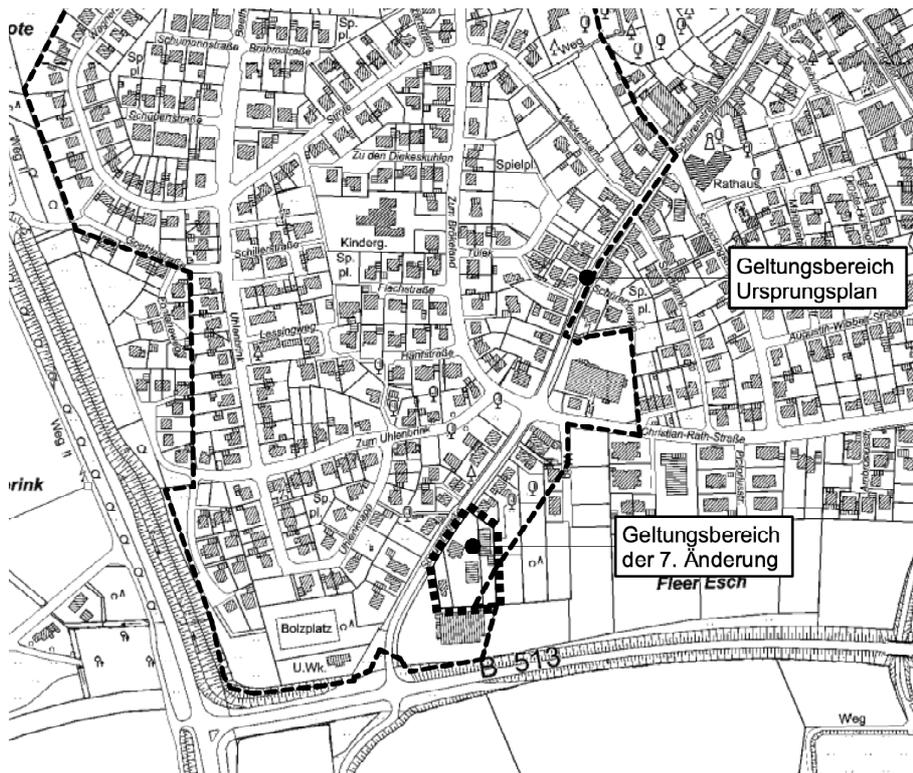


Bebauungsplan „Wasserstraße“ - 7. Änderung

Entscheidungs- begründung

vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB

Stadt Sassenberg



1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	4	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	4	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	4	
1.3	Planverfahren	5	
1.4	Derzeitige Situation	5	
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	6	
2	Städtebauliche Konzeption	6	
3	Änderungspunkte	7	
3.1	Art der baulichen Nutzung	7	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	7	
3.2.1	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	7	
3.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Baumassenzahl	8	
3.2.3	Maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten	8	
3.3	Überbaubare Flächen und Bauweise	8	
3.4	Bauliche Gestaltung	8	
4	Erschließung	9	
4.1	Erschließungskonzept	9	
4.2	Ruhender Verkehr	9	
5	Belange der Umwelt	9	
5.1	Eingriffsregelung	9	
5.2	Biotop- und Artenschutz	9	
5.3	Wasserwirtschaftliche Belange	9	
5.4	Forstliche Belange	9	
5.5	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	9	
6	Sonstige Belange	10	
6.1	Ver- und Entsorgung	10	
7	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	10	
8	Immissionsschutz	10	
9	Denkmalschutz	11	
10	Verfahrensvermerk	11	

Anhang

Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung
Artenschutzprüfung

Gutachten

- Schalltechnische Untersuchung; WENKER & GESING Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau, 2017
- Erweiterte Stellungnahme zum Betrieb des Lidl-Marktes; WENKER & GESING Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau, 2021
- Gutachterliche Stellungnahme; WENKER & GESING Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau, 2021

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Infrastrukturausschuss der Stadt Sassenberg hat in seiner Sitzung am 25.04.2021 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes „Wasserstraße“ (7. Änderung) gefasst. Das ca. 0,43 ha große Änderungsgebiet befindet sich am südlichen Ortsrand der Ortslage Sassenberg im Südosten des Bebauungsplanes „Wasserstraße“.

Es wird begrenzt durch:

- die Schürenstraße im Nordwesten und Westen,
- die Wohnbebauung des Flurstücks 59, Flur 16 der Gemarkung Sassenberg im Nordosten,
- das Flurstück 21, Flur 16 der Gemarkung Sassenberg im Osten,
- sowie einen Lebensmittel-Discountmarkt auf dem Flurstück 313, Flur 16 der Gemarkung Sassenberg im Süden,

Die Grenzen des Änderungsbereiches sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt. Diese erfassen die Flurstücke 18, 19 und 20, der Flur 16, in der Gemarkung Sassenberg.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Die vereinfachte Änderung vom 28.04.2020 des rechtskräftigen Bebauungsplans „Wasserstraße“ aus dem Jahr 1978 sowie der rechtskräftige Bebauungsplan selbst setzten für die Bauflächen des Änderungsbereiches „Mischgebiet“ fest. Darüber hinaus sind in der vereinfachten Änderung von April 2020 für den östlichen Teil des Änderungsbereiches Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen worden, die eine Grundflächenzahl von maximal 0,5 und eine Geschossflächenzahl von maximal 1,0 festsetzen. Zudem wird die Zahl der Vollgeschosse mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die Dachflächen sind mit einer Neigung von 20 – 40° festgesetzt. Für den westlichen Teil des Änderungsbereiches gilt der rechtskräftige Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 1978, der eine Grundflächenzahl von 0,3, eine Geschossflächenzahl von 0,6, eine zwingende Zweigeschossigkeit sowie eine Dachneigung von 30 – 40° festsetzt.

Anlass für die vorliegende Änderung ist der Antrag eines Grundstückseigentümers, im Sinne der vorrangigen Innenentwicklung und Nachverdichtung sowie vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum im Änderungsbereich drei Mehrfamilienhäuser zu errichten. Die Entwicklung des geplanten Vorhabens ist auf Grundlage des geltenden Bebauungsplanes nicht möglich. Insbesondere das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht es derzeit nicht, die Bauflächen

wirtschaftlich sinnvoll auszunutzen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Entwicklung der drei Neubauten zu schaffen, ist die 7. Änderung des Bebauungsplanes „Wasserstraße“ erforderlich.

Durch die Bebauungsplanänderung wird das westlich der geplanten Bebauung auf dem Flurstück 18 vorhandene eingeschossige Wohngebäude nicht benachteiligt. Vielmehr schaffen die im Folgenden erläuterten neuen Festsetzungen einen größeren Spielraum für bauliche Entwicklungen und stellen einheitliche Festsetzungen für die Bebauung entlang der Schürenstraße sicher.

1.3 Planverfahren

Da die Änderung des Bauleitplans nicht die Grundzüge der Planung berührt, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden kann:

- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b genannten Schutzgüter und
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen vor schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Auf Basis der dargestellten Prüfung hat die Stadt Sassenberg daher beschlossen, das Bebauungsplanverfahren gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchzuführen.

Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 BauGB von dem Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen.

1.4 Derzeitige Situation

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich gegenwärtig zwei Wohngebäude (Schürenstraße 47 und 49) samt Nebenanlagen, Zufahrt und privater Gartenfläche. Die vorhandenen baulichen Anlagen auf den Flurstücken 19 und 20 werden im Rahmen der angestrebten baulichen Entwicklung zeitnah abgebrochen.

Im Westen des Änderungsbereiches befindet sich ein eingeschossiges Wohngebäude. Im Nordosten und Südwesten des Änderungsbe-

reiches grenzt unmittelbar die gemischte ein- bis zweigeschossige Bebauung entlang der Schürenstraße an. Östlich des Änderungsbereiches befinden sich derzeit Flächen einer ehem. Baumschule. Gegenwärtig befindet sich die Fläche östlich des Änderungsbereiches jedoch in einem Bebauungsplanänderungsverfahren (Südl. Christian-Rath-Str – 4. Änderung), so dass zukünftig unmittelbar angrenzend eine wohnbauliche Nutzung angestrebt wird.

Südlich des Änderungsbereiches befindet sich ein Lebensmittel-Discountmarkt.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

• Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster - Teilabschnitt Münsterland legt den Änderungsbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ fest. Mit der Änderung des Bebauungsplanes sind landesplanerische Belange demnach nicht betroffen. Das Vorhaben entspricht darüber hinaus aufgrund der angestrebten Innenentwicklung und Nachverdichtung dem Ziel 1.1 des Regionalplans Münsterland.

• Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als „gemischte Baufläche“ dar. Die Änderung des Bebauungsplanes ist somit gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

• Bebauungsplan

Die zum Bebauungsplan „Wasserstraße“ aus dem Jahr 1978 geltenden Festsetzungen sind in Punkt 1.2 der Begründung aufgeführt.

Der Bebauungsplan trifft darüber hinaus detaillierte Festsetzungen, zur Gestaltung der Dachflächen, der Fassaden, der Nebenanlagen sowie der Einfriedungen.

2 Städtebauliche Konzeption

Das Konzept für den Änderungsbereich sieht die Entwicklung von drei Mehrfamilienhäusern, mit je 7 – 9 Wohneinheiten und vorgelagerter Stellplatzanlage vor. Damit entspricht das Vorhaben der vorrangigen Innenentwicklung und Nachverdichtung und trägt der Nachfrage nach insb. kleinen Geschosswohnungen Rechnung. Zudem werden für das im westlichen Teil des Änderungsbereiches bestehende Wohngebäude bauliche Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen. Die Aufnahme des Wohngebäudes in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung stellt darüber hinaus einheitliche Festsetzungen der Bebauung entlang der Schürenstraße sicher.

3 Änderungspunkte

Aufgrund der geschilderten Zielsetzung und Prüfung der bisherigen Festsetzungen werden folgende Festsetzungen im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes „Wasserstraße“ erforderlich:

3.1 Art der baulichen Nutzung

Es verbleibt bei der Festsetzung „Mischgebiet“ gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Aufgrund der dargestellten städtebaulichen Zielsetzung werden die folgenden sonst zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Das sind gem. § 6 (2) Nr. 3, 6, 7 und 8 sowie § 6 (3) BauNVO:

- Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisebetriebe sowie Betriebe des Beherbergungswesens
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Zulässig bleiben somit im Mischgebiet Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Mit dem konkreten Vorhaben der Wohnbebauung im Änderungsbereich bleibt jedoch insgesamt der Baugebietscharakter eines Mischgebietes mit Standortgunst für weitere Nutzungen an der Schürenstraße gewahrt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Baukörperhöhen und Geschossigkeit

Der rechtskräftige Ursprungsbebauungsplan sowie die vereinfachte Änderung von April 2020 treffen keine Festsetzungen zu den Baukörperhöhen. Um ein Einfügen der geplanten Bebauung in den städtebaulichen Bestand entlang der Schürenstraße sicherzustellen, wird eine Traufhöhe von max. 9,40 m und eine Firsthöhe von max. 11,50 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Baukörperhöhen ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße „Schürenstraße“.

Innerhalb des Änderungsbereiches wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal II beschränkt. Mit dieser Festsetzung ist eine bauordnungsrechtlich zulässige Ausnutzung eines dritten Geschosses mit bis zu 75 % der Grundfläche (Staffelgeschoss) möglich.

3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Baumassenzahl

Derzeit besteht durch den Bebauungsplan von 1978 bzw. die vereinfachte Änderung von April 2020 die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bzw. 0,5 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 0,6 bzw. 1,0. Um dem Ziel der vorrangigen Innenentwicklung und Nachverdichtung Rechnung zu tragen und gleichzeitig einen schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen, wird eine GRZ von 0,5 für den gesamten Änderungsbereich festgesetzt.

Aufgrund des mit der Anzahl der geplanten Wohnungen (s. Pkt. 3.2.3) verbundenen Stellplatzbedarfs ist im Plangebiet mit einem erhöhten Versiegelungsgrad zu rechnen. Um im Änderungsbereich die planungsrechtliche Voraussetzung zur Realisierung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze sicherzustellen, bleibt gem. § 19 (4) BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch Stellplätze und ihre Zufahrten zulässig.

Die Geschossflächenzahl wird vor dem Hintergrund der genannten Zielsetzung mit der Obergrenze des § 17 BauNVO mit GFZ 1,0 festgesetzt.

3.2.3 Maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten

Abweichend vom rechtswirksamen Bebauungsplan wird die max. Zahl der zulässigen Wohneinheiten festgesetzt. Um sicherzustellen, dass keine übermäßige Verdichtung sowie negative städtebauliche Auswirkungen durch einen sonst nicht vorhersehbaren zusätzlichen privaten Stellplatzbedarf auftreten, wird die Zahl der Wohneinheiten auf max. 9 Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt.

3.3 Überbaubare Flächen und Bauweise

Abweichend vom rechtskräftigen Bebauungsplan erfasst die überbaubare Fläche mit Baugrenzen großzügig das zu entwickelnde Grundstück mit einem Abstand von 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen. Darüber hinaus werden die Baugrenzen für das westlich bestehende Wohngebäude großzügiger gefasst und auch hier ein Abstand von 3,0 zu den angrenzenden Grundstücksgrenzen eingehalten.

Für den Änderungsbereich bleibt entsprechend dem Planungsziel nur eine offene Bauweise zulässig.

3.4 Bauliche Gestaltung

Zur Einbindung des Vorhabens in das städtebauliche Umfeld erfolgt für das Quartier als wesentliche gestalterische Festsetzung gem. § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB die Festsetzung der Dachneigung mit 20 – 40°.

Der Bedarf für weitere gestalterische Regelungen wird aufgrund der Heterogenität des städtebaulichen Umfeldes im Änderungsbereich nicht gesehen.

4 Erschließung

4.1 Erschließungskonzept

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die nordwestlich verlaufende Schürenstraße.

4.2 Ruhender Verkehr

Der bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplatzbedarf ist grundsätzlich auf dem privaten Grundstücksflächen unterzubringen. Der Nachweis erfolgt jeweils im Baugenehmigungsverfahren.

5 Belange der Umwelt

5.1 Eingriffsregelung

Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff. BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist.

Insgesamt entsteht mit der Planung ein Biotopwertdefizit von 392 Punkten (vgl. Anhang), welches auf durch die Anlage eines Feldgehölzes auf der externen Fläche Gemarkung Westbevern, Flur 45, Flurstück 21 (teilw.) ausgeglichen wird. Die Sicherung der Maßnahme erfolgt über vertragliche Regelungen.

5.2 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).

Die Artenschutzprüfung befindet sich im Anhang der Begründung.

5.3 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

5.4 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

5.5 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Die zukünftigen Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften

* 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.

des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standortanforderungen zum effizienten Energiebedarf sichergestellt.

Durch die Nutzung bereits versiegelter Flächen im innerörtlichen Bereich von Sassenberg werden an anderer Stelle ungenutzte Freiflächen geschont.

Daher werden mit dem geplanten Vorhaben weder die Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch die Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

6 Sonstige Belange

6.1 Ver- und Entsorgung

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.

7 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen, Altlasten / Altverdachtsflächen oder Kampfmittelvorkommen innerhalb des Änderungsbereiches bestehen zum derzeitigen Zeitpunkt nicht.

8 Immissionsschutz

Als möglicher Lärmemittent ist der südlich des Änderungsbereiches angrenzende Lebensmitteldiscountmarkt zu bezeichnen. Im Jahr 2017 wurde bereits eine schalltechnische Untersuchung* im Rahmen einer geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes durchgeführt, die im Jahr 2021 aufgrund einer östlich des Marktes angestrebten Wohnbauentwicklung erweitert und aktualisiert worden ist. Für die vorliegende Bauleitplanung maßgeblicher Immissionsort war u.a. die unmittelbar westlich der geplanten Baukörper angrenzende Wohnbebauung innerhalb eines Mischgebietes. Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die ermittelten Beurteilungspegel (Zusatzbelastung) die in der Nachbarschaft gemäß TA Lärm geltenden gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte (tags 60 dB (A); nachts 45 dB (A)) an allen Immissionsorten (IO) tagsüber um mindestens 4 dB(A) und nachts beim alleinigen Betrieb der stationären Anlagen um mindestens 27 dB(A) unterschreiten. Laut Gutachten gehen insb. hohe Schallauswirkungen von den Punktschallquellen der technischen Anlagen (Integralanlage östlich des Marktgebäudes und TK-Aggregate auf Flachdach des Anbaus) aus. Eine weitere gutachterliche Stellungnahme des Ingenieurbüros aus dem Jahr 2021** zu den

* Schalltechnische Untersuchung zum Betrieb eines Lidl-Marktes nach der geplanten Erweiterung um u.a. einen Backshop und einen Pfandraum in 48336 Sassenberg, Schürenstraße 51. WENKER & GESING Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau, 2017

Erweiterte Stellungnahme zum Betrieb des Lidl-Marktes WENKER & GESING Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau, 2021

** Gutachterliche Stellungnahme zu den Geräuschimmissionen der stationären Aggregate des angrenzenden Lidl-Marktes WENKER & GESING Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau, 2021

Geräuschimmissionen der stationären Aggregate kommt ebenfalls zu dem Ergebnis, dass der für Mischgebiete nachts geltende schalltechnische Orientierungswert (45 dB (A)) im gesamten Plangebiet eingehalten wird. Um Störungen der zukünftigen Anwohner zu vermeiden, empfiehlt die gutachterliche Stellungnahme bei der zukünftigen Objektplanung offenbare Fenster an schutzbedürftigen Räumen nicht im Nahbereich der Integralanlage zu errichten.

9 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.

10 Verfahrensvermerk

Die von der Planung betroffene Öffentlichkeit und berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB gegeben.

Im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 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 Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde somit darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Erarbeitet für die Stadt Sassenberg
Coesfeld, 16.12.2021

WoltersPartner
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Anhang

Eingriffs-, Ausgleichsbilanz

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Landes Nordrhein-Westfalen* angewandt.

Dieses Verfahren wird auf Basis der Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes (Tab. 1) in Gegenüberstellung der vorliegenden Bebauungsplanänderung bzw. der darin enthaltenen Festsetzungen (Tab. 2) durchgeführt. Die Biotopwertdifferenz (Tab. 3) zeigt auf, ob ein Ausgleich der potenziellen Eingriffe erforderlich wird. Insgesamt entsteht mit der Planung ein Biotopwertdefizit von 392 Punkten, welches auf durch die Anlage eines Feldgehölzes auf der externen Fläche Gemarkung Westbevern, Flur 45, Flurstück 21 (teilw.) ausgeglichen wird. Die Sicherung der Maßnahme erfolgt über vertragliche Regelungen.

* Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (2002): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW. Recklinghausen.

Tab.1: Ausgangszustand

Beschreibung	Bewertungsparameter				
	Fläche (qm)	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Mischgebiet	4.350				
1.1 versiegelbare Fläche (GRZ 0,3 zzgl.50% Überschreitung durch Nebenanlagen)	1.958	0,0	1,0	0,0	0
4.1 nicht überbaubare Fläche (Garten)	2.393	0,3	1,0	0,3	718
Summe Bestand G1	6.308				718

Tab.2: Zielzustand

Beschreibung	Bewertungsparameter				
	Fläche (qm)	Wertfaktor	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Mischgebiet	4.350				
1.1 versiegelbare Fläche (GRZ 0,5 zzgl.50% Überschreitung durch Nebenanlagen)	3.263	0,0	1,0	0,0	0
4.1 nicht überbaubare Fläche (Garten)	1.088	0,3	1,0	0,3	326
Summe Bestand G1	7.613				326

Tab.3: Gesamtbilanz

Biotopwertdifferenz: Tab. 2 - Tab. 1	326	-718	=	-392
Mit Realisierung der Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von		-392	Biotopwertpunkten.	

Artenschutzprüfung

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). Zudem erfolgte im Juni 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.

Sofern auf Basis der vorliegenden Untersuchungstiefe möglich werden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte genannt.

- **Bestandsbeschreibung**

Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich gegenwärtig auf dem Flurstück 19 ein Wohngebäude samt Nebenanlagen, Zufahrt und privater Gartenfläche. Die vorhandenen baulichen Anlagen werden im Rahmen der angestrebten baulichen Entwicklung zeitnah abgebrochen. Abgesehen von den Gärten, ist das Plangebiet nahezu vollständig versiegelt. Im Westen des Änderungsbereiches befindet sich auf dem Flurstück 18 ein weiteres Wohngebäude. Im Nordosten und Südwesten des Änderungsbereiches grenzt unmittelbar die gemischte Bebauung entlang der Schürenstraße an. Östlich des Änderungsbereiches befinden sich derzeit Flächen einer ehem. Baumschule. Gegenwärtig befindet sich die Fläche östlich des Änderungsbereiches jedoch in einem Bebauungsplanänderungsverfahren (Südl. Christian-Rath-Str – 4. Änderung), so dass zukünftig unmittelbar angrenzend eine wohnbauliche Nutzung angestrebt wird.

Südlich des Änderungsbereiches befindet sich ein Lebensmittel-Discountmarkt.

- **Potentiellles Arteninventar**

Laut Abfrage des Fachinformationssystems (FIS) können innerhalb des Plangebietes (Messtischblatt 4014, Quadrant 1) unter Berücksichtigung der vorkommenden Biotoptypen 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: Juni 2021. Status: B = Brutnachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden; N = Nachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden. Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht. Na = Nahrungshabitat, FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, Ru = Ruhestätte, () = potentielles Vorkommen, ! = Hauptvorkommen.

Art		Status	Erhaltungszustand in NRW (ATL)	Bemerkung	Gaert	Gebaeu
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name					
Säugetiere						
<i>Eptesicus serotinus</i>	BreitflügelFledermaus	N	U-	+	Na	FoRu!
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	N	G	+	Na	FoRu!
Vögel						
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	B	U	-	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	U	-	(FoRu)	FoRu!
<i>Carduelis cannabina</i>	Bluthänfling	B	U	-	(FoRu), (Na)	
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	B	U-	-	(Na)	
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	B	U	-	Na	FoRu!
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	B	U	-	Na	
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	B	G	-/+	Na	FoRu!
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	B	U	-	Na	FoRu!
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall	B	U	-	FoRu	
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	B	U	-	Na	FoRu
<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	B	S	-	(FoRu)	
<i>Serinus serinus</i>	Girlitz	B	S	-	FoRu!, Na	
<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube	B	S	-	(Na)	
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	B	G	-	Na	FoRu!
<i>Sturnus vulgaris</i>	Star	B	U	-	Na	FoRu
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	B	G	-	Na	FoRu!
Amphibien						
<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	N	G	-	(Ru)	

• **Auswirkungsprognose**

Unter Berücksichtigung der Bestandsbeschreibung (s.o.) – insbesondere der Lage, Vorbelastung und Ausstattung des Plangebietes mit Biotopstrukturen – ist davon auszugehen, dass das Plangebiet in erster Linie durch sogenannte Ubiquisten, d.h. Tier- und Pflanzenarten mit einer großen Anpassungsbreite gekennzeichnet ist.

Fledermausarten:

Innerhalb des Plangebietes wurden keine Baumhöhlen festgestellt. Die innerhalb des Plangebietes bestehenden Lagerhallen können im Sinne einer Worst-Case-Annahme eine Quartiersfunktion für gebäudebewohnende Fledermausarten (Zwergfledermaus, BreitflügelFledermaus) übernehmen. Da die vorhandenen baulichen Anlagen im Rahmen der angestrebten baulichen Entwicklung zeitnah abgebrochen werden, ist die u.g. Maßnahme zur Vermeidung einer erheblichen Betroffenheit gebäudebewohnender Fledermausarten zu beachten.

Vogelarten:

Innerhalb des Plangebietes können überfliegende Greifvogelarten, die auch im Siedlungsbereich zu erwarten sind (hier Sperber und Turmfalke), gelegentlich als Nahrungsgäste vorkommen. Aufgrund der großen Aktionsräume von Greifvögeln ist eine essenzielle Lebensraumfunktion sicher auszuschließen.

Im Rahmen der im Juni 2021 durchgeführten Bestandsaufnahme wurden jedoch keine Schwalbennester festgestellt. Auch lässt sich ein Nahrungshabitat für Schwalben aufgrund mangelnder Biotopausstattung ausschließen.

Offenlandarten oder Arten, die sich auf Viehweiden, Wiesen und Äckern auf Nahrungssuche begeben, sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten (Habicht, Waldohreule, Steinkauz, Rebhuhn, Turteltaube, Waldkauz, Schleiereule).

Den Kuckuck kann man in fast allen Lebensräumen, bevorzugt in Parklandschaften, Heide- und Mooregebieten, lichten Wäldern sowie an Siedlungsrändern und auf Industriebrachen antreffen. Der Kuckuck ist ein Brutschmarotzer. Das Weibchen legt jeweils ein Ei in ein fremdes Nest von bestimmten Singvogelarten. Aufgrund der Tatsache, dass das Plangebiet überwiegend versiegelt ist und eine hohe Störungsintensität aufweist, ist ein Vorkommen unwahrscheinlich. Gleiches gilt für den Girlitz, bei dem sich eine essenzielle Habitatfunktion ebenfalls ausschließen lässt. Um das Auslösen von Verbotstatbeständen sicher zu vermeiden, ist die u.g. Maßnahme zur zeitlichen Beschränkung von Gehölzrodungen zu beachten.

Als typische Vogelart der ländlichen Gebiete bevorzugt der Bluthänfling offene mit Hecken, Sträuchern oder jungen Koniferen bewachsene Flächen und einer samentragenden Krautschicht. In NRW sind dies z.B. heckenreiche Agrarlandschaften, Heide-, Ödland- und Ruderalflächen. Da die Lebensraumansprüche innerhalb des Plangebietes nicht erfüllt werden, ist ein Vorkommen auszuschließen.

Aufgrund des Fehlens von Baumhöhlen kann eine Lebensraumfunktion für Höhlenbrüter wie dem Feldsperling und Star ausgeschlossen werden.

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

Im Sinne einer Worst-Case-Annahme können innerhalb des Plangebietes als nicht „planungsrelevant“ eingestufte „europäische Vogelarten“ vorkommen (z.B. Ringeltaube).

Amphibien:

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

- **Maßnahmen**

- Zur Vermeidung erheblicher negativer Auswirkungen auf theoretisch vorkommende gebäudebewohnende Fledermausarten ist vor Abriss von Gebäuden eine gutachterliche Untersuchung erforderlich, die mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist. Erforderliche Maßnahmen (z.B. ökologische Baubegleitung oder Bauzeitenregelung) sind zu berücksichtigen.
- Gemäß § 39 (5) BNatSchG sollten Gehölzrodungen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln und Fledermäusen, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. - 30.09. durchgeführt werden. Eine Rodung / Fällung innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten wäre nur nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und ggf. mit ökologischer Baubegleitung zulässig.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahme kann festgehalten werden, dass bei der Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vorbereitet werden.