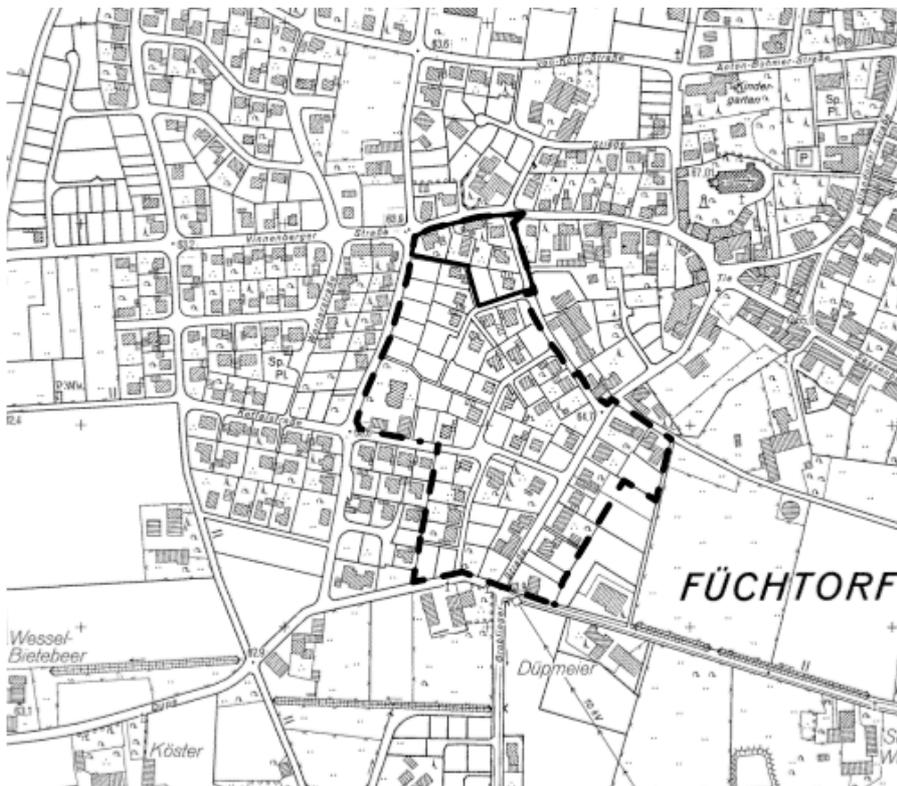


**Bebauungsplan  
„Hauskämpe“ - Füchtorf  
– 7. vereinfachte Änderung**

Entwurf  
Begründung

Stadt Sassenberg



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Änderungsbeschluss</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Änderungsverfahren</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Änderungsanlass und Änderungsziel</b>	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>Änderungspunkte</b>	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>Sonstige zu berücksichtigende Belange</b>	<b>4</b>
6.1	Planungsrechtliche Vorgaben	4
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	4
6.3	Baugestalterische Festsetzungen	4
6.4	Erschließung	4
6.5	Ver- und Entsorgung	5
6.6	Belange der Umwelt	5
6.7	Immissionsschutz	6
<b>7</b>	<b>Sonstige Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</b>	<b>6</b>

## Anhang

- Protokoll einer Artenschutzprüfung (Gesamtprotokoll)

## **1     Änderungsbeschluss**

Der Infrastrukturausschuss des Rates der Stadt Sassenberg hat am 26.09.2013 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Hauskämpe“ gem. § 13 BauGB vereinfacht zu ändern, um im Sinne der Innenverdichtung im nördlichen Plangebiet eine der dörflichen Struktur auch weiterhin angemessene Verdichtung zu ermöglichen (s. Pkt. 4 der Begründung).

## **2     Räumlicher Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan „Hauskämpe“ liegt im Südwesten des Ortskerns von Füchtorf.

Die Änderung betrifft den nördlichen Bereich des Bebauungsplanes - südlich Vinnenberger Straße, westlich Hauskämpe, nördlich Wittlers Garten und den im Westen / Südwesten verlaufenden Fußweg.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

## **3     Änderungsverfahren**

Ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB wird durchgeführt, da die Grundzüge der Planung – wie im Folgenden erläutert - nicht betroffen sind.

Die gemäß § 13 BauGB genannten Voraussetzungen zur vereinfachten Änderung:

- die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- die Nichtbegründung von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umwelterheblichkeitsprüfung unterliegen und
- keine Beeinträchtigung von Schutzgebieten des europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000 liegen für die folgenden erläuterte Änderung vor.

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

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

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt auf Antrag und in Abstimmung mit den betroffenen Grundstückseigentümern.

## **4     Änderungsanlass und Änderungsziel**

Im Änderungsbereich wurde in dem seit 1981 rechtsverbindlichen Bebauungsplan die damals vorhandene dörfliche Bausubstanz durch enge Baugrenzen zur Sicherung des Freiraums gefasst.

Inzwischen haben sich hier die Nutzungs- und Eigentums- Strukturen verändert, so dass im Sinne einer Innenentwicklung mit der Nutzung von erschlossenem Bauland in dem Änderungsbereich die überbaubare Fläche großzügig das Quartier umfassen soll. Allerdings bleibt die Grundflächenzahl 0,4 für die überbaubare Fläche unverändert, lediglich die insgesamt mögliche Flächenversiegelung durch Garagen / Stellplätze und ihre Zufahrten kann bis 60 % erfolgen.

Im Sinne einer wirtschaftlichen Ausnutzung wird die Geschossigkeit im Änderungsbereich auf II-geschossig erhöht.

Auf die Festsetzung der First- und Traufhöhen wird verzichtet.

Eine entsprechende Einengung besteht aus städtebaulicher Sicht auf Grund des heterogenen Umfeldes mit überwiegend zweigeschossiger Bebauung nicht.

## **5 Änderungspunkte**

Auf Grund der in Pkt. 4 geschilderten Zielsetzung werden folgende Änderungspunkte im Änderungsbereich erforderlich:

- Erweiterung der überbaubaren Fläche entlang der Grenzen des Änderungsbereiches im Norden / Osten / Westen und Süden. Die Abstände von den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen betragen je nach örtlicher Situation 3,0 m bis 5,0 m.
- Erhöhung der Geschossigkeit von ein- auf zweigeschossig.

## **6 Sonstige zu berücksichtigende Belange**

### **6.1 Planungsrechtliche Vorgaben**

Mit der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13 BauGB sind weder landesplanerische Belange des Regionalplanes „Münsterland“ noch die Darstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sassenberg betroffen.

### **6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben – bis auf die in Pkt. 5 genannten beiden Änderungspunkte zur Geschossigkeit und der überbaubaren Fläche – unverändert.

### **6.3 Baugestalterische Festsetzungen**

Alle baugestalterischen Festsetzungen gem. § 86 (§ 103 – alt) Bauordnung NRW (BauO NRW) im bestehenden Bebauungsplan bleiben unverändert.

### **6.4 Erschließung**

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt – wie bisher – von den angrenzenden Straßen Vinnenberger Straße im Norden, Haus-

kämpe im Osten und Wittlers Garten im Süden. Die planungsrechtlich angebotene bauliche Verdichtung wird jeweils über die privaten Grundstückszufahrten sicher gestellt.

## 6.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Gas und Strom wird von den zuständigen Trägern durch die bestehenden Netze gewährleistet.

Die Wasserversorgung übernimmt das Wasserwerk der Stadt Sassenberg

Die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt über das vorhandene, ausreichend dimensionierte Kanalnetz.

## 6.6 Belange der Umwelt

### 6.6.1 Eingriffsregelung

Mit der Änderungsplanung sind keine planungsrechtlich gesicherten Grünflächen oder Grünstrukturen betroffen.

Die prägnante Baumgruppe an der Vinnenberger Straße ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als „zu erhalten“ festgesetzt und wird auch künftig als „zu erhalten“ planungsrechtlich gesichert.

Mit der Änderung wird kein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist. Die planungsrechtlich zulässige Versiegelungsrate bleibt unverändert.

### 6.6.2 Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung\* ist mittels artenschutzrechtlicher 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 potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Das Plangebiet befindet sich im anthropogen geformten Siedlungsbereich im Zentrum der Ortslage Füchtorf. Neben den Gebäuden sind in dem Änderungsbereich auch Gärten mit Rasenfläche, Sträuchern und jüngeren Gehölzen sowie einrahmenden Schnitthecken vorhanden. Eine Gruppe aus prägnanten Bäumen im Norden an der Vinnenberger Straße ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als „zu erhalten“ festgesetzt.

Die Gestaltung der Grundstücke und damit ggf. auch eine Rodung von Gehölzen obliegt den Grundstückseigentümern, so dass bereits heute in diesem Rahmen die Berücksichtigung der Artenschutzbelange einzuhalten ist.

\* 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

Das Umfeld wird durch ähnliche Gartenstrukturen und teilweise ältere Gehölze (direkt östlich angrenzend) gebildet.

Mit der Planung wird die Innenverdichtung durch Ausweitung der Baugrenzen planungsrechtlich zulässig. Die prägnanten Bäume im Norden werden auch weiterhin als „zu erhalten“ gesichert. Da die Gebäude bereits vorhanden sind, werden durch die planungsrechtliche Absicherung keine Eingriffe in potenzielle Habitatstrukturen vorbereitet. Eine detaillierte Prüfung wird nicht erforderlich.

Somit werden mit der Planung keine Verbote gem. § 44 BNatSchG vorbereitet.

### **6.7 Immissionsschutz**

Belange des Immissionsschutzes sind nicht betroffen.

## **7 Sonstige Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

Die im Bebauungsplan bestehenden sonstigen Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise gelten – soweit relevant– auch für den Änderungsbereich. Mit der Rechtskraft der vorliegenden geänderten Festsetzungen für den Änderungsbereich verlieren die entsprechenden bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan ihre Gültigkeit.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Sassenberg  
Coesfeld, im November 2013

WoltersPartner  
Architekten & Stadtplaner GmbH  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

**Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll –**

**A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)**

<b>Allgemeine Angaben</b>	
Plan/Vorhaben (Bezeichnung):	<u>BP Hauskämpe - 7. vereinfachte Änderung</u>
Plan-/Vorhabenträger (Name):	<u>Stadt Sassenberg</u> Antragstellung (Datum): <u>14.11.2013</u>
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>Die Fläche befindet sich im Siedlungsbereich Füchtorf. Innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden Baugrenze sowie weitere die Erhöhung der zulässigen Geschossigkeit geändert. Da damit die bereits bestehenden Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden und eine Baumgruppe mit Habitatpotenzial wie bisher als "zu erhalten" gesichert wird, werden durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 BNatSchG vorbereitet.</p> </div>	
<b>Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)</b>	
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? <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	
<b>Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände</b> (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)? <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	
<p>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.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; min-height: 100px;"> <p>Ggf. Auflistung der nicht einzeln geprüften Arten.</p> </div>	
<b>Stufe III: Ausnahmeverfahren</b>	
<b>Nur wenn Frage in Stufe II „ja“:</b>	
1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>Kurze Darstellung der zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses und ggf. der außergewöhnlichen Umstände, die für das Vorhaben sprechen, und Begründung warum diese dem Artenschutzinteresse im Rang vorgehen; ggf. Verweis auf andere Unterlagen. Kurze Darstellung der geprüften Alternativen, und Bewertung bzgl. Artenschutz und Zumutbarkeit; ggf. Verweis auf andere Unterlagen.</p> </div>	

**Arbeitsschritt III: Beurteilung der Ausnahmevoraussetzungen**

(wenn mindestens eine der unter II.3 genannten Fragen mit „ja“ beantwortet wurde)

1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt?  ja  nein

Kurze Darstellung der Bedeutung der Lebensstätten bzw. der betroffenen Populationen der Art (lokale Population und Population in der biogeografischen Region) sowie der zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, die für den Plan/das Vorhaben sprechen.

2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden?  ja  nein

Kurze Bewertung der geprüften Alternativen bzgl. Artenschutz und Zumutbarkeit.

3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben?  ja  nein

Kurze Angaben zu den vorgesehenen kompensatorischen Maßnahmen, ggf. Maßnahmen des Risikomanagements und zu dem Zeitrahmen für deren Realisierung; ggf. Verweis auf andere Unterlagen. Ggf. Angaben zu den „außergewöhnlichen Umständen“, die für die Erteilung einer Ausnahme sprechen (bei FFH-Anhang IV-Arten mit ungünstigem Erhaltungszustand).