt) Durch die Erteilung der Ausnahme wird sich der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes wird nicht behindert. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).	
Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG	
Nur wenn eine der Fragen in Stufe III „nein“: Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verböten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt.	
Kurze Begründung der unzumutbaren Belastung.	

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

Angaben zur Artenschutzprüfung für einzelne Arten (Für alle Arten, die im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung geprüft werden, einzeln bearbeiten!)		
Durch Plan/Vorhaben betroffene Art: Europäische Vogelarten		
Schutz- und Gefährdungsstatus der Art		
☐ FFH-Anhang IV-Art ☒ europäische Vogelart	Rote Liste-Status Deutschland ☐ Nordrhein-Westfalen ☐	Messtischblatt 4014/ 1
Erhaltungszustand in Nordrhein-Westfalen ☐ atlantische Region ☐ kontinentale Region ☒ grün günstig ☐ gelb ungünstig / unzureichend ☐ rot ungünstig / schlecht	Erhaltungszustand der lokalen Population (Angabe nur erforderlich bei evtl. erheblicher Störung (II.3 Nr.2) oder voraussichtlichem Ausnahmeverfahren(III)) ☐ A günstig / hervorragend ☐ B günstig / gut ☐ C ungünstig / mittel-schlecht	
Arbeitsschritt II.1: Ermittlung und Darstellung der Betroffenheit der Art (ohne die unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)		
Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Gehölzstrukturen einen Lebensraum für europäische Vogelarten darstellen. Da im unmittelbaren Umfeld jedoch gleich- oder höherwertige Biotopstrukturen vorhanden sind, werden keine essenziellen Habitatstrukturen beansprucht.		
Arbeitsschritt II.2: Einbeziehen von Vermeidungsmaßnahmen und des Risikomanagements		
Unter Einhaltung des § 39 BNatSchG (Gehölzentfernungen sind nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. eines jeden Jahres durchzuführen) kann festgehalten werden, dass bei Umsetzung des Planvorhabens keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet werden.		
Arbeitsschritt II.3: Prognose der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (unter Voraussetzung der unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)		
Unter Berücksichtigung der unter II.2 genannten Maßnahme verbleibt keine populationsschädigende Beeinträchtigung. Die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang bleibt gewahrt und es werden keine artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 (1) BNatSchG vorbereitet.		
1. Werden evtl. Tiere verletzt oder getötet? (außer bei unabwendbaren Verletzungen oder Tötungen, bei einem nicht signifikant erhöhtem Tötungsrisiko oder infolge von Nr. 3) ☐ ja ☒ nein		
2. Werden evtl. Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnte? ☐ ja ☒ nein		
3. Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt? ☐ ja ☒ nein		
4. Werden evtl. wild lebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt? ☐ ja ☒ nein		