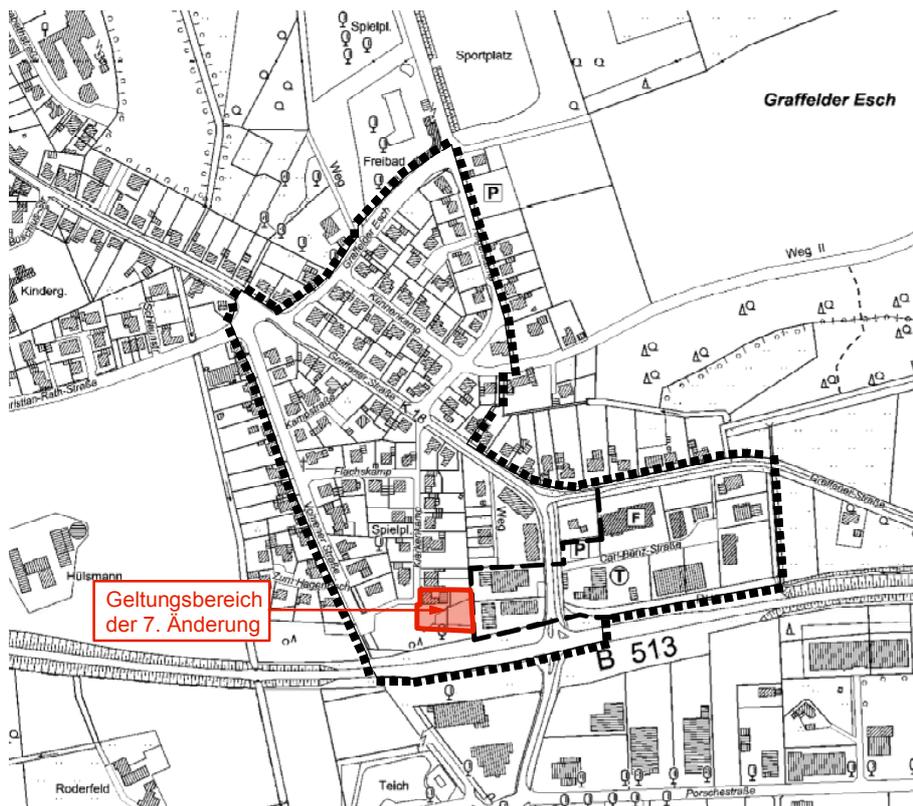


# Bebauungsplan „Graffelder Esch“ – 7. Änderung

## Begründung – Entwurf –

Verfahren gem. § 13a BauGB  
Beteiligungsverfahren gem § 13 (2) Nr. 2 und Nr. 3 BauGB

Stadt Sassenberg



<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele</b>	<b>4</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
1.1	Änderungsbeschluss und Änderungsbereich	4	
<b>2</b>	<b>Derzeitige Situation und Änderungsziel</b>	<b>4</b>	
<b>3</b>	<b>Änderungsverfahren</b>	<b>4</b>	
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben</b>	<b>5</b>	
<b>5</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b>	<b>6</b>	
<b>6</b>	<b>Änderungspunkte</b>	<b>6</b>	
6.1	Art der baulichen Nutzung	6	
6.2	Maß der baulichen Nutzung	7	
6.3	Bauweise	8	
6.4	Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien	8	
6.5	Maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden	8	
6.6	Bauliche Gestaltung	8	
<b>7</b>	<b>Erschließung</b>	<b>9</b>	
7.1	Erschließungskonzept	9	
7.2	Ruhender Verkehr	9	
7.3	Öffentlicher Personennahverkehr	9	
<b>8</b>	<b>Belange der Umwelt</b>	<b>9</b>	
8.1	Eingriffsregelung	9	
8.2	Biotop- und Artenschutz	9	
8.3	Wasserwirtschaftliche Belange	10	
8.4	Forstliche Belange	10	
8.5	Anforderungen des Klimaschutzes und Anpassung an den Klimawandel	10	
<b>9</b>	<b>Ver- und Entsorgung / Altlasten</b>	<b>10</b>	
<b>10</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>10</b>	
11	Denkmalschutz	12	
<b>12</b>	<b>Fragen der Durchführung und Bodenordnung</b>	<b>12</b>	
<b>13</b>	<b>Verfahrensvermerk</b>	<b>12</b>	

## **Anhang**

Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Artenschutzprotokoll

## **Gutachten**

- Schalltechnisches Gutachten - Bericht Nr. 0210021 - „Bebauungsplan ‚Graffelder Esch‘ – vereinfachte Änderung für das Grundstück Kiärkenkamp 2 – in Sassenberg“, Ingenieurgesellschaft nts, 09.02.2021, Münster

## **1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**

### **1.1 Änderungsbeschluss und Änderungsbereich**

Der Infrastrukturausschuss des Rates der Stadt Sassenberg hat in seiner Sitzung am 17.09.2020 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Graffelder Esch“ gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) beschleunigt zu ändern (7. Änderung), um im Sinne der vorrangigen Innenentwicklung die planungsrechtlichen Grundlagen für eine ergänzende Wohnbauverdichtung zu schaffen.

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand der Ortslage Sassenberg. Der Änderungsbereich (0,21 ha) umfasst die Flurstücke 610 und 657, Flur 21, Gemarkung Sassenberg und wird begrenzt durch:

- das bebaute Flurstück 1008 entlang der Straße „Kiärkenkamp“ im Norden,
- gewerbliche Nutzungen der Parzellen 1001 und 1022 im Osten sowie
- eine Gehölzpflanzung (Parzelle 507) im Süden und Westen sowie
- die Straße Kiärkenkamp im Nordwesten.

Die Grenzen des Änderungsbereiches sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

## **2 Derzeitige Situation und Änderungsziel**

Der Geltungsbereich der vorliegenden 7. Bebauungsplanänderung umfasst den südlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 „Graffelder Esch“ aus dem Jahr 1977. Der Änderungsbereich grenzt im Norden und Nordwesten an die Einzel- und Doppelhausbebauung an der Straße Kiärkenkamp. Östlich schließen unmittelbar gewerbliche Nutzungen entlang der Greffener Straße an den Änderungsbereich an. Südlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße 513. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan im Süden und Westen festgesetzte „Fläche zur Anpflanzung“ wurde entsprechend umgesetzt.

Im Sinne der Innenentwicklung soll eine Wohnbauverdichtung im genannten Änderungsbereich erfolgen, nachdem ein hier ehemals bestehendes Einfamilienhaus abgebrochen wurde.

Vorgesehen ist eine Bebauung mit vier Wohngebäuden mit je zwei Wohneinheiten, die eine Erweiterung der bisher im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Fläche erfordert.

## **3 Änderungsverfahren**

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs der Stadt Sassenberg befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vorliegen und

das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

- Aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 0,21 ha und der dementsprechend zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13a (1) Nr. 2 BauGB genannten Größenbeschränkungen.
- Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen, nicht begründet.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind ebenfalls nicht zu befürchten.

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

Gem. § 13a BauGB wird ein Umweltbericht im Sinne des § 2a BauGB nicht erforderlich. Die Öffentlichkeit, die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Beteiligungsverfahren gem. § 3(2) / 4(2) BauGB entsprechend darauf hingewiesen.

#### **4 Planungsrechtliche Vorgaben**

##### **• Regionalplan**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland – legt das Änderungsgebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ fest. Die in der vorliegenden Planung angestrebte Wohnbauverdichtung im Sinne einer Innenentwicklung entspricht dem regionalplanerischen Ziel 1 (1) einer bedarfsgerechten freiraum- und umweltverträglichen Siedlungsentwicklung. Dabei hat die Innenentwicklung Vorrang vor einer Außenentwicklung.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sind demnach landesplanerische Belange nicht betroffen.

##### **• Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Sassenberg stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dar. Die Änderung des Bebauungsplanes ist somit gem. § 8 (2) BauGB aus dem

Flächennutzungsplan entwickelt.

- **Bebauungsplan**

Der Änderungsbereich als bisheriger Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 „Graffelder Esch“ trifft derzeit für das Gebiet der 7. Änderung die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Die Geschossigkeit ist auf maximal zwei Vollgeschosse beschränkt. Die zulässige Grundflächenzahl ist mit maximal 0,3 und die zulässige Geschossflächenzahl mit max. 0,6 festgesetzt. Es gilt eine Einzel- und Doppelhausbebauung. Darüber hinaus sind Festsetzungen zu den Dachlandschaften getroffen worden. Die Firstrichtung und Dachneigung gibt eine Gestaltung der Dachflächen in Ost-West-Ausrichtung mit einer Neigung von 30 – 35° vor. Zudem ist in dem rechtskräftigen Bebauungsplan ein Baufeld durch Baugrenzen festgesetzt worden, welches nur den nord-westlichen Teilbereich des Änderungsbereiches umfasst. Der derzeit geltende Bebauungsplan setzt den westlichen Rand des Änderungsbereiches noch einen schmalen Streifen zur Anpflanzung fest.

Die Änderungen gegenüber den bisherigen Festsetzungen werden in Punkt 6 wie folgt erläutert.

## **5 Städtebauliche Konzeption**

Das Konzept für den Änderungsbereich (7. Änderung) des rechtskräftigen Bebauungsplanes sieht eine Wohnbauverdichtung durch die Entwicklung von freistehenden Einzel- und Doppelhäusern mit max. zwei Wohneinheiten je Wohngebäude vor. Die einzelnen Wohngebäude sind mit ein Ost-West-Firstrichtung geplant und werden über eine private Zufahrt, die an die Straße „Kiärkenkamp“ anschließt, erschlossen.

Aufgrund der zu erwartenden Lärmimmissionen, die von der B 513 ausgehen (s. Pkt. 10 der Begründung) werden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

## **6 Änderungspunkte**

Aufgrund der in Punkt 2 geschilderten Zielsetzung und Prüfung der bisher im Änderungsbereich geltenden Festsetzungen werden folgende Änderungen im Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplanes „Graffelder Esch“ erforderlich:

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

- *Ausschluss von Nutzungen gem. § 4 (2) und 4(3) BauNVO*

Es verbleibt die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4

BauNVO.

Da der Änderungsbereich nicht im zentralen Versorgungsbereich des Sassenberger Einzelhandelskonzeptes, das die Stärkung der Stadtkernfunktion zum Ziel hat, liegt, werden die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden ausgeschlossen. Die Versorgung des Wohngebietes ist über den Nahversorgungsbereich der Innenstadt sichergestellt. Das gilt auch für die ausgeschlossenen Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetriebe.

Ebenso werden die bisher nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen, um innerhalb des Quartiers eine möglichst hohe Wohnqualität sicherzustellen.

Eine Standortgunst kann für die ausgeschlossenen Nutzungen ohnehin nicht erkannt werden.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

- *Festsetzung der Geschossigkeit und der Baukörperhöhe*

Im Änderungsbereich wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei Vollgeschosse beschränkt. Diese Festsetzung entspricht der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Bisher ist keine Festsetzung bzgl. der Baukörperhöhe getroffen worden. Um im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung einen harmonischen Übergang zwischen Neubau und Bestand sicherzustellen, wird eine maximale Traufhöhe von 6,75 m und eine maximale Firsthöhe von 9,50 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße „Kiärkenkamp“.

Höhen sind zu ergänzen

- *Festsetzung der Grundflächenzahl*

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird von bisher GRZ 0,3 auf GRZ 0,4 erhöht. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 entspricht damit der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete gem. § 17 BauNVO und ermöglicht einen sparsamen Baulandverbrauch mit einer gleichzeitigen wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücke. Für eine Reduzierung der zulässigen Obergrenze gemäß BauNVO besteht keine städtebauliche Begründung.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) ist vor dem Hintergrund der festgesetzten maximal zweigeschossigen 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 den Änderungsbereich ist entsprechend dem Planungsziel und dem rechtskräftigen Bebauungsplan nur eine Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig.

### **6.4 Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien**

Der Änderungsbereich sieht eine deutlich erweiterte überbaubare Fläche vor. Die bislang reduzierte Abgrenzung sollte einen Immissionsschutzbereich der B 513 ohne zusätzliche Schutzmaßnahmen, jedoch den baulichen Bestand berücksichtigen (s. Pkt. 9 – Immissionsschutz).

Als Änderung wird die überbaubare Fläche durch Baugrenzen mit einem Abstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen sind im Einzelfall einzuhalten. Die großzügig gefassten Baugrenzen ermöglichen eine flexible Nutzung der Grundstücksfläche.

### **6.5 Maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden**

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind abweichend vom rechtskräftigen Bebauungsplan je Wohngebäude zwei Wohneinheiten zulässig. Bislang ist keine Festsetzung bezüglich der maximalen Zahl der Wohneinheiten erfolgt. Mit dieser ergänzten Festsetzung soll eine übermäßige Verdichtung sowie negative städtebauliche Auswirkungen durch einen sonst nicht vorhersehbaren zusätzlichen Stellplatzbedarf und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen vermieden werden.

### **6.6 Bauliche Gestaltung**

Zur Einbindung der neuen Wohngebäude in das städtebauliche Umfeld erfolgen als gestalterische Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB Regelungen zur Dachneigung mit 25 – 35° (bisher 30 – 35 °) und der Baukörperstellung (Firstrichtung). Im Wohnumfeld sind ausschließlich geneigte Dächer vorzufinden. Die festgesetzte Firstrichtung ermöglicht eine Südausrichtung der Baukörper.

### **6.7 Flächen zur Anpflanzung**

Aufgrund der in Kapitel 6.4 beschriebenen Erweiterung entfällt die im derzeit geltenden Bebauungsplan festgesetzte Fläche zur Anpflanzung am westlichen Rand des Änderungsbereiches. Zudem wird so die Zufahrt auf das Grundstück im Süden ermöglicht.

Faktisch bestehen in diesem Bereich derzeit keine Anpflanzungen.

## **7 Erschließung**

### **7.1 Erschließungskonzept**

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über eine private Zufahrt, die im Bereich der heutigen bereits bestehenden Grundstückszufahrt südlich an die Straße „Kiärkenkamp“ anschließt.

### **7.2 Ruhender Verkehr**

Der Stellplatzbedarf ist grundsätzlich auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

### **7.3 Öffentlicher Personennahverkehr**

Der Änderungsbereich ist über die Bushaltestelle „Abzweig Brock“ der Buslinien 316 (Warendorf – Marienfeld) an der Greffener Straße (nördlich des Änderungsbereiches) an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

## **8 Belange der Umwelt**

### **8.1 Eingriffsregelung**

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Aufgrund der Vorschriften des § 13 a (1) Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 13a (2) Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung ist in vorliegendem Fall daher nicht erforderlich.

### **8.2 Biotop- und Artenschutz**

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW\* ist im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Diese erfolgt in einem dreistufigen Verfahren: In vorliegendem Fall werden die mit Umsetzung der Planung verbundenen artenschutzfachlichen Belange nach Aktenlage erstellt (Stufe I) (s. Anlage). Zudem erfolgte im Februar 2021 eine Bestandserfassung. Im folgenden wird geprüft, 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.

Als Ergebnis ist festzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Artenschutzrechtliche Maßnahmen werden nicht erforderlich.

\* 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.

### **8.3 Wasserwirtschaftliche Belange**

Wasserwirtschaftliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

### **8.4 Forstliche Belange**

Forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

### **8.5 Anforderungen des Klimaschutzes und Anpassung an den Klimawandel**

Das Plangebiet der 7. Änderung liegt in einem erschlossenen Siedlungsbereich. Die Wohnbauverdichtung von Flächen im bestehenden Siedlungsgebiet ist auch vor dem Hintergrund des § 1a (2) BauGB „Bodenschutzklausel“ und damit auch des Klimaschutzes sinnvoll, um als Maßnahme der Innenentwicklung eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle zu vermeiden.

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

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

## **9 Ver- und Entsorgung / Altlasten**

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.

## **10 Immissionsschutz**

Das Plangebiet unterliegt Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr der südlich des Änderungsbereiches verlaufenden B 513 sowie von gewerblichen Nutzungen, die unmittelbar östlich angrenzen. Für den Änderungsbereich wurde daher eine schalltechnische Untersuchung\* erarbeitet, in der die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm- und Gewerbelärmimmissionen untersucht wurden.

Da als Ergebnis nicht ohne weiteres von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ausgegangen werden kann, sind Empfehlungen für passiven Schallschutz als Festsetzungen im Bebauungsplan übernommen worden (s. folgende Ausführungen).

- **Gewerbelärm**

Gemäß dem schalltechnischen Gutachten zeigen die Berechnungsergebnisse, dass bei einem gewählten worst-case-Ansatz der Geräuschemissionen durch die Gesamtbelastung der im Osten angrenzenden gewerblichen Nutzungen sämtliche Immissionsrichtwerte werktags deutlich um 7 bzw. 8 dB(A) unterschritten werden. Die Lärmimmissionen aus den gewerblichen Nutzungen tragen nicht relevant zur Gesamtgewerbelärmsituation bei. Auch die durch gewerbliche Nutzung erzeugten Spitzenpegel unterschreiten an allen Immissionsorten die maximal zulässigen Werte. Nachts sind keine relevanten Betriebsvorgänge zu werden.

Entsprechend der dargestellten Ergebnisse zum Gewerbelärm, steht die geplante Wohnbauentwicklung in keinem Konflikt zur vorhandenen Gewerbenutzung.

Die angrenzende gewerbliche Nutzung wird ebenfalls durch die heranrückende Wohnnutzung nicht beeinträchtigt, da ohnehin nur nicht wesentlich störende Betriebe im Sinne von Mischgebieten zulässig sind.

- **Verkehrslärm**

Als Ergebnis des Gutachtens ist festzustellen, dass auf Grund der von der B513 ausgehenden Lärmimmissionen für die innerhalb des Änderungsbereiches zulässigen schutzwürdigen Nutzungen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Der Änderungsbereich liegt in den Lärmpegelbereichen III – V, überwiegend im Lärmpegelbereich IV.

Gemäß Gutachten zeigen die Berechnungsergebnisse für das am stärksten belastete Geschoss, dass am Tag der hier anzusetzende schalltechnische Orientierungswert gem. DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) im gesamten Plangebiet überschritten wird. Ebenfalls wird der nächtliche Orientierungswert für WA von 45 dB(A) auf der gesamten Fläche überschritten. Zudem zeigen die Berechnungen, dass in großen Teilen der Immissionsgrenzwert der 16: BImSchV von tags 59 dB(A) überschritten wird. Der nächtliche Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) wird im gesamten Änderungsbereich überschritten.

Auch bei der Beurteilung der Außenwohnbereiche sind Lärmpegelüberschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 vorhanden, die der Gewährleistung einer ungestörten Kommunikation bei kurzen Distanzen entgegenstehen. Dieser Dauerschallpegel (62 dB(A)) wird insbesondere im südöstlichen Plangebiet (Lärmpegelbereich V) überschritten.

Im Allgemeinen ist dem aktiven Lärmschutz an der Immissionsquelle gegenüber dem passiven Lärmschutz an den Gebäuden Vorrang zu geben.

Die örtliche Situation lässt keine aktive Maßnahmen (Schallschutzwand/ -wall) aus technisch-wirtschaftlichen Gründen entlang der im Abstand von min. 30 m tiefer liegenden B 513 zu. Aufgrund der hohen Überschreitungen der Orientierungswerte werden daher im Änderungsbereich passive Schallschutzmaßnahmen, wie schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ festgesetzt.

Bzgl. des Schallschutzes im Außenbereich wird in der Abwägung mit einer flexiblen Realisierung auf der Südseite von Gebäuden keine Festsetzung zum Ausschluss von Terrassen und Balkonen getroffen. Es verbleibt bei der Empfehlung von schallabschirmenden Bauteilen im Nahbereich der Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone etc.) sowie entsprechende Grundrisslösungen als private Maßnahmen.

## **11 Denkmalschutz**

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

## **12 Fragen der Durchführung und Bodenordnung**

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

## **13 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 gem. § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Abgabe nach § 3 (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 Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, wird somit darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Erarbeitet für die Stadt Sassenberg  
Coesfeld, im April 2021

WoltersPartner  
Stadtplaner GmbH  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

## **Anhang**

### **Artenschutzrechtliche Prüfung**

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW\* ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung 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 potentiell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

\* 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.

#### **• Bestandsbeschreibung**

Der Änderungsbereich befindet sich südöstlich des Ortskerns der Stadt Sassenberg und hat eine Größe von 0,21 ha.

In südwestlicher Richtung wird das Plangebiet durch einen parallel zur B 513 verlaufenden Gehölzstreifen eingegrenzt. Im Norden schließt Wohnbebauung an das Plangebiet. Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an die Straße Kiärkenkamp.

Nach Osten hin grenzt das Plangebiet an ein Gewerbegebiet.

Das Plangebiet stellt sich als Rasenfläche ohne Gehölzbestand dar. Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (Februar 2021) ein nahezu vollständig abgebrochenes Gebäude. Entlang der Ostgrenze verläuft ein Metallzaun, der das Grundstück von dem angrenzenden Gewerbebetrieb trennt.

#### **• Artvorkommen**

Laut Abfrage des Fachinformationssystems (FIS) können innerhalb des Plangebietes (Messtischblatt 4014, Quadrant 1) unter Berücksichtigung der vorkommenden Biotoptypen (Gärten/ Siedlungsbrachen) theoretisch 22 planungsrelevante Arten vorkommen; dazu gehören 2 Säugetiere (Fledermäuse), 19 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.

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

Art		Status	Erhaltungszustand in NRW (ATL)	Bemerkung	Gaert
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name				
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-	-	Na
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	B	G	-/+	Na
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	B	G	-	(Na)
<i>Asio otus</i>	Waldohreule	B	U	-	Na
<i>Athene noctua</i>	Steinkauz	B	G-	-	(FoRu)
<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>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	B	G	-/+	Na
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	B	U	-	Na
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall	B	G	-	FoRu
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	B	U	-	Na
<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	B	S	-	(FoRu)
<i>Serinus serinus</i>	Girlitz	B	unbek.	-	FoRu!, Na
<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube	B	S	-	(Na)
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	B	G	-	Na
<i>Sturnus vulgaris</i>	Star	B	unbek.	-	Na
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	B	G	-	Na
Amphibien					
<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	N	G	-	(Ru)

• **Vorkommen planungsrelevanter Arten**

Unter Berücksichtigung der Bestandsbeschreibung – insbesondere der Ausstattung des Plangebietes 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 Lebensraumsprüche der betreffenden Arten erfüllt (vgl. Tab. 1). Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der Wirkfaktoren, die sich aus der eigentlichen Umsetzung des Planvorhabens ergeben nicht zwangsweise artenschutzrechtliche Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG resultieren. Dies ist beispielsweise der Fall wenn ggf. relevante Grünstrukturen planungsrechtlich gesichert werden oder aber aus anderen Gründen nicht betroffen sind.

Bei der weiteren Untersuchung werden daher diejenigen Arten betrachtet, die aufgrund ihrer Habitatanforderungen nicht mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit innerhalb des Änderungsbereiches ausgeschlossen werden können.

**Fledermausarten:**

Im Messtischblatt 4014 Quadrant 1 wird eine Funktion als Nahrungshabitat für die im Siedlungsbereich erwartbaren Gebäudefledermäuse (Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus) aufgeführt. Es lässt sich jedoch eine Nutzung als Jagdgebiet mit an Sicherheit grenzender

Wahrscheinlichkeit ausschließen, da innerhalb des Plangebietes weder Gehölzbestände noch eine Kraut- oder Strauchschicht bestehen. Die Lebensraumansprüche werden nicht erfüllt.

Vogelarten:

Das Plangebiet könnte theoretisch aufgrund seiner Biotoptypenausstattung ein potentielles Nahrungshabitat für **Greifvögel** darstellen, die auch im besiedelten Bereich vorkommen können (Sperber, Turmfalke). Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und relativ großen Aktionsräume der Greifvögel spielt die Fläche nur eine untergeordnete Rolle als Nahrungshabitat. Darüber hinaus wurden im Rahmen der Bestandserfassung keine Horste im Plangebiet festgestellt, sodass eine essenzielle Lebensraumfunktion sicher ausgeschlossen werden kann.

Von einer Nutzung des Plangebietes durch (Halb-) **Offenlandarten** (Rebhuhn, Bluthänfling, Steinkauz, Schleiereule, Waldkauz, Waldohreule, Turteltaube, Habicht) ist aufgrund der Lage im Siedlungsbereich nicht auszugehen.

Da innerhalb des Plangebietes keine Gehölzbestände vorhanden sind, lässt sich eine Lebensraumfunktion für gebüschbrütende Arten wie dem Kuckuck, oder dem Girlitz ausschließen. Angrenzende Flächen wie strukturreiche Wohngärten sind deutlich besser geeignet und werden daher eher aufgesucht.

Da das Gebäude innerhalb des Plangebietes nahezu abgerissen ist, ist ebenfalls nicht von dem Vorkommen von Schwalbenvögeln (Mehlschwalbe, Rauchschnalbe) auszugehen. Das Plangebiet scheint ohnehin aufgrund der innerörtlichen Lage ungeeignet als Lebensraum, da Schwalben als Kulturfolger eher am Siedlungsrand oder alleinstehenden Gebäuden anzutreffen sind.

Im weitesten Sinne **an Gewässer gebundene Arten** (Nachtigall, Eisvogel) können innerhalb des Plangebietes und im auswirkungsrelevanten Umfeld aufgrund mangelnder Biotopausstattung ebenfalls ausgeschlossen werden.

Aufgrund des Fehlens von Baumbeständen lässt sich sowohl das Vorkommen des Kleinspechtes als auch der Baumhöhlenbewohnern Star und Feldsperling ausschließen.

### **Europäische Vogelarten**

Das Plangebiet kann im Sinne einer Worst-Case-Annahme einen nicht essenziellen Lebensraum für „europäische Vogelarten“ (z.B. Ringeltaube), d.h. in „Europa natürlich vorkommende Vogelarten“ darstellen. Eine Betroffenheit lässt sich aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sowie des Fehlens von Gehölzbeständen ausschließen.

## **Amphibien**

Aufgrund des Fehlens von Gewässern sind innerhalb des Plangebietes keine Amphibien zu erwarten.

- **Auswirkungsprognose**

Mit der Bebauung einer Fläche im südöstlichen Siedlungsraum von Sassenberg werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgelöst, da das Plangebiet aufgrund seiner geringen Größe auch für die gegebenenfalls anzutreffenden Vogelarten keinen essenziellen Lebensraum darstellt. Darüber hinaus kann eine Betroffenheit der Arten sicher ausgeschlossen werden, da innerhalb des Plangebietes keine Gehölzbestände vorhanden sind und das bestehende Gebäude zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (Februar 2021) nahezu vollständig abgebrochen ist. Artenschutzrechtliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## Artenschutzprotokoll

### Anlage 2 - Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP)

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

Allgemeine Angaben	
Plan/Vorhaben (Bezeichnung):	Bebauungsplan "Graffelder Esch" - 7. Änderung
Plan-/Vorhabenträger (Name):	Stadt Sassenberg
Antragstellung (Datum):	24.03.2021
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; font-size: small;">                     Der Infrastrukturausschuss des Rates der Stadt Sassenberg hat in seiner Sitzung am 17.09.2020 beschlossen den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Graffelder Esch“ gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) beschleunigt zu ändern (7. Änderung), um im Sinne der vorrangigen Innenentwicklung die planungsrechtlichen Grundlagen für eine ergänzende Wohnbauverdichtung zu schaffen.                 </div>	
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? <span style="float: right;"> <input type="checkbox"/> ja    <input checked="" type="checkbox"/> nein                 </span>	
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; font-size: x-small;">                     Aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereiches und der mangelnden Ausstattung an Biotoptypen ist die Fläche als FoRu für planungsrelevante Arten ungeeignet. Eine essenzielle Funktion als Nahrungshabitat ist ebenfalls auszuschließen.                 </div>	
Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände	
(unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)	
<b>Nur wenn Frage in Stufe I „ja“:</b> Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)? <span style="float: right;"> <input type="checkbox"/> ja    <input type="checkbox"/> nein                 </span>	
Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden: <u>Begründung:</u> Bei den folgenden Arten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Es handelt sich um Irrgäste bzw. um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmende Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plans/Vorhabens vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden.	
<div style="border: 1px solid black; height: 20px; width: 100%;"></div>	
Stufe III: Ausnahmeverfahren	
<b>Nur wenn Frage in Stufe II „ja“:</b>	
1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt? <span style="float: right;"> <input type="checkbox"/> ja    <input type="checkbox"/> nein                 </span>	
2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden? <span style="float: right;"> <input type="checkbox"/> ja    <input type="checkbox"/> nein                 </span>	
3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben? <span style="float: right;"> <input type="checkbox"/> ja    <input type="checkbox"/> nein                 </span>	
<div style="border: 1px solid black; height: 40px; width: 100%;"></div>	
Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG	
<b>Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja“:</b> <input type="checkbox"/> 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“).	
<b>Nur wenn Frage 3. in Stufe III „nein“:</b> (weil bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt) <input type="checkbox"/> 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	
<b>Nur wenn eine der Fragen in Stufe III „nein“:</b> <input type="checkbox"/> Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt.	
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; font-size: x-small;">                     Kurze Begründung der unzumutbaren Belastung.                 </div>	