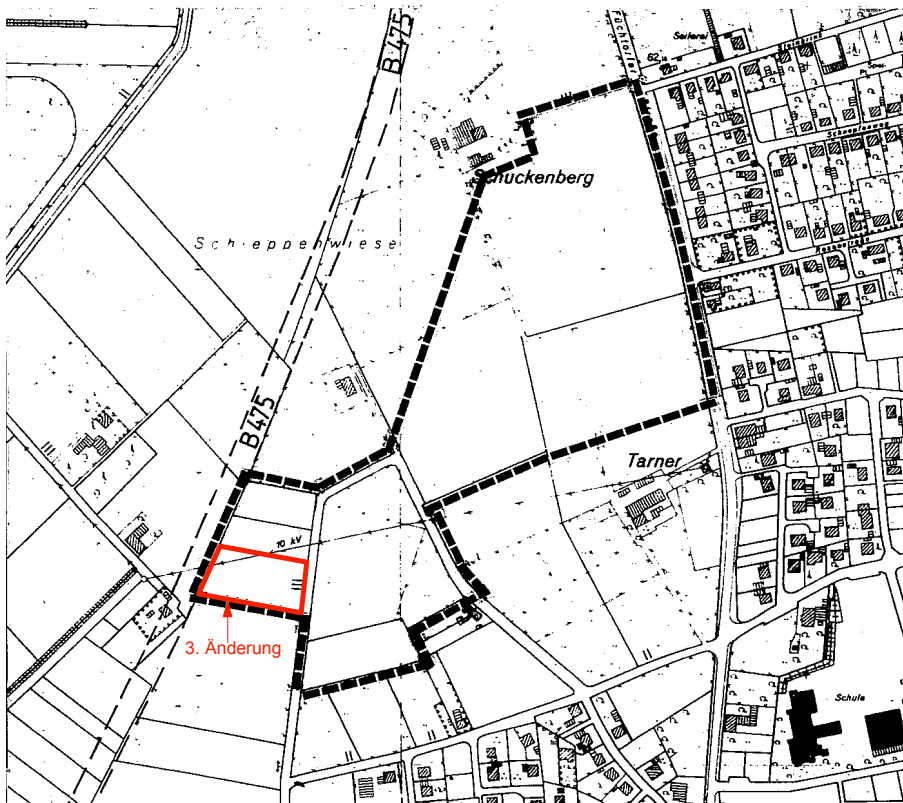


Bebauungsplan „Füchtorfer Straße“ – 3. Änderung –

Begründung – Entwurf –

Verfahren gem. § 13a BauGB

Stadt Sassenberg



Inhaltsverzeichnis

1. Änderungsbeschluss und Änderungsverfahren	4
2. Räumlicher Geltungsbereich	4
3. Derzeitige Situation und Änderungsziel	5
4. Planungsrechtliche Vorgaben	5
4.1. Regionalplan	5
4.2. Flächennutzungsplan	5
5. Städtebauliche Konzeption	6
6. Änderungspunkte	6
6.1. Art der baulichen Nutzung	6
6.2. Maß der baulichen Nutzung	6
6.3. Bauweise	7
6.4. Überbaubare Flächen	7
6.5. Maximal zulässige Zahl der Wohnungen	7
6.6. Bauliche Gestaltung	8
7. Erschließung	8
8. Grünflächen / Grüngestaltung	8
9. Belange der Umwelt	8
9.1. Eingriffsregelung	8
9.2. Biotop- und Artenschutz	9
9.3. Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	12
10. Sonstige Belange	12
10.1. Ver- und Entsorgung / Altlasten / Kampfmittel	12
10.2. Immissionsschutz	12
10.3. Denkmalschutz	13
11. Fragen der Durchführung und der Bodenordnung	13
12. Verfahrensvermerk	13

Anhang

- Artenschutzprotokoll

Gutachten

- Dipl.-Ing. M. Langguth, Gutachten Nr. 3495 zur 3. Änderung des
Bebauungsplanes „Füchtertorfer Straße“ der Stadt Sassenberg,
Ahaus 10.08.18

Einsichtnahme von Unterlagen

Soweit in textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen (DIN 4109 & 45691), Gutachten VDI-Richtlinien anderer Art – können diese im Bauamt der Stadt Sassenberg, Schürenstraße 17 48336 Sassenberg innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

1. Änderungsbeschluss und Änderungsverfahren

Der Infrastrukturausschuss des Rates der Stadt Sassenberg hat am 21.09.2017 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Füchter Straße“ gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern (3. Änderung), um im Sinne der Innenverdichtung die planungsrechtliche Grundlage für eine ergänzende Wohnbebauung auf einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zu schaffen.

Da sich das Plangebiet innerhalb der Ortslage eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann:

- Aufgrund der Größe des Änderungsbereiches der 3. Änderung von 4.325 m² und der dementsprechend zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.
- Durch die Bebauungsplanänderung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen, nicht begründet.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist ebenfalls nicht zu befürchten.

Auf Basis der dargestellten Prüfung hat die Stadt Sassenberg daher beschlossen, das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Das beschleunigte Verfahren begründet sich auch mit der umgehend möglichen Verdichtung für eine bauliche Nutzung einer Brache im Anschluss an bestehende Wohngebiete mit vorhandener Infrastruktur.

Gem. § 13 BauGB wird ein Umweltbericht im Sinne § 2a BauGB nicht erforderlich.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan „Füchter Straße“ liegt im nordwestlichen Teil des Stadtgebiets. Der Geltungsbereich für die 3. Änderung betrifft eine Fläche am süd-westlichen Rand des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Fläche eines Regenrückhaltebeckens

- im Osten durch die Mertzstraße
- im Süden durch die Fläche einer Gärtnerei
- im Westen durch die Trasse der Umgehungsstraße B 475

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 76, Flur 2, Gemarkung Sassenberg.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 4.325 m². Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung sind entsprechend dem Aufstellungsbeschluss in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

3. Derzeitige Situation und Änderungsziel

Die landwirtschaftliche genutzte Parzelle zwischen Regenrückhaltebecken und den Flächen einer Gärtnerei, grenzt im Osten an das großflächige Wohngebiet „Füchter Straße“ mit Kindergarten an. Im Westen verläuft im Einschnitt die Umgehungsstraße der B 475.

Das Grundstück ist als artenarm zu bezeichnen – ohne Gehölzstrukturen. Das nördlich liegende Regenrückhaltebecken ist jedoch hochwertig eingegrünt.

Zur Zeit kann die Stadt Sassenberg kein einziges Wohnbaugrundstück zur Verfügung stellen, sodass das Angebot des Eigentümers des Änderungsbereiches zur Veräußerung des Geländes die Stadt Sassenberg veranlasst, den Bebauungsplan zu ändern.

4. Planungsrechtliche Vorgaben

4.1. Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster - Teilabschnitt Münsterland erfasst das Plangebiet parzellenunscharf nicht als „Allgemeinen Siedlungsbereich“.

Mit der erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplanes (s. folgender Punkt) und des Bebauungsplanes „Füchter Straße“ sind jedoch landesplanerische Belange nicht betroffen. (Schreiben der Bezirksregierung Münster vom 22.02.2016)

4.2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Änderungsbereich* entsprechend der bisherigen Nutzung „landwirtschaftliche Nutzfläche“ dar.

Die in Pkt. 3 geschilderte städtebauliche Zielsetzung erfordert eine Änderung des Flächennutzungsplanes in „Wohnbaufläche“.

Gemäß § 13 (2) BauGB erfolgt diese Änderung als Anpassung im Wege der Berichtigung.

5. Städtebauliche Konzeption

Das neue Wohnquartier auf der derzeitigen Brache wird von der weiter auszubauenden Mertzstraße aus durch eine kurze Stichstraße erschlossen.

Das Wohnquartier enthält ein Angebot von ca. 7 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser.

Der Immissionsschutz (Verkehrslärm B 475 im Westen) muss durch entsprechende Maßnahmen sichergestellt werden (s. Pkt. 10.2 der Begründung).

6. Änderungspunkte

Aufgrund der in Pkt. 3 genannten Zielsetzung werden folgende Änderungen bzw. Festsetzungen im Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich (Pkt. 6 und 7 der Begründung).

6.1. Art der baulichen Nutzung

- *Änderung von „private Grünfläche/Grabeland“ in „Allgemeines Wohngebiet“ (WA)*

Für die geplanten Wohnbaugrundstücke wird „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung als WA entspricht der im Osten angrenzenden Festsetzung im Wohngebiet „Füchter Straße“.

Ausgeschlossen werden – wie im Gesamtbebauungsplan – weiterhin die nach § 4 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen), um innerhalb des Quartiers eine möglichst hohe Wohnqualität sicherzustellen. Zudem soll das Planungsziel des beschleunigten Verfahrens der Zurverfügungstellung von Wohnbauflächen dienen. Standortgunst wäre für die ausgeschlossenen Nutzungen ohnehin hier – auch aufgrund der Erschließungssituation (s. Pkt. 7 der Begründung) – nicht gegeben.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

- *Festsetzung der Geschossigkeit und Baukörperhöhe*

Im geplanten Allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal eingeschossig beschränkt. Mit dieser

Festsetzung und der vorgeschriebenen Dachneigung 38° bis 45° bleibt eine bauordnungsrechtlich zulässige Ausnutzung des Dachgeschosses bis zu zwei Drittel der Grundfläche möglich.

Mit der Festsetzung einer maximalen Baukörperhöhe von 9,5 m wird sichergestellt, dass sich die neuen Wohngebäude an die Gebäudehöhen des östlich liegenden städtebaulichen Umfeldes anpassen. Bezugspunkt ist der derzeitige natürlich gewachsene Geländeneiveau im geometrischen Mittelpunkt der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Bezugshöhe wird von der Stadt Sassenberg angegeben. Diese Festsetzungen entsprechen dem im östlich angrenzenden Wohngebiet lt. rechtsverbindlichem Bebauungsplan.

- *Festsetzung einer Grundflächenzahl GRZ 0,4*

Für das geplante Allgemeine Wohngebiet wird entsprechend im angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 als Obergrenze gem. BauNVO festgesetzt. Eine Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO für Garagen, Stellplätze und Zufahrten bleibt – wie im bestehenden Bebauungsplan.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) ist vor dem Hintergrund der festgesetzten maximal eingeschossigen Bebauung in Kombination mit der festgesetzten Grundflächenzahl entbehrlich. Die Einhaltung der Obergrenze gem. § 17 BauNVO für die Geschossflächenzahl ist auch ohne Festsetzung der GFZ gewährleistet.

6.3. Bauweise

Für das Plangebiet wird entsprechend der derzeit bestehenden Nachfrage eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern festgesetzt – entsprechend der östlich angrenzend bestehenden Bebauung.

6.4. Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen relativ großzügig in einem Abstand von 3,0 m zur Erschließungsstichstraße festgesetzt.

Für die Festsetzung von Baulinien bestehen im vorliegenden Plangebiet keine vorrangigen städtebaulichen Gründe.

6.5. Maximal zulässige Zahl der Wohnungen

Für das Plangebiet wird – entsprechend der Festsetzung im Gesamtbebauungsplan – festgesetzt, dass je Wohngebäude max. zwei Wohneinheiten zulässig sind. Mit dieser Festsetzung soll eine übermäßige Verdichtung der einzelnen Grundstücke sowie negative städtebauliche Auswirkungen durch einen sonst nicht vorhersehbaren

zusätzlichen privaten Stellplatzbedarf und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in dem öffentlichen Straßenraum der inneren Erschließungsstraße vermieden werden.

6.6. Bauliche Gestaltung

Zur Einbindung der neuen Wohngebäude in das östlich angrenzende städtebauliche Umfeld erfolgt für das neue Quartier als gestalterische Festsetzung gem. § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB die Festsetzung der Dachneigung mit 35 bis 48°. Im Übrigen gelten die Vorgaben zur baulichen Gestaltung des Gesamtbebauungsplanes.

7. Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die weiter auszubauende Mertzstraße im Osten durch eine ca. 70 m tiefe Stichstraße mit Wendemöglichkeit.

Die Festsetzung der Erschließungsstichstraße erfolgt als „Öffentliche Verkehrsfläche“ mit einer Breite von 5,5 m.

Der private Stellplatzbedarf ist grundsätzlich auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen.

8. Grünflächen / Grüngestaltung

Öffentliche oder private Grünflächen werden nicht festgesetzt.

Der Bedarf an Spielflächen für das neue Quartier wird im Umkreis ausreichend gedeckt

Im Plangebiet bestehen keine zu erhaltenden Grünstrukturen.

9. Belange der Umwelt

9.1. Eingriffsregelung

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren 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.

9.2. Biotop- und Artenschutz

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

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

* 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.

• Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet hat eine Größe von 4.325 m² und liegt im nordwestlichen Teil des Stadtgebietes. Der Geltungsbereich für die 3. Änderung betrifft eine Fläche am südwestlichen Rand des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Füchter Straße“. Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Norden schließt sich ein eingegrüntes wasserführendes Regenrückhaltebecken an. Der Osten und Westen wird durch die Straßen B 475 und Mertzstraße begrenzt. Zur B 475 ist ein bepflanzter Lärmschutzwall angelegt worden, die Mertzstraße wird von Einzelbäume mittleren Alters begleitet. Beide Strukturen befinden sich außerhalb des Änderungsbereiches.

Südlich des Plangebietes liegen die Produktionsflächen und Gewächshäuser einer Gärtnerei.

Die Strukturen außerhalb des Änderungsbereiches sind weiterhin im Osten durch Wohnbebauung und westlich durch freie Landschaft mit überwiegend Ackernutzung gekennzeichnet.

• Potentielles Arteninventar

Laut Abfrage des Fachinformationssystems* (FIS) des Landesumweltamtes NRW können im Bereich des Plangebietes (Messtischblatt 4014, Quadrant 1) unter Berücksichtigung der potentiell betroffenen Lebensraumtypen (im Plangebiet Acker, umgebend Gehölze, Gärten und Stillgewässer) theoretisch 28 planungsrelevante Arten vorkommen; dazu gehören 2 Fledermaus- und 25 Vogelarten sowie eine Amphibienart (s. Tab. 1).

Tab. 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 1 im Messtischblatt 4014, Stand: Oktober 2018. Status: B = Brutnachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden; N = Nachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden; R = Rastvogel. Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht. Na = Nahrungshabitat, FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, () = potentiell Vorkommen, ! = Hauptvorkommen. Bemerkungen: - = Vorkommen unwahrscheinlich, - / + = Vorkommen kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, + = Vorkommen potentiell denkbar.

Art		Status	Erhaltungszustand	Äcker	Potential-Analyse
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	in NRW (ATL)			
Säugetiere					
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	N	G-	Na	-/+
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	N	G	Na	-/+
Vögel					
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	B	G-	(Na)	-
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	B	G	(Na)	-
<i>Acrocephalus scirpaceus</i>	Teichrohrsänger	B	G		-
<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	B	U-	FoRu!	-/+
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	B	G		-
<i>Anthus trivialis</i>	Baumpieper	B	U		-
<i>Asio otus</i>	Waldohreule	B	U		-
<i>Athene noctua</i>	Steinkauz	B	G-	(Na)	-/+
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard	B	G	Na	-/+
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	B	U-		-
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	B	U	Na	-/+
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	B	U		-
<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht	B	G		-
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	B	G	Na	-/+
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	B	U	Na	-/+
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall	B	G		-/+
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	B	U	Na	-/+
<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	B	S	FoRu!	-
<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard	B	U		-
<i>Scolopax rusticola</i>	Waldschnepfe	B	G		-
<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube	B	S	Na	+
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	B	G	(Na)	-
<i>Tringa ochropus</i>	Waldwasserläufer	R	G		-
<i>Tyto alba</i>	Schleihereule	B	G	Na	-/+
<i>Vanellus vanellus</i>	Kiebitz	B	U-	FoRu!	-
Amphibien					
<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	N	G		-

• Prognose der artenschutzrechtlichen Konflikte

Unter Berücksichtigung der Bestandsbeschreibung – insbesondere der Ausstattung des Plangebietes und seiner Umgebung mit Biotopstrukturen, die als potentiell Brut- und / oder essentielles Nahrungshabitat geeignet wären – können einige der theoretisch denkbaren planungsrelevanten Arten ausgeschlossen werden, da die vorhandene Habitatausstattung nicht die Lebensraumansprüche der betreffenden Arten erfüllt (vgl. Tab. 1).

Im nachfolgenden werden daher nur die Arten betrachtet, deren Vorkommen nicht gänzlich ausgeschlossen werden können oder potentiell denkbar sind.

– Fledermäuse

Die Strukturen im Plangebiet sind weder für gebäude- noch höhlenbewohnende Fledermausarten als Fortpflanzungs- und Ruhestätte geeignet. Allenfalls als Nahrungshabitat könnte die Ackerfläche eine untergeordnete Rolle spielen. Aufgrund der geringen Größe und umfangreicher sowie höherwertiger Strukturen (z.B. das Regenrückhaltebecken) sind die Flächen im Änderungsbereich nicht von essentieller Bedeutung für die Erfüllung der ökologischen Funktion möglicher betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten der oben genannten Arten im räumlichen Zusammenhang.

– Avifauna

Von den laut Messtischblattabfrage potentiell vorkommenden Arten, könnte lediglich die **Feldlerche** die Ackerflächen als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte nutzen. Aufgrund der starken Störfaktoren (heranreichende Strukturen) und der geringen Flächengröße ist dies jedoch sehr unwahrscheinlich. Auch als essentielle Nahrungsfläche kommt sie für diese Art nicht in Betracht.

Die weiteren gemäß Tabelle nicht auszuschließenden Arten (**Mehl- und Rauchschnabe, Nachtigall, Feldsperling**) könnten die Ackerfläche als Nahrungsgast nutzen. Aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung, der geringen Flächengröße und umfangreiche Ackerflächen westlich angrenzend ist jedoch nicht von einer essentieller Bedeutung für die Erfüllung der ökologischen Funktion möglicher betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten der oben genannten Arten im räumlichen Zusammenhang auszugehen.

Insbesondere die Greifvogelarten (**Mäusebussard, Turmfalke**) und Eulen (**Schleihereule, Steinkauz**) sind aufgrund fehlender Strukturen im Umfeld (Nistmöglichkeiten) wahrscheinlich nicht anzutreffen, sodass die Fläche in keiner essentiellen Funktionsbeziehung zu den Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten steht.

Die im Bereich der Erschließungsstraße vorhandenen Gehölze können im Sinne einer Worst-Case-Annahme einen Lebensraum für weitere nicht als planungsrelevant eingestufte „**europäische Vogelarten**“ (z.B. Ringeltaube) darstellen. Daher ist unter Berücksichtigung des Allgemeinen

Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG eine Entfernung des Gehölzbestandes falls nötig nur in der Zeit vom 01.10 bis zum 28.02 eines jeden Jahres durchzuführen.

- Amphibien
Die Flächen des Änderungsbereiches bieten dem **Kammolch** keine Habitatstrukturen.

- **Artenschutzrechtliche Maßnahmen**

Mit der vorliegenden Planung werden keine Maßnahmen vorbereitet, die geeignet wären, Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auszulösen.

9.3. Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet der 3. Änderung liegt in einem erschlossenen Siedlungsbereich. Die Aktivierung bzw. Nachverdichtung der Fläche angrenzend an ein bestehendes Wohngebiet ist auch vor dem Hintergrund des § 1a (2) BauGB „Bodenschutzklausel“ und damit auch des Klimaschutzes sinnvoll. Durch diese Maßnahme der Innenentwicklung kann eine Flächeninanspruchnahme für Wohngebäude an anderer Stelle vermieden werden.

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

10. Sonstige Belange

10.1. Ver- und Entsorgung / Altlasten / Kampfmittel

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 vorschriftsmäßig durch die Stadt Sassenberg.

Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind im Änderungsbereich nicht bekannt und nicht zu vermuten.

Kampfmittelvorkommen sind ebenfalls nicht zu vermuten.

10.2. Immissionsschutz

Für das neue Wohnquartier wurde ein Schallgutachten* hinsichtlich Verkehrslärm und Gewerbeimmissionen erstellt.

Als Ergebnis des Gutachtens liegt das Wohnquartier innerhalb der

* Dipl.-Ing M. Langguth,
Schallgutachten Nr. 3495 zur 3.
Änd. des BP „Füchtorfer Str.“
der Stadt Sassenberg, Ahaus,
10.08.2018

Lärmpegelbereiche II – V, die durch die westlich verlaufende B475 erzeugt werden.

Obwohl die Bundesstraße hier in Tieflage verläuft, würde ein zusätzlicher Lärmschutzwall oder -wand in einer Höhe von bis zu 7,0 m zum Schutz der Erd- und Dachgeschosse bzw. 5,0 m zum Schutz der Erdgeschosse und des Freiraumes für die Neubebauung erforderlich. Dazu kommt jeweils noch eine Überlänge des Walles von 45 m nördlich und südlich auf den angrenzenden Grundstücken außerhalb des Plan-gebietes. Aus städtebaulichen, topographischen, wirtschaftlichen und eigentumsrechtlichen Gründen scheidet somit aktiver Schallschutz aus.

Zum passiven Lärmschutz werden als textliche Festsetzung Maßnahmen zur erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen je nach Lärmpegelbereich festgesetzt.

Die Lärmpegelbereiche II bis V sind im Bebauungsplan eingetragen.

Hinsichtlich Gewerbeimmissionen der angrenzenden Gewerbebetriebe (Gärtnerei im Süden, Raiffeisenmarkt und Möbelhaus im Süd-Osten) kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass für das Wohnquartier keine Konflikte durch Gewerbelärm zu erwarten sind.

10.3. Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht betroffen.

Im Falle von kulturhistorisch bedeutsamen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten.

Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

11. Fragen der Durchführung und der Bodenordnung

Eine Umlegung gem. BauGB ist nicht erforderlich. Die Flächen sind im privaten Eigentum. Die Flächen werden entsprechend dem Nutzungsziel veräußert.

12. Verfahrensvermerk

Der von der Planung betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB gegeben. Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Abgabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der

zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen.

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

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Sassenberg
Coesfeld, im Oktober 2018

WoltersPartner
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

ANHANG

Anlage 2 - Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP)

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

Allgemeine Angaben
Plan/Vorhaben (Bezeichnung): <u>Bebauungsplan "Füchter Straße" 3. Änderung</u>
Plan-/Vorhabenträger (Name): <u>Stadt Sassenberg</u> Antragstellung (Datum): <u>30.10.2018</u>
Auf einer 4.325 qm großen Fläche sollen die planerischen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen werden. Die Fläche wird derzeit als Intensivacker genutzt.
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
Die Fläche weist keinerlei Habitatstrukturen auf, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte geeignet wären. Als Nahrungshabitat besitzt sie keinerlei Funktionsbeziehungen zu potentiellen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten in der Umgebung.
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.
Europäische Vogelarten, die nicht vom LANUV als planungsrelevante Arten eingestuft wurden.
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 Verboten 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 Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt.
Kurze Begründung der unzumutbaren Belastung.