

Bekanntmachung

Bebauungsplan "Südlich der Christian-Rath-Straße" - 4. Änderung

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB

Der Infrastrukturausschuss des Rates der Stadt Sassenberg hat in seiner Sitzung am 27.02.2018 den Änderungsbeschluss des Bebauungsplanes „Südlich der Christian-Rath-Straße“ – 4. Änderung und am 04.03.2021 nach umfangreichen Plananpassungen die erneute Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung können die Planentwürfe gem. § 3 Abs. 1 und 2 Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) in der Zeit

vom 12.03.2021 bis zum 12.04.2021 -einschließlich-
im Internet auf der Homepage der Stadt Sassenberg unter
www.sassenberg.de/Aktuelles/Bekanntmachungen

eingesehen werden. Aufgrund der Covid-19 Pandemie kann eine persönliche Einsichtnahme in die Planentwürfe im Rathaus der Stadt Sassenberg, Schürenstraße 17, derzeit nur nach vorheriger Terminvereinbarung erfolgen.

Während dieser Zeit können Anregungen und Wünsche vorgebracht werden.

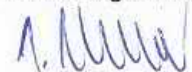
Die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes „Südlich der Christian-Rath-Straße“ – 4. Änderung sowie die Auswirkungen der Planung und sonstige Belange sind Bestandteil der Plan-ausfertigung und der Begründung und werden auf Wunsch erläutert.

Des Weiteren wird gemäß § 3 Abs. 2 Halbsatz 2 des Baugesetzbuches darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

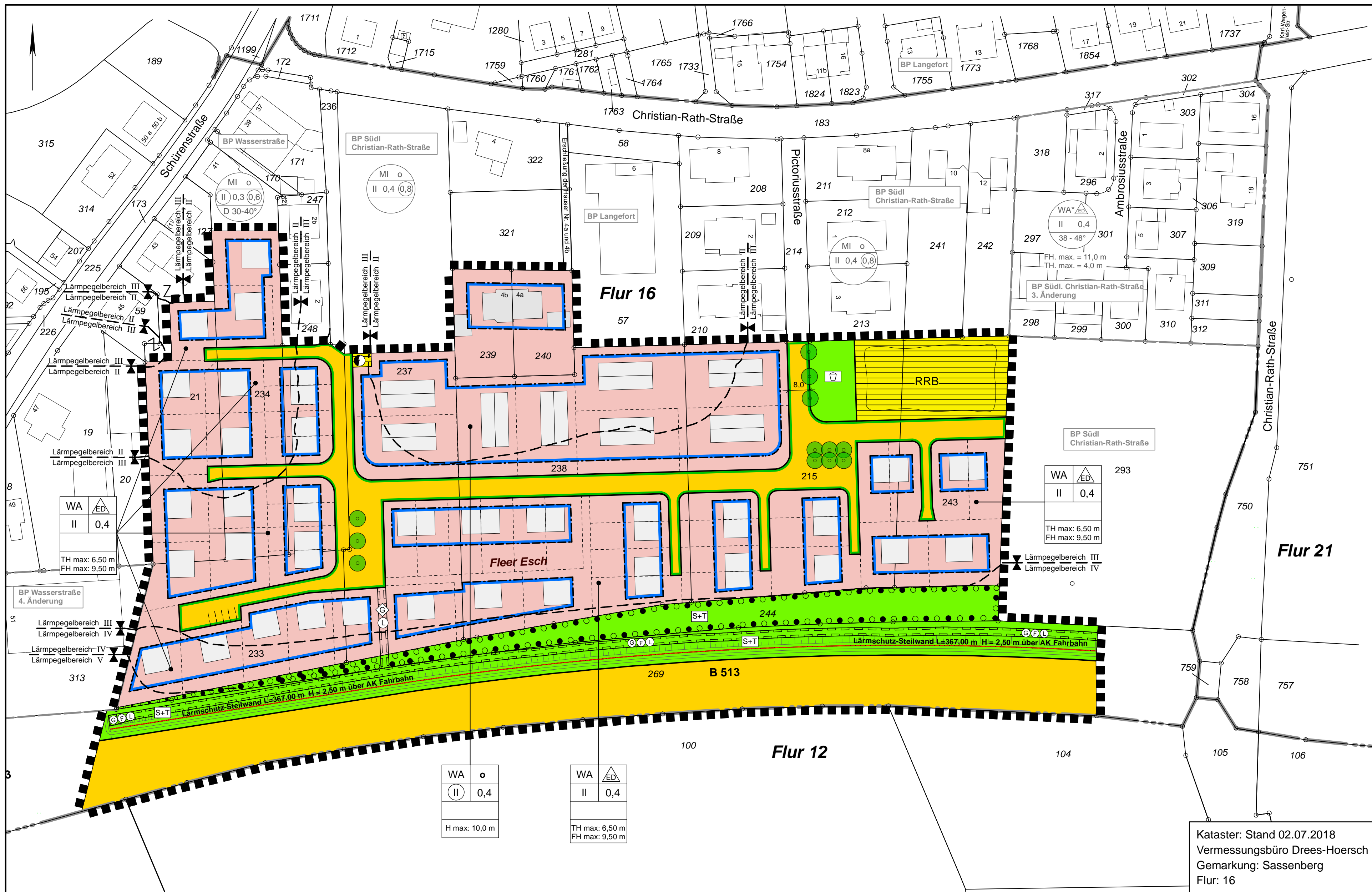
Diese Bekanntmachung ist einschließlich der Planentwürfe auf der Internetseite der Stadt Sassenberg unter www.sassenberg.de/Aktuelles/Bekanntmachungen zugänglich.

Sassenberg, 09.03.2021

Stadt Sassenberg
Der Bürgermeister



Josef Uphoff
Bürgermeister



TEXT
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)
 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden) unzulässig.
 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
 2.1 Höhe der baulichen Anlagen
 Die maximal zulässigen First- und Traufhöhen bei der Einzel- und Doppelhausbebauung (9,50 m / 6,50 m) bzw. die maximale Gebäudehöhe der Mehrfamilienhausbebauung (offene Bauweise - 10,0 m) sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung festgesetzt.
 Unterer Bezugspunkt für die Baukörperhöhe und die Traufhöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße. Die geplante Höhenlage der Erschließungsstraße wird im weiteren Verfahren ergänzt.
 Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch Interpolation in der Mitte der an die Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksgrenze zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken gilt die Höhe der Verkehrsfläche als Bezugshöhe, zu der die Gebäude traufständig stehen.
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**
 (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
 3.1 Geschlossene sowie offene Garagen (Carports) i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder im Grenzabstand gemäß Landesbauordnung NRW zulässig. Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze bzw. deren Verlängerung mit der Garage ist bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig.
 3.2 Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO entlang der Grenze zu öffentlichen Verkehrs- und / oder Grünflächen sind mit ihrer Längsseite (Ecksituation) in einem Mindestabstand von 0,5 m von der Grundstücksgrenze entfernt zulässig.
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEINHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN**
 (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
 4.1 In den Bereichen mit festgesetzter Einzelhaus- oder Doppelhausbebauung sind je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) maximal 2 Wohneinheiten zulässig. In dem Bereich mit festgesetzter offener Bauweise gibt es keine Einschränkung der zulässigen Wohneinheiten.
- VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**
 (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
 5.1 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr der Bundesstraße (B 513) werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, aktive Schallschutzmaßnahmen, in Form einer 2,50 m hohen und 367,0 m langen schallabsorbierenden Lärmschutzwand notwendig. (Gutachten nts Ingenieurgesellschaft mbH, Lärmtechnische Untersuchung für den Bebauungsplan „süd. Christian-Rath-Straße – 4. Änderung“ in Sassenberg, Münster, April 2019 Ergänzung und Neuberechnungen zum schalltechnischen Bericht „süd. Christian-Rath-Straße – 4. Änderung“ von April 2019 sowie Detailplanung der Schallschutzwand, Münster, Oktober 2020)
 Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen R_{w,res} des Außenbauteils sind im Bebauungsplan eingetragen.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katastermehrwert überein. Stand: 02.07.2018
 Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Der Rat der Stadt hat am _____ gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am _____ ortsbekannt gemacht worden.
 Sassenberg, den _____

Bürgermeister _____ Schriftführer _____

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am _____ gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
 Sassenberg, den _____

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom _____ bis _____ einschließlich gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
 Sassenberg, den _____

Bürgermeister _____

Der Rat der Stadt hat am _____ gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
 Sassenberg, den _____

Bürgermeister _____ Schriftführer _____

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom _____ bis _____ einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.
 Die ortsbekanntmachung erfolgte am _____.
 Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
 Sassenberg, den _____

Bürgermeister _____

Der Rat der Stadt hat am _____ gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
 Sassenberg, den _____

Bürgermeister _____ Schriftführer _____

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am _____ ortsbekannt gemacht worden.
 Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
 Sassenberg, den _____

Bürgermeister _____

PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO**
- WA Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO**
- 0,4 Grundflächenzahl
 II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
 II Zahl der Vollgeschosse - zwingend
 H max: Maximale Baukörperhöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 2
 FH max: Maximale Firsthöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 2
 TH max: Maximale Gebäudehöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO**
- o Offene Bauweise
 ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
 Zweckbestimmung:
 RRB Regenrückhaltebecken
 Elektrizität

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche
 Zweckbestimmung:
 Spielplatz
 S+T Schutz- und Trennrain

FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
 Mit Gehrecht belastete Flächen zugunsten der Allgemeinheit
 Mit Fahrrecht belastete Flächen zugunsten der Allgemeinheit
 Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger
 Mit Gehrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger
 Mit Fahrrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger

Lärmpegelbereiche
 Lärmschutzwand H = 2,50 m über Außenkante Fahrbahn

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Flurgrenze
 Flurnummer
 Flurstücksgrenze
 Flurstücksnummer
 Gebäude mit Hausnummer
 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 Vorgeschlagene Stellplatzanordnung
 Geplante Straßenhöhen, werden im weiteren Verfahren ergänzt

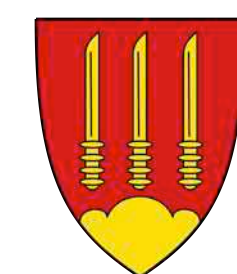
HINWEISE

- DENKMALSCHUTZ**
 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Sassenberg und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).
- ARTENSCHUTZ**
 ... wird im weiteren Verfahren ergänzt ...
- ALLTASTEN**
 Ein Verdracht auf Alltasten oder Alltastenverdachtsflächen besteht im Plangebiet nicht.
- EINSICHTNAHME VON UNTERLAGEN**
 Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen (DIN 4109 & 45691), Gutachten, VDI-Richtlinien anderer Art – können diese im Bauverwaltungsamt der Stadt Sassenberg, Schürenstraße 17, Raum 203 innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

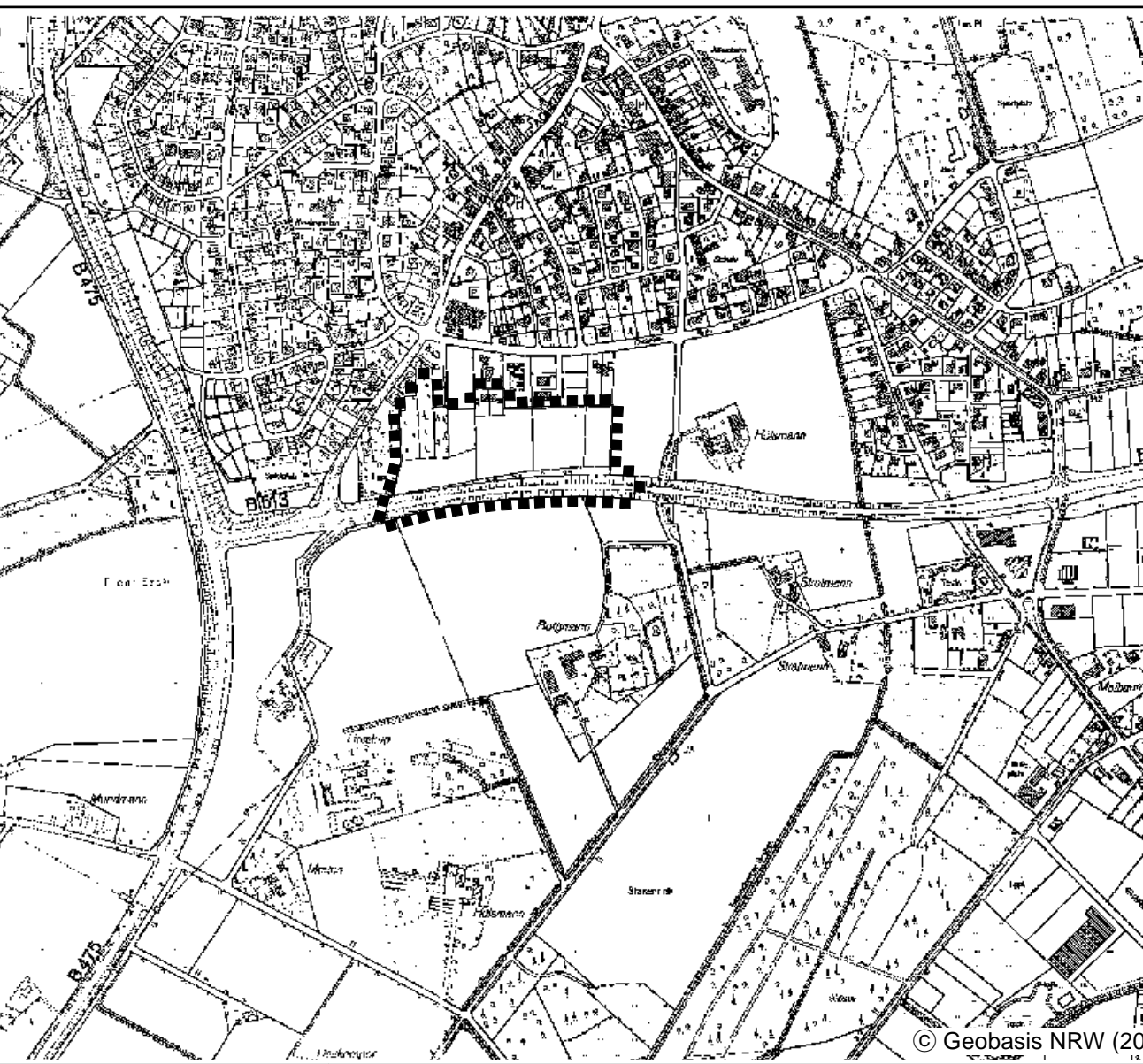
RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV NRW S. 421), in der zuletzt geänderten Fassung.
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), in der zuletzt geänderten Fassung.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.
Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung.
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

Stadt Sassenberg



Bebauungsplan
 „Südlich der Christian-Rath-Straße“ – 4. Änderung



Planübersicht 1 : 10.000

Stand	04.03.2021
Bearb.	L.H. / VI / Bo
Plangröße	90 x 60
Maßstab	1 : 1.000

0 10 20 30 40 60 m

Planbearbeitung:

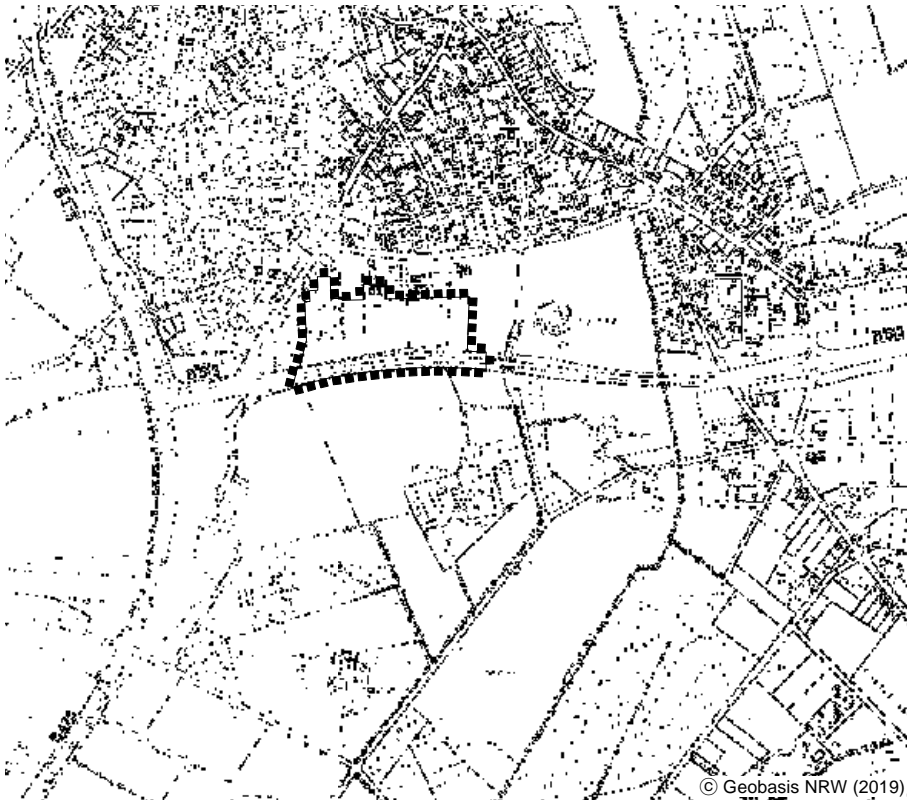
WP / WoltersPartner
 Stadtplaner GmbH
 Dörper Straße 15 • D-46653 Coesfeld
 Telefon 0551 9408 0 • Fax 9408 100
 stadplaner@wolterspartner.de

**BP „Südlich der Christian-
Rath-Straße“ – 4. Änderung**

Begründung
- Vorentwurf -

Stand: 03.03.2021

Stadt Sassenberg



© Geobasis NRW (2019)

1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	4
1.1	Aufstellungsbeschluss, Planverfahren und räumlicher Geltungsbereich	4
1.2	Derzeitige Situation und Planungsziel	4
1.3	Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen	5
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	5
2	Städtebauliche Konzeption	6
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	7
3.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung	8
3.2.1	Bauweise, Geschossigkeit und Baukörperhöhe	8
3.2.2	Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude	8
3.2.3	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	9
3.2.4	Überbaubare Flächen	9
3.3	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	9
4	Erschließung	10
4.1	Straßenanbindung und Erschließung	10
4.2	Ruhender Verkehr	10
4.3	Fuß- und Radwege	11
4.4	Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr	11
5	Natur und Landschaft / Freiraum	11
5.1	Festsetzungen zu Grünflächen- und Freiraumgestaltung	11
5.2	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	11
5.3	NATURA 2000	12
5.4	Artenschutz	12
5.5	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	12
5.6	Forstwirtschaftliche Belange	13
5.7	Wasserwirtschaftliche Belange	13
6	Sonstige Belange	13
6.1	Ver- und Entsorgung	13
6.2	Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen	14
6.3	Denkmalschutz	14
6.4	Immissionsschutz	14
7	Flächenbilanz	15
8	Umweltbericht	15
8.1	Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele	16
8.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase	17
8.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	22

8.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der festgestellten erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen	23
8.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	24
8.6	Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich	24
8.7	Zusätzliche Angaben	24
8.8	Zusammenfassung	25
8.9	Referenzliste der Quellen	26

Anhang

- Eingriffs- und Ausgleichsbilanz mit Biotopplan (wird ergänzt)

Gutachten

- nts Ingenieurgesellschaft mbH, Lärmtechnische Untersuchung für den Bebauungsplan „Südl. der Christian-Rath-Straße – 4. Änderung“ in Sassenberg, Münster, April 2019
- nts Ingenieurgesellschaft mbH, Ergänzung und Neuberechnungen zum schalltechnischen Bericht „Südl. der Christian-Rath-Straße – 4. Änderung“ von April 2019 sowie Detailplanung der Schallschutzwand, Münster, Oktober 2020
- Artenschutzprüfung ASP II (wird ergänzt)

Einsichtnahme von Unterlagen

- Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen (DIN 4109 & 45691), Gutachten, VDI-Richtlinien anderer Art – können diese im Bauverwaltungsamt der Stadt Sassenberg, Schürenstraße 17, Raum 203 innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss, Planverfahren und räumlicher Geltungsbereich

Der Infrastrukturausschuss des Rates der Stadt Sassenberg hat in seinen Sitzungen am 27.02.2018 und 01.10.2020 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Südlich der Christian-Rath-Straße“ nach den Vorschriften der §§ 2 - 4 Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern (4. Änderung), um für das bisher als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzte Gebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers entsprechend der vorhandenen Nachfrage zu schaffen.

Der ca. 3,6 ha große räumliche Geltungsbereich des Plangebiets im Süden der Ortslage von Sassenberg ist gem. § 9 (7) BauGB in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt. Er betrifft in der Gemarkung Sassenberg, Flur 16, die Flurstücke 21 (teilw.), 215, 233, 234 (teilw.), 235, 238, 239, 240, 243, und 248 (teilw.).

Das Plangebiet wird begrenzt im Norden durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der vorhandenen Wohnbebauung entlang der Christian-Rath-Straße, im Osten durch landwirtschaftlichen Freiraum, im Süden durch die Bundesstraße (B 513) und im Westen durch gemischte Nutzungen (Lebensmitteldiscounter, Gewerbe, Wohnen) im Bebauungsplan „Wasserstraße“.

1.2 Derzeitige Situation und Planungsziel

Das geplante Wohngebiet südlich des Stadtkerns von Sassenberg wird derzeit durch landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker und Grünland) geprägt. Der nordwestliche Teil der Fläche erfasst den Nadelbaumbestand einer ehemaligen Baumschule und einen von Gehölzen gesäumten Garten. Im nördlichen Bereich befindet sich ein Wohnhaus mit Garten und einer von Gehölzen umgebenen Grünfläche. Nördlich des Plangebietes schließt die Wohnbebauung entlang der Christian-Rath-Straße an. Westlich des Plangebietes befindet sich an der Schürenstraße ein Lebensmitteldiscounter und weitere Wohnbebauung. Jenseits der südlich verlaufenden B 513 beginnt der landwirtschaftlich genutzte Freiraum.

Der Planbereich wird von der nördlich verlaufenden Christian-Rath-Straße erschlossen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Südlich der Christian-Rath-Straße“ setzt für den Bereich der 4. Änderung „Fläche für die Landwirtschaft“ fest. Diese Festsetzung erfolgte seinerzeit aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung durch den im Osten des Tatenhauser Weges anschließenden landwirtschaftlichen Betriebs.

Mit der geplanten Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (s. Pkt. 3

der Begründung) soll - der Nachfrage in Sassenberg entsprechend – ein Angebot für Eigenheime und Geschosswohnungen mit standortgünstiger Lage zur Innenstadt geschaffen werden.

Nahversorgungseinrichtungen und Kindergärten bestehen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes. Eine Grundschule befindet sich in einer Entfernung von ca. 900 m.

Insgesamt ist die bauliche Entwicklung des Freiraumes als Ergänzung der westlich und nördlich bestehenden Wohngebiete – begrenzt im Süden durch die B 513 – städtebaulich sinnvoll.

1.3 Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen

Gem. § 1a (2) BauGB („Bodenschutzklausel“) ist die Notwendigkeit der Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen zu prüfen und zu begründen. In der Abwägung mit dem landesplanerisch akzeptierten akuten Bedarf an neuen Wohnbauflächen für Sassenberg (s. Pkt. 1.4 der Begründung), erfolgt die Aufgabe der Acker- und Grünlandfläche, da alternative Flächen (Brachen o.ä.) im erforderlichen Ausmaß innerhalb der Ortslage nicht zur Verfügung stehen.

Die Flächen des Plangebiets befinden sich derzeit im Privateigentum und stehen nach Abschluss eines Umlegungsverfahrens der Wohnbauentwicklung zur Verfügung.

Insofern werden landwirtschaftlich-betriebliche Belange berücksichtigt.

Vor diesem Hintergrund soll in Abwägung mit dem Bedarf zur Deckung der Wohnbaubedürfnisse der Bevölkerung gem. § 1 (6) Nr. 2 BauGB die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte „Fläche für die Landwirtschaft“ mit der Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes einer baulichen Entwicklung zur Verfügung gestellt werden.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

• Regionalplanung

Der Regionalplan Münster für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland – legt den Planbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) fest. Insofern sind die landesplanerischen Voraussetzungen für die Bauleitplanung der Stadt Sassenberg als Wohngebiet gegeben.

• Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sassenberg ist das Plangebiet bisher als „Gewerbliche Baufläche“- entgegen der derzei-

tigen Festsetzung als „Fläche für die Landwirtschaft“ im Bebauungsplan „Südlich der Christian-Rath-Straße“ – dargestellt.

Entsprechend dem Planungsziel erfolgt im Rahmen der 50. Änderung – Teil B des Flächennutzungsplanes eine Darstellung als „Wohnbaufläche“ gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB.

Eine Zustimmung der Bezirksregierung Münster gem. § 34 Landesplanungsgesetzes/ LaPlaG zur 50. Änderung des FNP liegt mit Schreiben vom 08.06.2020 vor.

- **Bebauungsplanung**

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Südlich der Christian-Rath-Straße“ setzt entsprechend der bisherigen Nutzung für den Bereich der 4. Änderung „Fläche für die Landwirtschaft“ im Sinne des § 9 (1) Nr. 18a BauGB fest. Der von der 4. Änderung nicht erfasste nördliche Bereich des Bebauungsplanes „Südlich der Christian-Rath-Straße“ bleibt unverändert. Festgesetzt ist in diesem Bereich „Mischgebiet“, eine entsprechende Nutzungsmischung ist jedoch nicht entstanden.

Im Westen schließt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Wasserstraße“ an. Aufgrund einiger Grundstücksneuordnungen der Bebauung entlang der Schürenstraße überlagert die neue Grenze des Bebauungsplanes „Südlich der Christian-Rath-Straße – 4. Änderung“ die Abgrenzung des Bebauungsplanes „Wasserstraße“. Eine entsprechende 6. Änderung als Anpassung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der vorliegenden Bauleitplanung erfolgte mit Beschluss des Infrastrukturausschusses vom 01.10.2020.

Am südlichen Plangebietsrand liegt eine Grünfläche entlang der Bundesstraße 513, die als Ausgleichsfläche im Rahmen des Baus der Umgehungsstraße angelegt wurde.

- **Landschaftsrechtliche Vorgaben**

Als Fachplan des Naturschutzes und der Landschaftspflege gilt für das Plangebiet der Landschaftsplan „Sassenberg“. Der Landschaftsplan stellt das Plangebiet als „Innenbereich“ nach § 16 LG NRW dar. Weitere landschaftsrechtliche Vorgaben sind nicht zu beachten.

2 Städtebauliche Konzeption

Die Struktur der vorhandenen Wohnbebauung an der Christian-Rath-Straße und an der Wasserstraße soll für das neue Wohnquartier weitergeführt werden.

Erschlossen wird das Plangebiet durch eine zentrale Erschließungsstraße, die im Norden an die Christian-Rath-Straße als Schleife über

die Pictoriusstraße angehängt ist. Von dieser zentralen Wohnstraße gehen jeweils kurze Stichwege zur Erschließung von rückwärtigen Grundstücken ab (s. Pkt. 4 der Begründung).

Nach Osten wird eine Verlängerung der zentralen Straße zur weiteren Erschließung des im Flächennutzungsplan (50. Änderung) als Wohnbaufläche dargestellten Bereichs offen gehalten.

Entsprechend der Nachfrage soll im Plangebiet überwiegend ein Wohnquartier für Einfamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser entwickelt werden. Im Norden des Plangebietes wird dieses Angebot im Anschluss an bestehende Mehrfamilienhäuser entsprechend für Geschosswohnungsbau ergänzt.

Mit einer Parzellentiefe von durchschnittlich ca. 25 m – 30 m besteht die Möglichkeit einer flexiblen Einteilung der Grundstücksgrößen für Einzelhäuser und Doppelhäuser. Ebenso können in dem Bereich für Geschosswohnungsbau unterschiedliche Grundstücksgrößen in den jeweiligen Baugruppen zugeschnitten werden.

Insgesamt wird ein Angebot von 70 – 80 Wohneinheiten in der Einzel- und Doppelhausbebauung und 50 - 60 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau angestrebt.

Ein Quartierplatz an der Pictoriusstraße mit Kinderspielplatz schließt an die erforderlich werdende Fläche für ein Regenrückhaltebecken an.

Im Süden ist entlang der Bundesstraße (B 513) die Errichtung einer Lärmschutzwand erforderlich, um den Immissionsschutz sicherzustellen.

Die im Folgenden erläuterten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen dem Charakter der im Norden und Westen angrenzenden Baugebiete.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Plangebiet werden als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind als sonstige Nutzungen gem. § 4 (2) BauNVO lediglich Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke soweit diese hier Standortgunst sehen.

Die Nutzung gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung dienenden Läden) wird jedoch ausgeschlossen, begründet durch die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Sassenberg zur Stärkung der Versorgungsfunktion der Innenstadt.

Die gem. § 4 (3) BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Ge-

werbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um innerhalb des Plangebiets keine Nutzungen anzusiedeln, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erzeugen. Zudem widersprechen diese dem städtebaulichen Ziel zur Entwicklung eines attraktiven Wohnquartiers. In der Stadt Sassenberg können ausreichend alternative Flächen für derartige Nutzungen in Anspruch genommen werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Bauweise, Geschossigkeit und Baukörperhöhe

Für die festgesetzte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern wird bauordnungsrechtlich maximal eine zweigeschossige Bauweise mit einer Firsthöhe von max. 9,50 m und einer Traufhöhe von max. 6,50 m festgesetzt.

Die Grundstückszuschnitte können bei durchschnittlich 25,0 m Tiefe in der Breite flexibel gewählt werden, so dass sowohl Doppel- als auch Einzelhäuser errichtet werden können.

Für die als offene Bauweise festgesetzte Mehrfamilienhausbebauung wird eine zwingend zweigeschossige Bauweise mit einer maximalen Baukörperhöhe (H_{max}) von 10,0 m festgesetzt, um eine einheitliche Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes sicherzustellen.

Die Nutzung einer dritten Ebene ist gem. Landesbauordnung bis zu 75 % der Grundfläche zulässig.

Unterer Bezugspunkt für die Baukörperhöhe und die Traufhöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße. Die geplante Höhenlage der Erschließungsstraße wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch Interpolation in der Mitte der an die Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksseite zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken gilt die Höhe der Verkehrsfläche als Bezugshöhe, zu der die Gebäude traufständig stehen.

3.2.2 Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

Im Bebauungsplan wird die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude (Einzel-/Doppelhaus) auf maximal 2 Wohneinheiten begrenzt, um eine übermäßige Verdichtung mit Kleinstwohnungen und die damit verbundenen Auswirkungen durch einen nicht vorhersehbaren zusätzlichen privaten Stellplatzbedarf zu vermeiden.

Bei der geplanten Mehrfamilienhausbebauung mit der Festsetzung „offene Bauweise“ im Norden des Plangebiets findet keine Begrenzung der zulässigen Wohneinheiten statt.

3.2.3 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Sinne eines sparsamen Bau-
landverbrauches und der wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstü-
cke entsprechend der Obergrenze gem. § 17 BauNVO mit 0,4
festgesetzt.

Die Überschreitung der GRZ gem. § 19 (4) BauNVO für Garagen,
Stellplätze und ihre Zufahrten bleibt in Abwägung mit der erforderli-
chen Grundstücksausnutzung zulässig.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erübrigt sich, da durch
die Kombination von festgesetzter GRZ und Geschossigkeit das Er-
reichen bzw. das Überschreiten der zulässigen Obergrenze GFZ 1,2
gemäß BauNVO nicht möglich ist.

3.2.4 Überbaubare Flächen

Die überbaubare Fläche wird mit Baugrenzen großzügig festgesetzt,
um private Realisierungsvorstellungen auf den jeweiligen Grund-
stücken nicht unnötig einzuengen. Vorrangige städtebauliche Gründe
für restriktivere Festsetzungen – u. a. mit Baulinien – liegen nicht vor.
Im Einzelnen sind ohnehin die Vorgaben der Abstandsflächen gem.
BauO NW zu beachten.

Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige
Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der über-
baubaren Grundstücksfläche oder in den seitlichen Abstandsflächen
gem. Bauordnung NRW zulässig.

Als weitere Festsetzung zur Grundstücksnutzung ist sicherzustellen,
dass dort, wo die Längsseiten von Garagen, Carports und sonstigen
Nebenanlagen an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen (Eck-
grundstück), diese mind. 0,5 m von der Grundstücksgrenze entfernt
angeordnet werden, um hier eine seitliche Eingrünung zu gewährlei-
sten. Die Eingrünung wird als Gestaltungsfestsetzung gem. § 89
BauO NRW gesichert.

3.3 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Aus städtebaulichen Gründen ist als baugestalterische Festsetzung
die Sicherung der Dachlandschaft im Bereich der Einzel- und Dop-
pelhausbebauung (Dachneigung 38° - 45°) vorgesehen, die gem.
§ 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB festgesetzt wird.

Auf weiter einschränkende Festsetzungen – z.B. zur Materialwahl –
wird ausdrücklich verzichtet, zumal aus dem Umfeld keine zwingen-
den Vorgaben abzuleiten sind. Es soll jedoch sichergestellt werden,
dass Doppelhaushälften in Form und Material gleich ausgebildet wer-

den.

Die geplanten Grundstücksteilungen sind hinweislich in den Bebauungsplan eingetragen.

4 Erschließung

4.1 Straßenanbindung und Erschließung

Wie bereits unter Pkt. 2 beschrieben, wird das Wohngebiet durch zwei Anbindungen an die nördlich verlaufende Christian-Rath-Straße als Schleife über die Pictoriusstraße erschlossen.

Die innere Erschließungsstraße wird durch kurze, teilweise private Stichwege zur Erschließung von rückwärtigen Grundstücken ergänzt. Diese Stichwege werden mit einem Geh- und Fahrrecht für Anlieger sowie einem Leitungsrecht für Versorgungsträger belegt. Die am Nordrand bestehende Bebauung (Parzellen 239 / 240) ist durch eine Zuwegung ausgehend von der Christian-Rath-Straße erschlossen.

Nach Osten wird ein Anschluss zur Entwicklung weiterer Wohnbaugrundstücke offen gehalten. Diese mögliche Verlängerung zur Entwicklung der im FNP (50. Änd.-Teil B) dargestellten Wohnbauflächen schließt weiter östlich an den Tatenhauser Weg an.

Mit einer Breite von 8,0 m wird in der Erschließungsstraße im Rahmen einer Detailplanung eine temporeduzierende Gestaltung mit Baumstandorten und Parkplätzen ermöglicht.

Zur Unterhaltung der südlich des Plangebietes verlaufenden Ausgleichsfläche wird nördlich der Lärmschutzwand ein 3,0 m breiter Unterhaltungsweg als eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche für Versorgungsträger festgesetzt.

4.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr - d.h. der private Stellplatzbedarf - ist grundsätzlich auf den ausreichend dimensionierten, privaten Grundstücksflächen unterzubringen. Der Nachweis erfolgt jeweils im Baugenehmigungsverfahren.

Ein zusätzliches Angebot an öffentlichen Parkplätzen wird im Straßenraum, insbesondere im Bereich der beiden platzartigen Straßenaufweitungen, geschaffen.

Die Breite (8,0 m) und verkehrsberuhigte Ausgestaltung der geplanten Wohnerschließungsstraße ermöglicht das Angebot an Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum, das max. 20 % des privaten Bedarfes (bei max. 120 - 140 WE max. 30 öffentliche Parkplätze) betragen soll. Dieser Bedarf soll bei der Detailplanung des verkehrsberuhigten Straßenausbaus berücksichtigt werden.

4.3 Fuß- und Radwege

Getrennt geführte Fuß- und Radwege sind aufgrund des geplanten verkehrsberuhigten Ausbaus der Wohnstraße nicht erforderlich.

4.4 Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die Bushaltestelle „Christian-Rath-Straße“ der Buslinie R15 an der Warendorfer Straße (westlich des Plangebietes) sowie die Haltestelle „Abzweig Brook“ der Buslinie 316 im Kreuzungsbereich Christian-Rath-Straße / Langefort (nordöstlich des Plangebietes) in Richtung Füchtorf, Harsewinkel und Warendorf an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

5 Natur und Landschaft / Freiraum

5.1 Festsetzungen zu Grünflächen- und Freiraumgestaltung

An der Pictoriusstraße im Osten des Plangebietes wird eine „öffentliche Grünfläche“ als Spielplatz gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Diese soll in Verbindung mit der angrenzenden Straßenaufweitung als Quartiersplatz dienen.

Um einer vollständigen Versiegelung der Vorgartenbereiche beispielsweise durch die Anlage von Stellplätzen oder Steingärten entgegenzuwirken, wird festgesetzt, dass die Vorgartenbereiche (Bereiche zwischen der erschließungsseitigen Straßenbegrenzungslinie und der Gebäudeflucht sowie der gedachten Verlängerung der Gebäudeflucht parallel zur Straßenbegrenzungslinie) mindestens zu 50 % von Versiegelung freizuhalten und als Vegetationsfläche anzulegen sind.

Der südliche Rand – außerhalb des Plangebietes - liegt eine Grünfläche entlang der B 513, die als Ausgleichsfläche im Zuge des Baus der Umgehungsstraße eruiert wurde.

5.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

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. Die Bilanzierung erfolgt auf Grundlage der Festsetzungen des für die Fläche derzeit geltenden Planungsrechtes (Bebauungspläne „Südlich der Christian-Rath-Straße“ und „Wasserstraße“) in Gegenüberstellung mit den Festsetzungen der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Christian-Rath-Straße“).

Das entstehende Biotopwertdefizit von 5.365 Biotopwertpunkten (vgl. Anhang) kann nicht über planinterne Festsetzungen ausgeglichen werden. Der ökologische Ausgleich wird daher auf externen Flächen

erfolgen. Lage und Art der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

5.3 NATURA 2000

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Tiergarten, Erweiterung Schachblumenwiese“ (DE-4014-301) liegt etwa 850 m entfernt in nordöstlicher Richtung.

Aufgrund der Art der geplanten bzw. vorhandenen Nutzung und insbesondere aufgrund der Entfernung und Lage des FFH-Gebietes sind keine Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebietes zu erwarten.

5.4 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 Änderungsbereich 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 Änderungsbereich ausschlaggebend.

In vorliegendem Fall wird eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe II (vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände) für die Artengruppen der Fledermäuse, Vögel und Amphibien in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

5.5 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Erweiterung von Wohnbauflächen am südlichen Ortsrand von Sassenberg – zwischen bestehender Bebauung und dem Verlauf der B 513 – planungsrechtlich vorbereitet.

Die zukünftigen Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standortanforderungen zum effizienten Energiebedarf sichergestellt.

* 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.

Da die Fläche im Süden der Ortslage Sassenberg liegt, übernimmt sie - insbesondere hinsichtlich der Hauptwindrichtung Nordwest – keine klimarelevante Ausgleichsfunktion oder die Funktion einer Frischluftschneise. Daher werden mit dem geplanten Vorhaben weder die Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch die Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

5.6 Forstwirtschaftliche Belange

Forstwirtschaftliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

5.7 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

Ein Regenrückhaltebecken mit einem erforderlichen Volumen von ca. 975 m³ wird gem. § 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB im nordöstlichen Bereich des Plangebietes festgesetzt.

6 Sonstige Belange

6.1 Ver- und Entsorgung

• Energieversorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Westnetz GmbH.

Die derzeit im Plangebiet verlaufende 10 KV-Freileitung wird im Rahmen der Realisierung verlegt. Vorhandene Versorgungsleitungen am Rande des Bebauungsplangebietes werden im Rahmen der Umsetzung beachtet. Die im Nordwesten des Plangebiets liegende Trafostation (Versorgungsanlage „Elektrizität“) wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung planungsrechtlich gesichert.

• Wasserversorgung

Die Wasserversorgung einschl. ausreichender Löschwasserversorgung wird durch das Wasserwerk der Stadt Sassenberg sichergestellt. Die Vorschriften für die Anordnung von Hydranten und deren Hinweisschilder werden im Rahmen der Realisierung beachtet.

• Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Bebauungsplangebietes erfolgt im Trennsystem.

Zur Niederschlagswasserbeseitigung ist im nordöstlichen Plangebiet – wie erwähnt – ein Regenrückhaltebecken festgesetzt.

• Abfallbewirtschaftung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Stadt Sassenberg bzw. einem

konzessionierten Entsorger.

6.2 Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen

Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen sind aufgrund früherer oder derzeitiger Nutzung im Plangebiet nicht bekannt bzw. zu erwarten.

6.3 Denkmalschutz

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

6.4 Immissionsschutz

• Verkehrslärm

Als Immissionsfaktor hinsichtlich Verkehrslärm verläuft die Bundesstraße (B 513) unmittelbar südlich angrenzend an das Plangebiet.

Die vorliegende lärmtechnische Untersuchung* kommt zu dem Ergebnis, dass die Wohnbauentwicklung im Planbereich einen aktiven Schallschutz in Form einer Schallschutzwand zur B 513 erforderlich macht. Auch mit der Errichtung der Lärmschutzwand in einer wirtschaftlich-technischen Höhe von 2,50 m liegt im Großteil des Planbereichs in den Lärmpegelbereichen II und III.

Im Lärmpegelbereich II sichern in der Regel bereits die Anforderungen an den Wärmeschutz den ausreichenden Schallschutz.

Im Lärmpegelbereich III werden ergänzende passive Maßnahmen notwendig, die entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt sind (s. textliche Festsetzungen Nr. 5).

Im Südwesten des Plangebietes werden zwei Grundstücke im Lärmpegelbereich IV erfasst. Hier werden die passiven Schallschutzmaßnahmen entsprechend erhöht (s. textliche Festsetzungen Nr. 5).

Aus wirtschaftlichen Gründen in der Abwägung mit lediglich zwei betroffenen Grundstücken erfolgt keine Verlängerung der Lärmschutzwand nach Westen. Gemäß gutachterlicher Aussage wird dennoch in diesem Bereich der Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) eingehalten. Bei Einhaltung kann in der vorliegenden Gebietskategorie von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ausgegangen werden.

Um den erforderlichen Lärmschutz einzuhalten und gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen, wird im Süden des Plangebietes – angrenzend an die Straßenparzelle der B 513 - die erforderliche Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,50 m und einer Länge von

* nts Ingenieurgesellschaft mbH, Lärmtechnische Untersuchung für den BP „südl. Christian-Rath-Straße – 4. Änderung“ in Sassenberg, Münster, Februar 2019 / Ergänzung und Neuberechnung der o.g. schalltechnischen Untersuchung, Münster, Oktober 2020

367,0 m festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt ist die Asphaltkante der Fahrbahn der Bundesstraße 513. Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage der Lärmschutzwand.

• **Landwirtschaftliche Immissionen**

Die östlich des Plangebietes liegende landwirtschaftliche Hofstelle betreibt Landwirtschaft. Geruchsmissionen sind nicht vorhanden. Eine Betriebsentwicklung ist ohnehin auf die bereits im näheren Umfeld bestehende Bebauung abzustimmen.

7 Flächenbilanz

Gesamtfläche	3,61 ha	–	100,0 %
davon:			
– Allgemeines Wohngebiet	2,93 ha	–	81,16 %
– Öffentliche Verkehrsfläche	0,46 ha	–	12,74 %
– Kinderspielplatz	0,05 ha	–	1,39 %
– Ver- und Entsorgung (Regenrückhaltebecken und Trafostation)	0,13 ha	–	4,71 %

8 Umweltbericht

Gemäß § 2a BauGB ist dem vorliegenden Bauleitplan ein Umweltbericht beizufügen. Dieser fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden.

Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB. Umfang und Detailierungsgrad des Umweltberichts werden von der Gemeinde festgelegt und richten sich danach was angemessener Weise verlangt werden kann bzw. für die Abwägung der Umweltbelange erforderlich ist.

Im vorliegendem Fall umfasst der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts im wesentlichen den Geltungsbereich des vorliegenden Änderungsbereiches. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

8.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele

• Kurzdarstellung des Inhalts

Der Infrastrukturausschuss des Rates der Stadt Sassenberg hat in seinen Sitzungen am 27.02.2018 und 01.10.2020 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Südlich der Christian-Rath-Straße“ nach den Vorschriften der §§ 2 - 4 Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern (4. Änderung), um für das bisher als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzte Gebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers entsprechend der vorhandenen Nachfrage zu schaffen.

Das geplante Wohngebiet südlich des Stadtkerns von Sassenberg ist derzeit durch landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker und Grünland) geprägt. Der nordwestliche Teil der Fläche erfasst den Nadelbaumbestand einer ehemaligen Baumschule und einen von Gehölzen gesäumten Garten. Nordöstlich des Plangebietes schließt die Wohnbebauung entlang der Christian-Rath-Straße an. Westlich des Plangebietes besteht ein Lebensmitteldiscounter und weitere Wohnbebauung an der Schürenstraße. Im nördlichen Bereich befindet sich ein Wohnhaus mit Garten und einer von Gehölzen umgebene Grünfläche. Jenseits der südlich verlaufenden B 513 beginnt der landwirtschaftlich genutzte Freiraum.

• Ziele des Umweltschutzes

Tab. 1: Beschreibung der Umweltschutzziele

Umweltschutzziele	
Mensch	Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau). Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NW, dem Bundeswaldgesetz und dem Landesforstgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie Erhalt des Waldes wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktionen) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben.
Boden und Wasser, Fläche	Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuches (z.B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der

Umweltschutzziele	
	Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze) die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben.
Landschaft	Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NRW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.
Luft und Klimaschutz	Die Erfordernisse des Klimaschutzes sind im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten und in der Abwägung zu berücksichtigen (u.a. „Klimaschutzklausel“ gem. § 1a (5) BauGB). Des Weiteren sind zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen die Vorgaben des Bundesimmissionschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landesnaturschutzgesetz NRW Vorgaben für den Klimaschutz.
Kultur- und Sachgüter	Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben.

8.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Plandurchführung werden, soweit möglich, insbesondere die etwaigen erheblichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter beschrieben. Die Beschreibung umfasst dabei – sofern zu erwarten – die direkten, indirekten, sekundären, kumulativen, kurzmittel- und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen. Den ggf. einschlägigen und auf europäischer, Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele soll dabei Rechnung getragen werden.

Tab. 2: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.

Schutzgut Mensch	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Die Flächen im Planbereich dienen im Wesentlichen der Nahrungsmittelproduktion. - Der nordwestliche Teil der Fläche stellt den Nadelbaumbestand einer (ehemaligen) Baumschule und einen von Gehölzen gesäumten Garten dar. - Funktionen der Erholungsnutzung werden von den Flächen nicht übernommen. - Schalltechnische Vorbelastung ergeben sich insbesondere durch die südlich angrenzende B 513 sowie die gewerbliche Nutzung im Westen. - Nördlich und westlich des Plangebietes schließen sich die Siedlungsstrukturen Sassenbergs an, welche durch gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen geprägt sind. Südlich und östlich befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen, die den Übergang zur offenen Landschaft bilden.

Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Mit Aufstellung des Bebauungsplans wird die Überbauung landwirtschaftlich genutzter Flächen vorbereitet. - Relevante Erholungsfunktionen werden nicht in erheblichem Maße berührt. - Im Zuge der Bauarbeiten können baubedingte Auswirkungen auf die umliegenden Anwohner i. S. v. Baustellenverkehren, Staubaufwirbelungen und vorübergehenden Lärmeinwirkungen auftreten. - Das Maß der Erheblichkeitsschwelle wird voraussichtlich aufgrund der temporären Befristung und der zu erwartenden Baustellen-Arbeitszeiten nicht überschritten. - Es sind keine erheblich nachteiligen baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Unter Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben sind keine erheblich nachteiligen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. - Eine vorliegende lärmtechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Wohnbauentwicklung im Planbereich einen aktiven Schallschutz in Form einer Schallschutzwand zur B 513 erforderlich macht. - Zusätzlich werden ergänzende passive Maßnahmen notwendig. - Die erforderliche Lärmschutzwand verläuft künftig an der Grenze der Straßenparzelle der B 513.

Schutzgut Biototypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Die Flächen im Plangebiet werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Acker und Grünland). - Im Nordwesten befinden sich Nadelgehölze und ein von mittelalten heimischen Gehölzen gesäumter Garten. - Im nördlichen Bereich bestehen ein Wohngarten und eine von mittelalten heimischen Gehölzen eingegrünte Rasenfläche. - An der westlichen Plangebietsgrenze besteht eine Thuja-Hecke. - Im Osten des Plangebietes verläuft die Christian-Rath-Straße in Nord-Südrichtung mit teilweise beidseitigen Begleitsträuchern. - Die ökologische Wertigkeit der landwirtschaftlichen Flächen ist als gering einzustufen. Dennoch können die Flächen insbesondere aufgrund des Anschlusses an die freie Landschaft für Vogelarten der offenen Feldflur als Lebensraum von Bedeutung sein (vgl. Kapitel Artenschutz). - Im Osten und Süden schließen sich jenseits der B 513 weitere offene Landschaftsräume an. - Für den Änderungsbereich liegen keine Schutzausweisungen vor. - Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Tiergarten, Erweiterung Schachblumenwiese“ (DE-4014-301) liegt etwa 850 m entfernt in nordöstlicher Richtung.

Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Mit Umsetzung der Planung werden bislang unbebaute Flächen einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt, wodurch ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet wird. Dieser ist im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu kompensieren. - Darüber hinaus können baubedingte Auswirkungen durch die im Rahmen der Planumsetzung entstehenden Störungen z.B. durch Bauverkehre (Licht, Lärm Staub) nicht ausgeschlossen werden. - Im Rahmen der Artenschutzprüfung werden ggf. Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen empfohlen. Die Ergebnisse der Artenschutzprüfung (Stufe II) werden im weiteren Verfahren ergänzt. - Auswirkungen auf das FFH-Gebiet können aufgrund der Entfernung und der vorgesehenen Nutzung ausgeschlossen werden. - Unter Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung sind keine erheblich nachteiligen baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Betriebsbedingte Auswirkungen auf das FFH-Gebiet können aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden. - Durch den eigentlichen Betrieb werden mit der Planung – unter Berücksichtigung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen – voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter vorbereitet.

Schutzgut Fläche	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Der Planbereich umfasst eine Fläche von 3,6 ha und befindet sich gem. Auskunftssystem des LANUV außerhalb eines unzerschnittenen verkehrsarmen Raumes (UZVR) 4658 der Größenklasse >10 bis 50 qkm (Klasse 3 von insgesamt 6). - Es bestehen bereits Vorbelastungen (Zerschneidungseffekt) durch die direkt angrenzende B 513.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Bei Durchführung des Planvorhabens wird ein nicht vermehrbares Gut überbaut, welches u.a. zur Nahrungsmittelproduktion genutzt wird. - Unter Berücksichtigung des noch festzulegenden Ausgleichs, mit dem i.d.R. jedoch Freiräume an anderer Stelle gesichert werden, können auch die mit der Versiegelung verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut ausgeglichen werden. - Mit Umsetzung der Planung rückt der Siedlungsbereich Sassenbergs näher an den UZVR 4658 heran und beeinflusst diesen in den Randbereichen. - Da die geplante Nutzung keine neue Zerschneidung des UZVR vorsieht und die Störwirkung als gering eingestuft wird, sind, unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, keine baubedingten erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Die geplante Wohnnutzung wird durch die bestehende B 513 zum UZVR abgeschirmt. - Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut, die über die bestehenden Störwirkungen hinausgehen, sind daher nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Gemäß Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW unterliegt dem Änderungsbereich ein Graubrauner Plaggenesch, welcher aufgrund seiner sehr hohen Funktionserfüllung als Archiv der Kulturgeschichte, als schutzwürdig eingestuft ist. Es handelt sich hierbei um eine sandige Bodenart mit geringer nutzbarer Feldkapazität ohne Grund- und Stauwassereinfluss und geringen Bodenwertzahlen (26 – 36). - Es bestehen Vorbelastungen durch die intensive landwirtschaftliche Ackernutzung. Die kulturhistorischen Bodenverhältnisse können durch die moderne landwirtschaftliche Nutzung/ Meliorationsmaßnahmen verändert worden sein.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Bei Durchführung des Planvorhabens wird ein nicht vermehrbares Gut überbaut, welches u.a. zur Nahrungsmittelproduktion genutzt wird. - Die Pedogenese (Bodenentwicklung) wird im Bereich einer zukünftigen Bebauung vollständig unterbunden. Natürlich gewachsene und kulturhistorisch bedeutende Bodenprofile gehen verloren. Durch Baufahrzeuge können lokale Bodenverdichtungen durch Befahren - insbesondere bei ungünstigen Witterungsverhältnissen - verbunden sein. - Unter Berücksichtigung des noch festzulegenden Ausgleichs, mit dem i.d.R. jedoch bodenaufwertende Maßnahmen an anderer Stelle umgesetzt werden, können auch die mit der Versiegelung verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut ausgeglichen werden.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Durch die zunehmenden Verkehre ist eine Erhöhung von Reifenabrieb in umliegende Flächen zu erwarten. Ein Eintrag von bodenverunreinigenden Stoffen (Schmiermittel, Öle, Kraftstoffe) ist bei ordnungsgemäßem Betrieb von Kraftfahrzeugen auszuschließen. - Der durch die wohnbauliche Nutzung anfallende Müll wird ordnungsgemäß entsorgt. - Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut, die über die bestehenden Störwirkungen hinausgehen, sind daher nicht zu erwarten.

Schutzgut Wasser	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Oberflächengewässer befinden sich nicht im Änderungsbereich oder auswirkungsrelevantem Umfeld. <p>Dem Änderungsbereich unterliegt der Grundwasserkörper „Niederung der Oberen Ems“ (306). Der aus quartären Sanden aufgebaute, meist 10 bis 30 m mächtige Grundwasserkörper, wird von Sanden und Schluffen der Niederterrassen mit mäßigen Durchlässigkeiten bestimmt. Die Flurabstände sind meist gering und liegen meistens zwischen 1 bis 3 m, können aber aufgrund von Einschüben mehrere Meter erreichen. Im Änderungsbereich sind die Böden als grundwasserfrei einzustufen, was darauf hinweist, dass das Grundwasser an dieser Stelle sehr tief ansteht. Das Grundwasser strömt in südwestlicher Richtung. Der Grundwasserkörper hat eine hohe wasserwirtschaftliche Bedeutung.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schadstoffeinträge bestehen im Wesentlichen durch die Düngemittel- und Pestizideinträge aus der Landwirtschaft.

Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Die natürlichen Grund- und Niederschlagswasserverhältnisse werden verändert. Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorschriften zur (Niederschlags-) Entwässerung werden diese Veränderungen jedoch voraussichtlich die Erheblichkeitsschwelle nicht überschreiten. - Bei einem erwartungsgemäß unfallfreien Betrieb der Baufahrzeuge und -maschinen sind Verschmutzungen des Schutzgutes, z.B. durch Schmier- und Betriebsstoffe nicht anzunehmen. - Nach derzeitigem Kenntnisstand sind daher insgesamt keine voraussichtlichen erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Die Entwässerung des Bebauungsplangebietes erfolgt im Trennsystem. - Zur Niederschlagswasserbeseitigung wird im nordöstlichen Plangebiet ein Regenrückhaltebecken errichtet.

Schutzgut Luft- und Klimaschutz	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Der Planbereich hat derzeit aufgrund seiner ackerbaulichen Nutzung eine untergeordnete Wirkung im Hinblick auf das Schutzgut. - Aufgrund der Lage südlich bestehender Siedlungsstrukturen liegt keine Relevanz im Hinblick auf Ausgleichsfunktionen für angrenzende Siedlungsflächen vor. - Luft und Klima im Änderungsbereich werden durch die vorherrschenden Einflüsse der freien Landschaft bestimmt.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Die baubedingten Auswirkungen bestehen u.a. in einem Eintrag von Schadstoffen (Abgase, Staub) in die Luft durch den Betrieb von Baufahrzeugen und -maschinen. - Die Ackerflächen werden einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt. - Durch den Flächenverbrauch gehen reale und potentielle Senken für CO₂ verloren. Aufgrund der erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist jedoch insgesamt nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Klimas und der Lufthygiene zu rechnen. Die zukünftigen Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standortanforderungen zum effizienten Energiebedarf sichergestellt.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Es ist mit zusätzlichen Schadstoffemissionen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben zu rechnen. Darüber hinaus entstehen – je nach Bauweise – verschiedene Emissionen z.B. durch Wärmeverluste. - Zur Vermeidung der Ausbildung von Wärmeinseln wird festgesetzt, dass Vorgartenbereiche mindestens zu 50 % von Versiegelung freizuhalten und als Vegetationsfläche anzulegen sind. - Auf den Planbereich bezogen, führen die betriebsbedingten negativen Aspekte jedoch nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut.

Schutzgut Landschaft	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Der Planbereich liegt am Siedlungsrand der Stadt Sassenberg und ist bereits durch Verkehrswege von der freien Landschaft abgegrenzt. - Als prägende Landschaftselemente sind die landwirtschaftliche Nutzung, die Gehölze der ehemaligen Baumschule und das Wohnhaus im Norden zu nennen.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Baubedingt könnte sich kurzzeitig durch Kräne eine Auswirkung auf das Landschaftsbild ergeben. Dies ist allerdings nicht von erheblich negativer Beeinträchtigung.

Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Mit Umsetzung der Planung wird das Landschaftsbild neu gestaltet. - Aufgrund der Lage am Siedlungsrand sind die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen als nicht erheblich einzustufen.
-------------------------------	--

Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Im Änderungsbereich sind keine geschützten Baudenkmale vorhanden. - Bodendenkmäler und archäologische Fundstellen sind aus dem Änderungsbereich nicht bekannt. - Der Boden ist gemäß Geologischer Dienst NRW als schutzwürdig eingestuft (Plaggenesch, schutzwürdig aufgrund seiner sehr hohen Funktionserfüllung als Archiv der Kulturgeschichte). - Relevante Sachgüter sind nicht vorhanden.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Eine Beeinträchtigung von Denkmälern oder kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftselementen oder eines Bezuges zwischen historischen Ortslagen und Landschaftsraum ist nicht zu erwarten. - Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Kulturgeschichtliche Bodenfunde, die während der Erdarbeiten freigelegt werden sind der unteren Denkmalbehörde anzuzeigen. - Mit Umsetzung der Planung geht ein kulturhistorisch wertvoller Boden unwiderruflich verloren. Unter Berücksichtigung des erforderlichen Eingriffsausgleichs, mit dem i.d.R. bodenaufwertende Maßnahmen verbunden sind, sind keine erheblich nachteiligen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Betriebsbedingt sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkte und wirkt die derzeitige Nutzung. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die „normalen“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht. Es liegen im Änderungsbereich keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Es bestehen keine Wirkungszusammenhänge die über die normalen Funktionsbeziehungen zwischen der belebten und unbelebten Natur (biotische / abiotische Faktoren) hinausgehen, so dass eine negative Kumulation von Auswirkungen in der Bauphase nicht zu erwarten ist.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Es bestehen keine Wirkungszusammenhänge die über die normalen Funktionsbeziehungen zwischen der belebten und unbelebten Natur (biotische / abiotische Faktoren) hinausgehen, so dass eine negative Kumulation von Auswirkungen in der Betriebsphase nicht zu erwarten ist.

8.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen im Änderungsbereich ist bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich weiter in ihrem derzeitigen Umfang und mit gleicher Intensität landwirtschaftlich genutzt. Positive, ökologische Entwicklungen sind für den Änderungsbe- reich nicht zu erwarten.

Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft sind durch die Änderung nicht betroffen, so dass ein natürliches Entwick- lungspotential aufgrund rechtlicher Bindungen des Naturschutzrechts nicht zu erwarten ist.

8.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der festgestellten erheblich nach- teiligen Umweltauswirkungen

Tab. 3: Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der festgestellten erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in der Bauphase

Bauphase	
Vermeidung / Verringerung	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkung der erforderlichen Arbeitsräume auf ein absolut notwendiges Minimum. - Zügige und gebündelte Abwicklung der Bauaktivitäten um Störungen zeitlich und räumlich zu minimieren. Eindeutige Festlegung von Zufahrtswegen zur Baustelle um unnötige Verdichtungen durch Befahren zu vermeiden. - Profulgerechter Abtrag und Lagerung des ausgehobenen Bodenmaterials. Insbesondere der Oberboden sollte bei Zwischenlagerung gegenüber Erosion geschützt und soweit möglich wieder an gleicher Stelle eingebracht werden. - Zur Vermeidung Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind ggf. Vermeidungsmaß- nahmen notwendig: (Maßnahmen werden im weiteren Verfahren nach Abschluss der Artenschutzrechtlichen Prüfung der Stufe 2 ergänzt.)

Tab. 4: Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der festgestellten erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in der Betriebs- phase

Betriebsphase	
Vermeidung / Verringerung	- Während der Betriebsphase, d.h. der eigentlichen wohnbaulichen Nutzung sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen mehr anzunehmen. Die Nutzung erneuerbarer Energien und ein sparsamer und effizienter Energieeinsatz bleiben den Bauherren im Rahmen der Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) vorbe- halten. Die zukünftigen Dachflächen ermöglichen jedoch eine effiziente solarenergeti- sche Nutzung.
Ausgleich	- 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 Verursa- cher auszugleichen ist. Insgesamt entsteht mit Umsetzung der Planung ein Biotopwert- defizit von 5.365 Punkten. Lage und Art der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

8.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Infrastrukturausschuss des Rates der Stadt Sassenberg beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Südlich der Christian-Rath-Straße“ zu ändern (4. Änderung), um für das bisher als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzte Gebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers entsprechend der vorhandenen Nachfrage zu schaffen.

Insgesamt ist die bauliche Nutzung des Freiraumes als Ergänzung der westlich und nördlich bestehenden Wohngebiete – begrenzt im Süden durch die B 513 – städtebaulich sinnvoll. Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die das Planungsziel und die derzeitige Flächenverfügbarkeit berücksichtigen sowie geringere ökologische Auswirkungen verursachen, bestehen nicht.

8.6 Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich

Die zulässigen Nutzungen lassen keine schwereren Unfälle oder Katastrophen erwarten, die zu erheblich nachteiligen Auswirkungen führen könnten.

8.7 Zusätzliche Angaben

• Datenerfassung

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des ökologischen Zustands im Änderungsbereich sowie im auswirkungsrelevanten Umfeld.

Darüber hinaus gehende technische Verfahren wurden ggf. im Rahmen von faunistischen Bestandsaufnahmen / externen Gutachten erforderlich und können diesen im Detail entnommen werden. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

• Monitoring

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

Die im Änderungsbereich getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten.

Weitere Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 (3) BauGB.

8.8 Zusammenfassung

Der Infrastrukturausschuss des Rates der Stadt Sassenberg hat in seinen Sitzungen am 27.02.2018 und 01.10.2020 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Südlich der Christian-Rath-Straße“ nach den Vorschriften der §§ 2 - 4 Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern (4. Änderung), um für das bisher als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzte Gebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers entsprechend der vorhandenen Nachfrage zu schaffen.

Das geplante Wohngebiet liegt südlich des Ortskerns von Sassenberg und ist derzeit durch landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker und Grünland) geprägt. Der nordwestliche Teil der Fläche erfasst den Nadelbaumbestand einer (ehemaligen) Baumschule und einen von Gehölzen gesäumten Garten. Im nördlichen Bereich befindet sich ein Wohnhaus mit Garten und einer von Gehölzen umgebene Grünfläche. Nördlich des Plangebietes schließt die Wohnbebauung entlang der Christian-Rath-Straße an. Westlich des Plangebietes bestehen ein Lebensmitteldiscounter und die Wohnbebauung an der Schürenstraße. Jenseits der südlich verlaufenden B 513 beginnt der landwirtschaftlich genutzte Freiraum.

Der Umweltbericht kommt nach Prüfung der Schutzgüter zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Eingriffsregelung keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung entstehen.

Das Plangebiet kann einen Lebensraum für planungsrelevante Arten darstellen. Daher ist eine Kartierung im Rahmen einer Artenschutzprüfung der Stufe II erforderlich. Die Ergebnisse der Artenschutzprüfung werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG ist gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen. Insgesamt entsteht mit Umsetzung der Planung ein Biotopwertdefizit von 5.365 Punkten. Lage und Art der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen.

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebauli-

chen und ökologischen Zustandes im Plangebiet sowie der unmittelbaren Umgebung.

Darüber hinaus gehende, technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten.

8.9 Referenzliste der Quellen

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geänderte Fassung vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298).
- Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) vom 15.11.2016.
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (2014): Landschaftsinformationssammlung, @LINFOS Fachkataster. Online unter: www.gis6.nrw.de/osirisweb.
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2017): Fachinformationssystem geschützte Arten in NRW. Online unter: www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt.
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (2015): Unzerschnittene verkehrsarme Räume in Nordrhein-Westfalen. Fachkataster. Online unter: <http://uzvr.naturschutzinformationen.nrw.de/uzvr/de/karte>.
- 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.

- Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW: Fachinformationssystem ELWAS mit Auswertewerkzeug ELWAS-WEB. Online unter: <http://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/>. Abgerufen: Dezember 2018

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Sassenberg
Coesfeld, im März 2021

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Anhang

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanz wird das Biotopwertverfahren des Kreises Warendorf * angewandt.

Bei der Bewertung wird jedem Biotop ein Wert zugeordnet, der mit der betroffenen Flächengröße des Biotops multipliziert wird. Die Summe aller ermittelten Biotopwertpunkte ergibt den Biotopwert der Fläche.

Die Bilanzierung erfolgt auf Grundlage der Festsetzungen des für die Fläche derzeit geltenden Planungsrechtes (Bebauungspläne „Südlich der Christian-Rath-Straße“ und „Wasserstraße“; Tab. 1) in Gegenüberstellung mit den Festsetzungen der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Christian-Rath-Straße“; Tab. 2).

Die Biotopwertdifferenz (Tab. 3) zeigt auf, ob der Ausgleich der potenziellen Eingriffe innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans möglich ist.

Insgesamt entsteht mit Umsetzung der Planung ein Biotopwertdefizit von 5.365 Punkten. Lage und Art der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

* Kreis Warendorf:
Bewertungsrahmen für
bestehende und geplante
Flächennutzungen (Biotope).
Warendorf, 2018

Tab.1: Ausgangszustand gem. Festsetzungen der Bebauungspläne "Südlich der Christian-Rath-Straße" und "Wasserstraße"

Code Bio- top	Beschreibung	Bewertungsparameter				
		Fläche (qm)	Grund- wert	Korrektur- faktor*	Gesamt- wert	Einzel- flächen- wert
Bebauungsplan "Südlich der Christian-Rath-Straße"		34.673				
1.1	Mischgebiet (GRZ 0,4 zzgl 50% Nebenanlagen)	782	0,0	1,0	0,0	0
4.1	Nicht überbaubare Grundstücksfläche	389	0,3	1,0	0,3	117
4.4	Flächen zur Anpflanzung	132	0,8	1,0	0,8	106
3.1	Fläche für die Landwirtschaft	33.370	0,3	1,0	0,3	10.011
Bebauungsplan "Wasserstraße"		1.403				
1.1	Mischgebiet (GRZ 0,4 zzgl 50% Nebenanlagen)	842	0,0	1,0	0,0	0
4.1	Nicht überbaubare Grundstücksfläche	561	0,3	1,0	0,3	168
Summe Planung G2		36.076			10.402	

Tab.2: Zielzustand gem. Festsetzungen des Bebauungsplans "Südlich Christian-Rath-Straße 4. Änderung"

Code	Beschreibung	Bewertungsparameter				
		Fläche (qm)	Grund- wert	Korrektur- faktor	Gesamt- wert	Einzel- flächen- wert
Wohngebiet (GRZ 0,4 zzgl. 50% Nebenanlagen)		29.286				
1.1	Versiegelte Flächen	17.572	0,0	1,0	0,0	0
4.1	Gartenflächen	11.714	0,3	1,0	0,3	3.514
Sonstige Flächen						
7.9	Regenrückhaltebecken	1.727	0,3	1,0	0,3	518
4.1	Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	502	2,0	1,0	2,0	1.004
Verkehrsflächen						
1.1	Versiegelte Flächen	4.561	0,0	1,0	0,0	0
Summe Planung G2		36.076			5.036	

Tab.3: Gesamtbilanz

Biotopwertdifferenz: Planung (G2) - Bestand (G1)	5.036	-10.402	=	-5.365
Mit Realisierung der Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von rund		-5.365		Biotopwertpunkten.