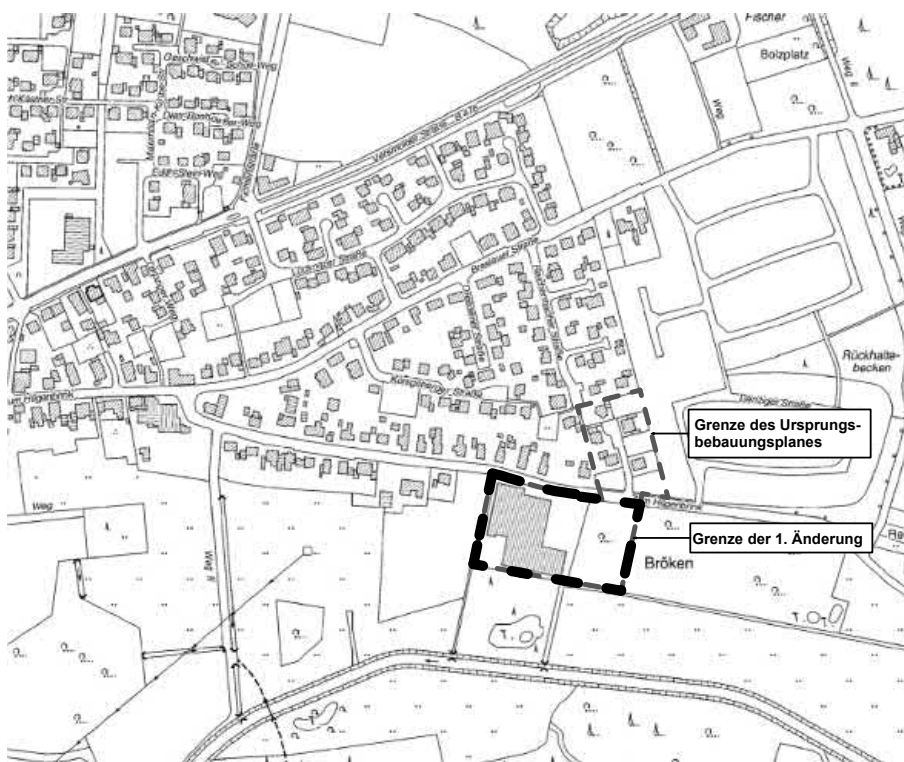


Bebauungsplan „Sassenberg-Ost“ – 2. Erweiterung – 1. Änderung

Begründung
- Entwurf -

Verfahrensstand §§ 3(2) / 4(2) BauGB

Stadt Sassenberg



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziel	5
1.1	Änderungsbeschluss und Änderungsanlass	5
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	5
1.3	Derzeitige Situation / Planungsziel	5
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	6
2	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	7
2.1	Art der baulichen Nutzung	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung	7
2.2.1	Bauweise	7
2.2.2	Geschossigkeit und Baukörperhöhen	7
2.2.3	Grundflächen- und Geschossflächenzahl	8
2.2.4	Überbaubare Flächen	8
3	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	8
4	Erschließung	9
4.1	Straßenanbindung	9
4.2	Ruhender Verkehr	9
4.3	Öffentlicher Personennahverkehr	9
5	Belange von Natur und Freiraum	9
5.1	Artenschutz	9
5.2	Eingriffsregelung	10
5.3	Natura 2000 – FFH-Vorprüfung	11
5.4	Festsetzung von Grünflächen	11
5.5	Belange der Forstwirtschaft	12
5.6	Belange der Wasserwirtschaft	12
5.7	Klimaschutz	13
6	Ver- und Entsorgung	13
7	Altlasten / Kampfmittelvorkommen	14
8	Immissionsschutz	20
9	Belange des Denkmalschutzes	21
10	Flächenbilanz	21
11	Umweltbericht	21
11.1	Einleitung	22
11.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase	24

11.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der festgestellten erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen	31
11.4	Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	32
11.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten sowie wesentliche Gründe für die ausgewählte Planung	32
11.6	Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich	33
11.7	Zusätzliche Angaben	33
11.7.1	Datenerfassung	33
11.7.2	Monitoring	33
11.8	Zusammenfassung	34
11.9	Referenzliste der Quellen	35

Anhang

- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
- Artenschutzprotokoll
- Luftbild mit bisherigen Voruntersuchungen und empfohlenen Maßnahmen (Schadstoffe Boden)

Gutachten

Arten- und Biotopschutz

- WoltersPartner Stadtplaner GmbH, FFH-Verträglichkeitsprüfung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sassenberg Ost – 2. Erweiterung“, Coesfeld, 28.10.2022
- WoltersPartner Stadtplaner GmbH, Grünordnungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sassenberg Ost – 2. Erweiterung“, Coesfeld, 28.10.2022
- Landschaftsplanung Düphans, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Vorhaben Aufstellung des B-Planes „Sassenberg-Ost 2. Erweiterung“, Gütersloh, 09.09.2021

Immissionsschutz

- GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, Gutachten zu orientierenden Altlastenerkundung, Münster, 13.04.2015
- GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, Gutachten zu orientierenden Altlastenerkundung inkl. ergänzenden Grundwasseruntersuchungen, Münster, 08.12.2016
- GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, Gutachten zu ergänzenden Boden- und Grundwasseruntersuchung, Münster, 20.12.2017

- UCL Umwelt Control Labor GmbH, Kontrollmessungen auf Depo-
niegase, Gefährdungsprognose, Sicherungsmaßnahmen für den
Bebauungsplan „Sassenberg Ost – 2. Erweiterung“ - 1. Änderung,
Lünen, 06.09.2021
- GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, Stellungnahme Nr. 01 zur ge-
planten Wohnnutzung, Münster, 01.12.2020
- GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, Stellungnahme Nr. 02 zur ge-
planten Wohnnutzung, Münster, 10.02.2021
- GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, Gutachterliche Stellungnahme
Nr. 03 zu den bisherigen Prüfungsergebnissen bzgl. des Altstan-
dortes „Gerco“, Münster, 03.11.2021
- GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, Stellungnahme Nr. 04 zur ge-
planten Wohnnutzung, Münster, 21.03.2022
- GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, Gutachterliche Stellungnahme
Nr. 05 zur geplanten Wohnnutzung, Münster, 07.07.2022

Regelwerke

- Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insb. Altlas-
ten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren
(Altlastenerlass NRW), 2005

Einsichtnahme von Unterlagen

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

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziel

1.1 Änderungsbeschluss und Änderungsanlass

Der Infrastrukturausschuss des Rates der Stadt Sassenberg hat am 17.01.2019 und 21.11.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sassenberg – Ost“ – 2. Erweiterung“ gemäß §§ 2 – 4 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, um für das Gelände einer aufgegebenen Apparatfabrik (Fa. Gerco) an der Straße „Zum Hilgenbrink“ die Umnutzung für eine Wohnbebauung zu ermöglichen, eine Grünfläche herzustellen sowie eine Waldfläche zu erhalten.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt am östlichen Rand der Ortslage Sassenberg – ca. 1,5 km vom Stadtkern entfernt – nördlich der Hesselau, beidseitig der Straße „Zum Hilgenbrink“. Die Änderung betrifft lediglich den Bereich südlich der Straße „Zum Hilgenbrink“, der als „Gewerbegebiet“ für den jetzt aufgegebenen Betrieb festgesetzt war und umfasst die Parzellen 12, 13, 14, 61, 63, 78 und 79, Flur 20, Gemarkung Sassenberg.

Die Grenzen des Änderungsbereiches sind entsprechend Aufstellungsbeschluss gem. § 9 (7) BauGB festgesetzt.

1.3 Derzeitige Situation / Planungsziel

Der bisher als „Gewerbegebiet“ festgesetzte Änderungsbereich stellt sich derzeit als Brachfläche dar. Der westliche Teil war mit Gebäuden des aufgegebenen Betriebes bebaut – der östliche Teil, der seinerzeit für eine Erweiterung des Betriebes zur Standortsicherung vorgesehen war, hat sich als Eichen-Buchenwald entwickelt. Zwischen der Waldfläche und dem ehemaligen Betriebsgebäude verläuft ein stellenweise 20 m breiter un bebauter Korridor. Südlich des ehemaligen Betriebsgebäudes besteht ein mit einheimischen Gehölzen eingegrünter Tümpel.

Im Südosten setzt sich die Landschaftsstruktur der Hesselau fort. Nördlich der Straße „Zum Hilgenbrink“ und im westlichen Straßenanschluss besteht eine abgeschlossene Wohnbebauung mit Einfamilien- / Zweifamilienhausbebauung. Diese städtebauliche Struktur soll als Straßenrandbebauung „Zum Hilgenbrink“ auf dem ehem. Gewerbegrundstück fortgeführt werden. Das im östlichen Anschluss entstandene Waldstück bleibt als solches erhalten (siehe Pkt. 5.4). Das Gelände fällt nach Süden zur Hesselau ab.

Die geplante Straßenrandbebauung erfasst lediglich eine Grundstückstiefe von ca. 30,0 m. Der südliche Teil der ehemaligen Betriebsfläche wird teilweise als private Grünfläche renaturiert. Hierzu wurde

ein Grünordnungsplan¹ erstellt. Es ist vorgesehen einen Feuchtwald mit Waldrand aufzuforsten, der sich an den südlich angrenzenden Auwald angliedert. Des Weiteren wird eine öffentliche Grünfläche als „Bürgerwald“ gem. dem Grünordnungsplan entwickelt.

Die Nachnutzung und Reaktivierung der Gewerbebrache als erschlossenes Bauland für die weiter bestehende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken entspricht somit dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Boden und der Bodenschutzklausel.

Geplant ist die Fortsetzung der bestehenden Baustruktur mit weiteren fünf Grundstücken, auf denen eine maximal zweigeschossige Einzelhausbebauung realisiert wird. Entsprechend der Bauweise ist mit einem Angebot von maximal 10 Wohneinheiten (WE) (2 WE pro Einzelhaus) zu rechnen.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

- Regionalplan

Mit der 17. Änderung des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Münster – Münsterland wird der Änderungsbereich des Bebauungsplanes als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) erfasst.

- Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (54. Änderung) wird mit der derzeitigen Darstellung als „Gewerbliche Baufläche“ in „Wohnbaufläche“, „Grünfläche“ „Wald“ entsprechend den vorliegenden Festsetzungen im Bebauungsplan geändert.

Die Darstellung schließt entsprechend dem Bestand an die westlich angrenzende vorhandene Wohnbebauung „Zum Hilgenbrink“ an. Mit Schreiben der Bezirksregierung Münster vom 28.01.2020 wird die landesplanerische Zustimmung zur Durchführung der 54. FNP Änderung erteilt.

- Naturschutzrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes „Sassenberg“. Im Landschaftsplan wird das Plangebiet als „Innenbereich nach § 16 LG“ dargestellt.

¹ WoltersPartner, Grünordnungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sassenberg Ost – 2. Erweiterung“, Coesfeld, 28.10..2022

2 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

Für die vorgesehene Ergänzung der Straßenrandbebauung entlang der Straße „Zum Hilgenbrink“ werden folgende Festsetzungen zur baulichen Nutzung getroffen.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Aufgrund der Lage am Stadtrand am Ende einer Wohnstraße wird keine Standortgunst für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4(3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gesehen, so dass diese sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Planungsrechtlich werden jedoch Nutzungen gemäß § 4 (2) Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche Zwecke) nicht ausgeschlossen, wenngleich auch hierfür keine hohe Standortgunst gesehen wird.

Ausgeschlossen bleiben zudem Nutzungen gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO (der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe), da diese Nutzungen im Ortskern optimalere Standortvoraussetzungen vorfinden und keine zusätzliche Belastung der Straße „Zum Hilgenbrink“ hervorrufen sollen. Insbesondere soll gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Sassenberg keine Dezentralisierung von Einzelhandelseinrichtungen erfolgen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Bauweise

Festgesetzt wird eine Einzelhausbebauung entsprechend der Struktur der umliegenden Wohngebiete.

Um negative Auswirkungen einer nicht vorherzusehenden weiteren Verdichtung mit Kleinstwohnungen zu verhindern, wird die Anzahl der Wohneinheiten (WE) auf zwei Wohneinheiten je Einzelhaus beschränkt.

2.2.2 Geschossigkeit und Baukörperhöhen

Die Geschossigkeit wird mit max. zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Im Hinblick auf die Ortsrandlage wird die maximale Gebäudehöhe auf 9,5 m begrenzt, um in diesem Bereich das traditionelle Bild einer

optisch eingeschossigen Bebauung zu sichern. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der nördlich verlaufenden Erschließungsstraße „Zum Hilgenbrink“. Oberer Bezugspunkt ist die bauliche Anlage.

Bei einer baugestalterisch festgesetzten Dachneigung von max. 45° bleibt somit im Dachgeschoss der Ausbau eines Vollgeschosses möglich.

2.2.3 Grundflächen- und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Allgemeine Wohngebiet mit 0,4 gem. dem Orientierungswert für Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die gemäß § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, etc. wird nicht ausgeschlossen.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) ist vor dem Hintergrund der festgesetzten maximal zweigeschossigen Bebauung zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung entbehrlich. Die Einhaltung der Orientierungswerte der Obergrenzen gem. § 17 BauNVO für die Geschossflächenzahl ist in jedem Fall auch ohne Festsetzung der Geschossflächenzahl gewährleistet.

2.2.4 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen werden mit Baugrenzen mit einer Bautiefe von 15,0 m ausreichend flexibel festgesetzt.

Für eine Festsetzung von Baulinien besteht kein vorrangiger städtebaulicher Grund.

Der Zuschnitt des räumlichen Geltungsbereiches ergibt für die Baustruktur eine Ost-Westausrichtung des Firstes, so dass die Vorbedingungen für eine optimale verschattungsfreie Südausrichtung der Dachflächen hinsichtlich des passiven solarenergetischen Eintrages gegeben sind.

Um eine rückwärtige freie Gartenzone zur Hesselaue sicherzustellen, sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche oder im seitlichen Grenzabstand – und zwar nur bis zur Höhe der gartenseitigen rückwärtigen Baugrenze – zulässig.

3 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Zum Erhalt des Ortsbildes sind aus städtebaulichen Gründen einige baugestalterische Festsetzungen gem. § 89 Bauordnung (BauO) NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB vorgesehen. Diese betreffen die Dachlandschaft, die hier am Ortsrand das Erscheinungsbild prägen wird (Firstrichtung und Dachneigung).

Weitere baugestalterische Festsetzungen sollen im Hinblick auf eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit nicht festgesetzt werden.

Jedoch sollen im Hinblick auf das Straßenbild „Zum Hilgenbrink“ die Vorgärten flächendeckend begrünt und unversiegelt gestaltet werden, damit sind die sog. „Steingärten“ ausgeschlossen. Ausgenommen von der Festsetzung sind Garagenzufahrten und Hauseingänge.

4 Erschließung

4.1 Straßenanbindung

Die Erschließung der neuen Bebauung mit max. 10 WE (2 WE je Einzelhaus) erfolgt straßenbegleitend von der Straße „Zum Hilgenbrink“. Diese mündet westlich in einer Entfernung von ca. 700 m in die B 476 – Vermolder Straße.

4.2 Ruhender Verkehr

Der private Stellplatzbedarf ist jeweils auf den Grundstücken zu decken.

4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

In einer Entfernung von ca. 500 m zum Plangebiet befindet sich im Kreuzungsbereich Vermolder Straße / Fichtenstraße eine Haltestelle der Buslinie Vermold – Warendorf. Eine Verknüpfung mit dem zentralen Omnibus-Bahnhof in Glandorf ist im Stadtkern Sassenberg gegeben, der ebenfalls über die genannte Linie zu erreichen ist.

5 Belange von Natur und Freiraum

5.1 Artenschutz

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ist gemäß der Handlungsempfehlung des Landes NRW² die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) notwendig. Dabei ist festzustellen, ob im Plangebiet Vorkommen europäisch geschützter Arten aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. § 44 (1) BNatSchG nicht ausgeschlossen werden

² 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.

können. Gegebenenfalls lassen sich artenschutzrechtliche Konflikte durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen, inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erfolgreich abwenden.

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

In vorliegendem Fall wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe II (vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände) durch das Gutachterbüro Landschaftsplanung Düphans aus Gütersloh für die Artengruppen der Fledermäuse, Vögel und Amphibien durchgeführt. Die Ergebnisse der Erfassungen aus dem Jahr 2021 wurden in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag³ zusammengefasst.

Hiernach ist der Bebauungsplan unter Einhaltung der folgenden Maßnahmen aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig:

- Zum Waldbereich im Osten der geplanten Eingriffsfläche ist ein Bauabstand von mindestens 15,0 m einzuhalten.
- Zu den naturnäheren Biotopen südlich der geplanten Bebauung ist ein Abstand 30,0 m nicht zu unterschreiten.

Die Maßnahmen werden im Bebauungsplan durch Festsetzung der Baugrenze sowie Festsetzung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert.

5.2 Eingriffsregelung

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

Das bestehende Planungsrecht (rechtskräftiger Bebauungsplan von 2006) sieht für den Bereich der 2. Änderung bereits flächig Gewerbegebiet vor. Der vorgesehene Eingriff wurde 2006 im Rahmen der 2. Bebauungsplanänderung bilanziert und ausgeglichen.

Die neue Planung sieht eine umfassende Entsiegelung der Flächen sowie die Sicherung und Entwicklung flächiger Gehölzstrukturen

³ Landschaftsplanung Düphans (09.09.2021): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Vorhaben Aufstellung des B-Planes „Sassenberg-Ost 2. Erweiterung“, Vorabzug

(Wald) vor. Dadurch entsteht mit Umsetzung der Planung ein umfassender Biotopwertüberschuss (vgl. Anhang).

Darüber hinaus wurde für einen Teil des Plangebietes ein Grünordnungsplan⁴ erarbeitet. Der Grünordnungsplan beschreibt und bewertet die für eine Kompensation des Eingriffs erforderlichen Maßnahmen. Es ist vorgesehen, einen Bürgerwald sowie einen Feuchtwald zu entwickeln und durch Anlage eines Waldrandes einen sanften Übergang zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung zu schaffen.

5.3 Natura 2000 – FFH-Vorprüfung

Das Plangebiet liegt im auswirkungsrelevanten Umfeld (< 300 m) des FFH-Gebietes „Tiergarten, Erweiterung Schachblumenwiese“ (DE-4014-301). Für Pläne, die einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten ein Gebiet des Netzes „Natura 2000“ erheblich beeinträchtigen können, schreibt Art. 6 (3) der FFH-Richtlinie bzw. § 34 BNatSchG die Prüfung einer Verträglichkeit des Plans mit den festgelegten Erhaltungszielen des betreffenden Gebietes vor. Insofern ist zunächst in einer FFH-Vorprüfung i.d.R. auf Grundlage vorhandener Unterlagen zu klären, ob es prinzipiell zu Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes kommen kann. Sind erhebliche Beeinträchtigungen nachweislich auszuschließen, so ist eine vertiefende FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

Die FFH-Vorprüfung⁵ kommt zu dem Ergebnis, dass es – unter Berücksichtigung der Größe und Relation des Plangebietes gegenüber dem FFH-Gebiet, der Reduzierung der Baufläche und künftiger Festsetzung von Grünflächen, mit der eine ökologische Aufwertung verbunden ist und der Eingrünung der Grundstücke am südlichen Rand – zu keinen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgegenstände und Schutzziele kommt, die für die Meldung des FFH-Gebietes ausschlaggebend waren.

5.4 Festsetzung von Grünflächen

Ein Teil des Plangebietes wird als „private Grünfläche“ bzw. „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Bürgerwald“ gem.

⁴ WoltersPartner, Grünordnungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sassenberg Ost – 2. Erweiterung“, Coesfeld, 28.10.2022

⁵ WoltersPartner, FFH-Verträglichkeitsprüfung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sassenberg Ost – 2. Erweiterung“, Coesfeld, 28.10.2022

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB überlagernd mit einer „Fläche oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt, mit dem Ziel, die ehemalige Gewerbebrache in das sensible landschaftliche Umfeld einzubinden. Die geplanten Maßnahmen für diese Fläche werden im Grünordnungsplan konkretisiert. Es ist vorgesehen, auf der mit M 1 und M 2.2 gekennzeichneten Flächen einen Feuchtwald aufzuforsten und durch Anlage eines Waldrandes einen sanften Übergang zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung zu schaffen. Die mit M 2.1 gekennzeichnete Fläche soll gem. Grünordnungsplan als Bürgerwald entwickelt werden.

Der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Straße „Zum Hilgenbrink“ und der Baugrenze wird als Vorgarten bezeichnet. Dieser Bereich ist flächendeckend zu begrünen und unversiegelt, gärtnerisch und naturnah zu gestalten. Die Errichtung sog. „Steingärten“ ist unzulässig. Ausnahmen sind Garagenzufahrten und Hauseingänge.

Im östlichen Teil des Plangebietes hat sich ein mittelalter Wald entwickelt. Das Waldstück ist zu erhalten und wird durch eine entsprechende Festsetzung als „Fläche für Wald“ gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB planungsrechtlich gesichert. Damit wird die ursprünglich planungsrechtlich mögliche Nutzung als Gewerbegebiet in diesem Bereich zum Schutze der Waldstrukturen zurückgenommen.

5.5 Belange der Forstwirtschaft

Im Osten des Plangebiets hat sich sukzessive auf der ehemaligen Deponie ein Eichen-Buchenwald entwickelt, welcher künftig als „Fläche für Wald“ gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB festgesetzt wird. Der Abstand zur überbaubaren Fläche beträgt im Mittel ca. 15,0 m. Aufgrund des Gehölzes und seiner Höhenentwicklung ist eine Gefahr durch Windbruch nicht zu erwarten.

5.6 Belange der Wasserwirtschaft

Die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den relevanten Zielen und Grundsätzen des Bundesraumordnungsplanes für den Hochwasserschutz BRPH wurde geprüft.

Der Änderungsbereich liegt unmittelbar nördlich der festgesetzten Grenze des Überschwemmungsgebietes der Hessel. Gemäß der Hochwasserrisikokarte des Landes Nordrhein-Westfalen Teilabschnitt Ems besteht für die landwirtschaftlich geprägten Flächen unmittelbar südlich des Änderungsbereiches ein häufiges Hochwasserrisiko und eine häufige Hochwassergefahr von 0 – 0,5 m ohne technischen Hochwasserschutz. Im Fall einer Risikobetrachtung von extremen Niederschlägen (HQextrem) wird die festgesetzte Grenze des Überschwemmungsgebietes und damit der Bereich der häufigen

Überschwemmungsgefahr nicht überschritten. Dies gilt ebenfalls für die Gefahrenkarte und einem extremen Niederschlagsereignis. Gemäß dieser steigt das Wasser auf 0,5 – 1,0 m im Bereich des Überschwemmungsgebietes an. Da der Änderungsbereich einen Höhenunterschied von ca. 2,0 m zum Überschwemmungsgebiet aufweist und die geplante Wohnbebauung in einem Abstand von etwa 70 m zum Überschwemmungsgebiet geplant ist, sind keine erheblichen Hochwasserrisiken und -gefahren zu vermuten

5.7 Klimaschutz

Um den durch Verbrennungsanlagen, zusätzlichen Anwohner-, Besucher- und Lieferverkehr entstehenden Anstieg der CO₂-Emissionen entgegenzuwirken, sind die zukünftigen Gebäude entsprechend den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung zu errichten.

Gleichzeitig wird den Belangen des Klimaschutzes in der Abwägung mit der baulichen Entwicklung der Brache, aufgrund der geringen Größe des geplanten Vorhabens, sowie der bestehenden Vorbelastung und der planungsrechtlichen Sicherung von Wald Rechnung getragen.

Die zukünftigen Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standortanforderungen zum effizienten Energiebedarf sichergestellt.

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

5.8 Belange des Bodenschutzes

Gemäß § 1a (2) BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Mit der vorliegenden Planung wird zum Teil eine Entsiegelung von bisher gewerblich genutzter Baufläche vorbereitet. Durch die vorliegende Planung erfolgt die planungsrechtliche Sicherung von Wald und die Entwicklung von Waldflächen bzw. Waldrand. Dem Belang des Bodenschutzes wird Rechnung getragen.

Darüber hinaus erfolgt kein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft.

6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird durch Erweiterung des im Westen vorhandenen Netzes sichergestellt.

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch Ergänzung des vorhandenen Netzes.

Die Wasserversorgung wird vom Wasserwerk der Stadt Sassenberg durch Anschluss an das vorhandene Netz vorgenommen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt – wie bisher – über eine Trennwasserkanalisation. Das Schmutzwasser wird zur städtischen Kläranlage abgeleitet.

Eine Versickerung des Niederschlagwassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht vorgesehen.

7 Altlasten / Kampfmittelvorkommen

Das östlich des ehemaligen Betriebsgeländes der Firma Gerco angrenzende Flurstück 63, Flur 20, Gemarkung Sassenberg ist Teil der im Altlastenkataster unter der Bezeichnung „Müllkippe Hilgenbrink“ geführten Ablagerung. Im Hinblick auf die frühere gewerbliche Nutzung wurde demnach eine Prüfung möglicher Bodenverunreinigungen⁶ vorgenommen. Die Erkundung ließ den Schluss zu, dass die im vorwiegend überbauten Bereich des früheren Lackierraums im Boden festgestellten Reste der LHKW-Verunreinigungen von bis zu 13,5 mg/kg sich oberhalb des Grundwasserleiters befinden. Aufgrund der Verunreinigung wäre eine Nutzung des Grundwassers zu Trinkwasserzwecken nicht zulässig.

Der belastete Boden im Bereich des Lackierraums wurde daraufhin im Jahr 2020 unter gutachterlicher Begleitung ausgekoffert und separiert. Angesichts der in den Voruntersuchungen stellenweise festgestellten erhöhten Schadstoffkonzentrationen und den damit zusammenhängenden Bedenken des Kreises Warendorf bzgl. der geplanten Wohnnutzung, ist eine ergänzende Gefährdungsabschätzung durchgeführt worden⁷. Diese dient dazu zu prüfen, ob die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Zuge einer Neubebauung der Fläche mit Blick auf den Wirkungspfad Boden-Mensch gem. BBodschV und Altlastenerlass NRW sowie für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser im Anschluss an eine Entsiegelung sichergestellt sind. Zudem war die Entnahme der zuvor festgestellten LHKW-Verunreinigungen (siehe oben) geplant und wurde unter gutachterlicher Begleitung

⁶ Schreiben Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf vom 26.03.2019

⁷ GEOlogik, Stellungnahme Nr. 02 zur geplanten Wohnnutzung Hilgenbrink, Sassenberg. Münster, 10.02.2021

durchgeführt. Der zentrale Bereich des Lackierraumes kann daher als erfolgreich saniert angesehen werden.

Die 04. und 05. Stellungnahme des Ingenieurbüros GEOlogik^{8 9} hat die Ergebnisse der durchgeführten Untersuchungen nochmals zusammengefasst und eine abschließende Beurteilung hinsichtlich „gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ für die geplante Wohnbebauung erarbeitet:

- Wirkungspfad Boden – Mensch und Boden - Nutzpflanze
Gemäß Stellungnahmen liegen erhöhte Schadstoffwerte vorrangig unterhalb der zukünftigen Wohnnutzung und den als private Gartenbereiche vorgesehenen Flächen. Die vorgefundenen Stoffe liegen tiefer als 0,35 m unterhalb der Geländeoberkante (GOK), so dass eine Gefährdung des Schutzgutes Mensch durch die Aufnahme von Schadstoffen aus den bestehenden Böden nicht zu besorgen ist. In Bereich des Schurfes 14 wurde eine Prüfwertüberschreitung ab einer Tiefe von 0,2 m u. GOK angetroffen. Da aber dieser Bereich künftig mit einem Wohnhaus überbaut werden soll und dementsprechend die Herstellung einer Bodenplatte oder versiegelten Zufahrt erfolgt, ist kein direkter Kontakt mit dem gefährdenden Material möglich. Insgesamt ist daher eine Gefährdung des Schutzgutes Mensch durch die orale, dermale und inhalative Aufnahme von Schadstoffen aus den anstehenden Böden nicht abzuleiten. Sollte jedoch durch Überplanung die Bereiche mit erhöhten Benzo(a)pyren-Konzentrationen in den Kontaktbereich für die dermale, orale und inhalative Schadstoffaufnahme (0 – 0,35 u. GOK) treten, ist eine Gefährdung nicht sicher auszuschließen.

Zudem zeigen die Messungen, dass auch eine Gefährdung des Grundwassers durch PAK sowie der niedrigen Naphthalin-Gehalte derzeit nicht abgeleitet werden kann. Für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze sind Prüfwertüberschreitungen festgestellt worden. Diese

⁸ GEOlogik, Stellungnahme Nr. 04 zur geplanten Wohnnutzung Hilgenbrink, Sassenberg, Münster, 21.03.2022

⁹ GEOlogik, Stellungnahme Nr. 05 zur geplanten Wohnnutzung Hilgenbrink, Sassenberg, Münster, 07.07.2022

liegen allerdings 0,60 m unterhalb der GOK und damit nicht im zu beurteilenden Tiefenbereich (0 - 0,60 m).

Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass ein direkter Kontakt zwischen den Schadstoffen und dem Menschen ausgeschlossen wird. Da Maßnahmen des Grundwasserschutzes gem. der Stellungnahmen 04 und 05 des Ingenieurbüros GEOlogik nicht erforderlich sind, kommt eine Überdeckung des belasteten Bodens mit unbelastetem Material zur Unterbindung des Gefahrenpotentials in Betracht, die durch die künftigen Bauherren durchgeführt werden muss. Der laut BBodSchV definierte Kontaktbereich für die Nutzung als Wohngebiet und als Kinderspielfläche liegt bei 0 – 0,35 m und in Nutzgärten bei 0 – 0,60 m u. GOK (durchschnittliche Mächtigkeit aufgebracht Bodenschichten und gleichzeitig max. von Kindern erreichbare Tiefe). Um dies zu gewährleisten können zusätzliche Maßnahmen in diesen Bereich ergriffen werden: Vermeidung offener Bodenflächen durch Herstellung und Erhaltung einer geschlossenen Vegetationsdecke oder Versiegelung oder Bodenaustausch bzw. Bodenüberdeckungen mit unbelasteten Bodenmaterial in der erforderlichen Mächtigkeit (min. 0,35 m). Darüber hinaus wird die ergänzende Einbringung einer Signalschicht (z.B. Geotextil) notwendig. Diese Grabessperre soll zusätzliche Sicherheit von unbeabsichtigtem Kontakt mit belastetem Bodenmaterial bieten und ist durch die künftigen Bauherren zu errichten.

Unter der Voraussetzung, dass der Anbau von Nahrungspflanzen ausgeschlossen ist, genügen zur Unterbindung des Direktkontaktes auch im Bereich der Hausgärten Austausch- und Überdeckungsmächtigkeiten von min 0,35 m. Es ist jedoch in jedem Fall durch die Mächtigkeit oder zusätzliche Einschränkungen sicherzustellen, dass bei üblichen Erdarbeiten kein belastetes Bodenmaterial an der Bodenoberfläche verbleibt.

Zur analytischen Nachweisführung, dass der Oberboden im Bereich der schadstoffhaltigen Auffüllungen in einem Tiefenbereich von min. 0,35 m die Prüfwerte für Wohngebiete einhält und damit der Kontakt zu belasteten Bodenbestandteilen ausgeschlossen wird, ist die Entnahme von Oberbodenmischproben durchzuführen. Die Durchführung und Kontrolle erfolgt durch die Stadt Sassenberg.

Der Gefährdungspfad Boden – Mensch und Boden – Nutzpflanze sollte in unversiegelten Bereichen durch die Aufbringung einer

entsprechenden Bodenschicht (siehe Tabelle gem. Altlastenerlass NRW¹⁰) unterbunden werden:

Folgenutzung	Maßgeblicher Wirkungspfad	Empfohlene Mindestmächtigkeit der ein- bzw. aufgebrauchten Bodenschicht	Zusätzliche Maßnahmen
Kinderspielflächen	Boden - Mensch	35 cm	Geotextil o. ä. als Grabesperre
Haus- und Kleingärten	Boden - Nutzpflanze	60 cm	
Vegetationsflächen in Grün- und Freizeitanlagen	Boden - Mensch	35 cm	

Weitere Maßnahmen zur Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind laut den Stellungnahme 04 und 05 nicht notwendig. Ein Erfordernis für weitere Untersuchungen oder für Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen besteht nicht.

Schutzmaßnahmen im Bereich „Bodenschutz“

- Vollständige Überdeckung im Bereich der geplanten Baugrundstücke durch eine min. 35 cm mächtige Abdeckschicht aus sauberem Boden zur Vermeidung des Direktkontaktes Boden – Mensch, durch die künftigen Bauherren. Bei Veränderungen der Geländehöhe mit zutage treten des Kontaktbereiches der Böden mit Überschreitung der Prüfwerte gem. BBodSchV bzw. Altlastenerlass NRW sind die unversiegelten Bereiche mit unbelastetem Material entsprechender der im Altlastenerlass NRW definierten Mächtigkeit abzudecken.
- Durchführung und Kontrolle der Entnahme von Obermischproben (15 – 25 Einstiche) auf zwei Teilflächen zur analytischen Nachweisführung, dass der Oberboden in einem Tiefenbereich von min 35 cm die Prüfwerte einhält, durch die Stadt Sassenberg.
- Errichtung einer Grabesperre (z.B. Geotextil) zwischen der Auffüllung und der Abdeckschicht durch die künftigen Bauherren.
- Untersagung der Nutzung der Freiflächen als Nutzgärten.

- Bodenluft

Darüber hinaus ist eine Gefährdungsabschätzung einer latenten Deponiegasmigration von der Altablagerung „Hilgenbrink“ durchgeführt

¹⁰ Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insb. Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass NRW), 2005

worden. Das Gutachten zur Deponiegasuntersuchung¹¹ empfiehlt aufgrund der Untersuchungsergebnisse passive Sicherungsmaßnahmen für das Gelände (Errichtung Gasabfanggraben seitens der Stadt Sassenberg, Installation von fünf Bodenporengasmessstellen seitens der künftigen Bauherren, regelmäßige Kontrollmessungen) und für die Wohngebäude (Verzicht auf Unterkellerung, Installation von Gaswarnmeldern in Gebäuden, Nutzung gasdichter Bauelemente).

Zudem empfiehlt das Gutachten die Überprüfung der Bodenluft auf Deponiegase aufgrund von Hausmüllverfüllungen. Eine Kontrollmessung auf Deponiegase sowie eine entsprechende Gefährdungsabschätzung und Nennung von Sicherheitsmaßnahmen¹² ist durch die UCL Umwelt Control Labor GmbH im Sommer 2021 durchgeführt worden.

Die durchgeführten Messungen stützen sich zum einen auf die 14 vorhandenen Messstellen für Bodenporengas (Bodenluft), die in den letzten Jahren im Umfeld der Altablagerung errichtet worden sind und jährliche Messwerte liefern sowie auf fünf neue Messstellen, die im Juni 2021 gesetzt worden sind. Zudem konnten zwei Grundwassermessstellen in die Messkampagne einbezogen werden. Im Ergebnis wurde in den neuen Messstellen innerhalb der Altablagerung und in den Randbereichen Methan mit vergleichsweise geringen Konzentrationen im Bodenporengas detektiert. In den peripheren Messstellen innerhalb des angrenzenden Waldstücks sowie in Richtung der nördlichen Bebauung sowie in der Messstelle nördlich der Altablagerung und den Grundwassermessstellen konnte kein Methan nachgewiesen werden. Im anstehenden Grundwasser wurde allerdings gelöstes Methan vorgefunden (siehe Wirkungspfad Boden – Grundwasser). Oberflächenemissionen von Methan wurden nicht festgestellt.

Entsprechend der Untersuchungsergebnisse wurde Methan sowohl im Übergangsbereich zwischen der eigentlichen Altablagerung und dem geplanten Wohngebiet als auch innerhalb des geplanten Allgemeinen

¹¹ UCL Umwelt Control Labor GmbH, Kontrollmessungen auf Deponiegase, Gefährdungsprognose, Sicherungsmaßnahmen für den Bereich Bebauungsplan SGB Nr. 2.2 „Sassenberg-Ost“ – 2. Erweiterung – 1. Änderung, Lünen, 06.09.2021

¹² UCL Umwelt Control Labor GmbH, Kontrollmessungen auf Deponiegase, Gefährdungsprognose, Sicherungsmaßnahmen für den Bereich Bebauungsplan SGB Nr. 2.2 „Sassenberg-Ost“ – 2. Erweiterung – 1. Änderung, Lünen, 06.09.2021

Wohngebietes im Untergrund vorgefunden. Um einer möglichen Gefährdung der geplanten Wohnbebauung entgegenzuwirken, wird daher die Errichtung einer Gassperre z.B. in Form eines Gasabfanggrabens entlang der östlichen Flanke des Plangebietes sowie die Errichtung von min. fünf öffentlich zugänglichen Bodenporengasmessstellen im Bereich der geplanten Wohnbebauung und deren regelmäßige Kontrolle empfohlen. Die Errichtung der Bodenporengasmessstellen ist im Rahmen der Umsetzung durch die künftigen Bauherren vorzunehmen. Die Errichtung des Gasabfanggrabens obliegt der Stadt Sassenberg. Aus Gründen der Vorsorge wird zudem die Errichtung von zusätzlichen Entgasungsmöglichkeiten in Form einer passiver Gasdrainage unterhalb der Wohngebäude und der Verzicht auf Unterkellerung als ratsam angesehen. Aktiver Sicherungsmaßnahmen wie beispielsweise die Bodenluftabsaugung sind gem. der Stellungnahmen 04 und 05 nicht erforderlich.

Darüber hinaus wird aufgeführt, dass die Sicherung von künftigen Gebäuden hinsichtlich der Untergrundbelastung in einem Methangas-Sicherungskonzept dargestellt werden kann. Dieses Konzept könnte als Grundlage für die konkrete Planung der Wohngebäude dienen.

Schutzmaßnahmen im Bereich „Deponiegasmigration“

- Errichtung einer dauerhaft funktionierenden Gassperre seitens der Stadt Sassenberg zwischen der Altablagerung „Hilgenbrink“ und der geplanten Wohnbebauung (z.B. in Form eines Gasabfanggrabens entlang der gesamten östlichen Grenze der geplanten Wohnbebauung, wobei die Sohle der Sperre min. auf die gewachsene Bodenschicht reichen sollte).
- Errichtung von fünf öffentlich zugänglichen Bodenporengasmessstellen seitens der künftigen Bauherren im Bereich der geplanten Wohnbebauung und regelmäßige Kontrollmessungen auf Methan.
- Errichtung einer passiven Gasdrainage (Schottertragsicht ohne Nullkorn mit freier Abführung des Methans an die Oberfläche / Atmosphäre) seitens der künftigen Bauherren unterhalb künftiger Wohngebäude.
- Untersagung der Errichtung von Kellergeschossen.

- Wirkungspfad Boden – Grundwasser

Hinsichtlich des Grundwassers wird zunächst auf die gutachtliche Begleitung der Auskofferung und Sanierung des mit LHKW-belasteten Bodens rund um den Lackierraum verwiesen. Die ermittelten PAK-Konzentrationen zeichnen sich durch eine geringe Mobilität und Wasserlöslichkeit aus. Eine Gefährdung des Grundwassers kann daher

aufgrund der geringen Gefährdung durch PAK und der niedrigen Naphthalin-Gehalte nicht abgeleitet werden.

Allerdings sollte aufgrund der nachgewiesenen PAK-haltigen Auffüllungen und dem im Grundwasser gelösten Methan aus Gründen der Vorsorge keine dauerhafte Freilegung oder Förderung von Grund- und Trinkwasser erfolgen.

Schutzmaßnahmen im Bereich „Grundwasser“

- Untersagung einer dauerhaften Freilegung und / oder Förderung von Grundwasser. Sicherstellung der Trinkwasserversorgung ausschließlich über das öffentliche Netz.

Die aufgeführten passiven Schutzmaßnahmen sind Hinweise Bestandteil der Planzeichnung. Über vertragliche Regelungen zwischen der Stadt Sassenberg als heutige Flächeneigentümerin und den künftigen Bauherren, wird die Umsetzung der notwendigen Maßnahmen gesichert. Darüber hinaus sind die Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zwingend nachzuweisen. Die Verortung der Maßnahmen ist dem Luftbild in Anlage 2 zu entnehmen. Zur Sicherstellung der Umsetzung der o.g. Maßnahmen ist nach Rechtskraft der vorliegenden Bebauungsplanänderung auszuschließen, dass im Rahmen der Baugenehmigung ein Genehmigungsverfahren bei der Stadt Sassenberg gem. § 63 BauO NRW durchgeführt wird. Ein entsprechender Hinweis ist der Planzeichnung zu entnehmen.

- Kampfmittelvorkommen

Kampfmittelvorkommen sind nicht zu vermuten.

Unabhängig davon sind Baumaßnahmen mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht ausgeschlossen werden kann. Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände entdeckt, ist die Arbeit sofort einzustellen und die Stadt Sassenberg zu verständigen.

8 Immissionsschutz

Nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung sind gewerbliche Immissionen nicht mehr vorhanden. Das gilt auch für nicht vorhandene Störfallbetriebe im Umfeld.

Verkehrslärmbelastungen und Belastungen durch landwirtschaftliche Gerüche bestehen nicht.

9 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Änderungsbereichen können paläontologische Bodendenkmäler (Fossilien) angetroffen werden.

Darüber hinaus können bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Coesfeld und dem LWL – Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 und 17 DSchG NRW). Erste Erdbebewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

10 Flächenbilanz

Gesamtfläche	1,29 ha	–	100,0 %
davon:			
– Allgemeines Wohngebiet	0,35 ha	–	27,1 %
– Öffentliche Verkehrsfläche	0,04 ha	–	3,1 %
– Private Grünfläche	0,36 ha	–	27,9 %
– Öffentliche Grünfläche	0,10 ha	–	7,8 %
– Wald	0,44 ha	–	34,1 %

11 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 bzw. Änderung 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 Stadt Sassenberg festgelegt und richten sich danach was

angemessener Weise verlangt werden kann bzw. für die Abwägung der Umweltbelange erforderlich ist.

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

11.1 Einleitung

• Kurzdarstellung des Inhalts

Der Infrastrukturausschuss des Rates der Stadt Sassenberg hat am 17.01.2019 und 21.11.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sassenberg – Ost – 2. Erweiterung“ gemäß §§ 2 – 4 BauGB beschlossen, um für das Gelände einer aufgegebenen Apparatefabrik an der Straße „Zum Hilgenbrink“ die Umnutzung teilweise für eine Wohnbebauung zu ermöglichen, eine Grünfläche herzustellen sowie eine Waldfläche zu erhalten.

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Ortslage Sassenberg – ca. 1,5 km vom Stadtkern entfernt – nördlich der Hesselaue, beidseitig der Straße „Zum Hilgenbrink“. Die Änderung erfasst lediglich den Bereich südlich der Straße „Zum Hilgenbrink“, der als „Gewerbegebiet“ für den jetzt aufgegebenen Betrieb festgesetzt war.

• Ziele des Umweltschutzes

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes „Sassenberg“. Der Landschaftsplan trifft für das Plangebiet keine Festsetzungen.

Das Plangebiet liegt im auswirkungsrelevanten Umfeld (< 300 m) des FFH-Gebietes „Tergarten, Erweiterung Schachblumenwiese“ (DE-4014-301). Daher ist die Durchführung einer FFH-Vorprüfung erforderlich. Die FFH-Vorprüfung¹³ kommt zu dem Ergebnis, dass es – unter Berücksichtigung der Größe und Relation des Plangebietes gegenüber dem FFH-Gebiet, der Reduzierung der Baufläche und künftiger Festsetzung von Grünflächen, mit der eine ökologische Aufwertung verbunden ist und der Eingrünung der Grundstücke am südlichen Rand – zu

¹³ WoltersPartner, FFH-Verträglichkeitsprüfung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sassenberg Ost – 2. Erweiterung“, Coesfeld, 28.10.2022

keinen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgegenstände und Schutzziele kommt, die für die Meldung des FFH-Gebietes ausschlaggebend waren.

Im Südosten liegt deckungsgleich mit dem FFH-Gebiet das NSG „Tiergarten und Schachblumenwiese“ (WAF-019). Mehrere Geschützte Landschaftsbestandteile (Blänken, Stillgewässer) sind in dem Naturschutzgebiet zu finden. Flächen des Biotopkatasters des LANUV decken sich im Wesentlichen mit den Flächen des Naturschutzgebietes. Darüber hinaus grenzt das Plangebiet im Osten unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Brook“ (LSG-4014-00110).

Die folgenden in einschlägigen Gesetzen und auf Richtlinien basierenden Vorgaben werden für das Plangebiet je nach Relevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter konkretisiert.

Tabelle 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 NRW, 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 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 Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von

Umweltschutzziele	
	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.

11.2 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 Plan-durchführung 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, kurz- mittel- 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"> - Bei dem Plangebiet handelt es sich um das aufgegebene Betriebsgelände einer Apparatebaufabrik (Fa. Gerco) südlich der Straße „Zum Hilgenbrink“. - Innerhalb des Plangebiets finden keine Wohnnutzungen statt. Westlich und nördlich der Straße „Zum Hilgenbrink“ grenzt Wohnbebauung an. - Vorbelastungen bestehen insbesondere durch erhöhte Schadstoffkonzentrationen im Boden hervorgerufen durch den ehemaligen Fabrikbetrieb sowie durch Deponiegasmigration von der Altablagerung „Müllkippe Hilgenbrink“. - Ein Teil der Verunreinigungen konnten bereits fachgerecht saniert werden. (vgl. Kap. 7) - Die Erholungsfunktion spielt eine untergeordnete Rolle.

Schutzgut Mensch	
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Mit Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplans wird die Wiedernutzbarmachung einer derzeit brachliegenden Fläche eines Gewerbebetriebes vorbereitet. - Aufgrund der Vorbelastung durch Schadstoffe werden umfangreiche Maßnahmen (z.B. Bodenabtrag und Entsorgung, Überdeckung mit unbelasteten Bodenmaterial, Errichtung einer Gassperre, gassichere Abdichtung der Gebäudeunterseite, Verbot der Errichtung von Kellern und Nutzgärten), zum Schutz der zukünftigen Nutzung notwendig. Detaillierte Beschreibungen der konkreten Maßnahmen können dem Kapitel 7 entnommen werden. - 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. - Unter Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben insbesondere bezüglich der vorhandenen Schadstoffkonzentrationen sind keine erheblich nachteiligen baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Durch das Planvorhaben wird im Wesentlichen eine bauliche Erweiterung der westlich angrenzenden Wohnnutzung vorbereitet. Betriebsbedingt ist mit einer geringfügigen Zunahme von Fahrzeugverkehren zu rechnen. - Unter Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben insbesondere bezüglich der vorhandenen Schadstoffkonzentrationen sowie Durchführung regelmäßiger Gaskontrollmessungen sind keine erheblich nachteiligen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. - Insgesamt werden mit einer nachfolgenden Planumsetzung keine voraussichtlichen, erheblichen Auswirkungen auf die bestehenden Wohnnutzungen entstehen.

Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	
- Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Das bestehende Planungsrecht sieht für das gesamte Plangebiet Gewerbefläche vor. - Im Bereich des ehemaligen Fabrikgebäudes war das Plangebiet daher bereits weitgehend versiegelt. Durch Abriss- und Rückbauarbeiten stellt sich das ehem. Firmengelände derzeit als Brachfläche dar. - Im östlichen Teil des Plangebietes hat sich ein mittelalter Eichen-Buchenwald entwickelt. - Zwischen der Waldfläche und dem ehemaligen Betriebsgebäude verläuft ein stellenweise 20 m breiter unbebauter Korridor. Südlich des ehemaligen Betriebsgebäudes besteht ein mit einheimischen Gehölzen eingegrünter Tümpel. - Rund 100 m südlich verläuft die „Hessel“. - Das nächstgelegene FFH-Gebiet („Tiergarten, Erweiterung Schachblumenwiese“, DE-4014-301) liegt rund 100 m südlich des Plangebietes und ist deckungsgleich mit dem Naturschutzgebiet „Tiergarten und Schachblumenwiese“ (WAF-019). Im Rahmen einer FFH-Vorprüfung wurde die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutzziele des FFH-Gebietes ermittelt und bewertet. - Für die artenschutzrechtliche Bewertung wurde durch das Gutachterbüro Landschaftsplanung Düphans aus Gütersloh eine Artenschutzprüfung der Stufe II erstellt (siehe Kapitel „Biotop- und Artenschutz“), in dem die Auswirkungen der Planung im Sinne des § 44 (1) BNatSchG auf Fledermäuse, Vögel und Amphibien untersucht wurden. Demnach sind mit Umsetzung der Planung unter Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen (Bauabstand) keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu erwarten. - Darüber hinaus grenzt das Plangebiet im Osten unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Brook“ (LSG-4014-00110).

Schutzgut Biototypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt

Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Mit der Wiedernutzbarmachung einer weitgehend brachliegenden Fläche ist i.d.R. eine ökologische Aufwertung verbunden. Insgesamt entsteht mit der Planung ein Biotopwertüberschuss, sodass keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind (siehe Anhang). - Die Waldfläche im Osten wird planungsrechtlich gesichert. - Darüber hinaus soll der südliche Teil des Plangebietes künftig als private Grünfläche bzw. öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bürgerwald“ gesichert werden, um das zukünftige Wohngebiet in das sensible landschaftliche Umfeld einzubinden. - Baubedingte Auswirkungen können durch die im Rahmen der Planumsetzung entstehenden Störungen z.B. durch Bauverkehre (Licht, Lärm Staub) nicht ausgeschlossen werden. - Der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Straße „Zum Hilgenbrink“ und der Baugrenze wird als Vorgarten bezeichnet. Dieser Bereich ist flächendeckend zu begrünen und unversiegelt, gärtnerisch und naturnah zu gestalten. „Steingärten“ sind unzulässig. Ausnahmen sind Garagenzufahrten und Hauseingänge. - Während der Bauphase können akustische Reize, Erschütterungen, mechanische Einwirkungen und Stabaufwirbelungen auftreten. Da diese jedoch zeitlich eng begrenzt sind und durch Bauzeitenregelung auf weniger sensible Zeiträume festgelegt werden können, sind relevante Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele voraussichtlich vermeidbar. - Insgesamt überschreiten die Auswirkungen auf das Schutzgut die Erheblichkeitsschwelle voraussichtlich nicht.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Durch den eigentlichen Betrieb (die Wohnnutzung) werden mit der Planung voraussichtlich keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter vorbereitet. - Auswirkungen auf die Schutzgegenstände und Schutzziele des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes sind nicht ersichtlich. - Die FFH-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass es – unter Berücksichtigung der Größe und Relation des Plangebietes gegenüber dem FFH-Gebiet, der Reduzierung der Baufläche und künftiger Festsetzung von Grünflächen, mit der eine ökologische Aufwertung verbunden ist und der Eingrünung der Grundstücke am südlichen Rand – zu keinen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgegenstände und Schutzziele kommt, die für die Meldung des FFH-Gebietes ausschlaggebend waren.

Schutzgut Boden

Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Der Bereich der ehemaligen Fabrik war großflächig versiegelt. Es ist von einer Überformung der ursprünglichen Bodenverhältnisse auszugehen. - Dem Waldstück, sowie der privaten/ öffentlichen Grünfläche zwischen Fabrik und Wald unterliegt gem. Angaben des Geologischen Dienstes NRW (BK 1:50.000) ein Plaggeneisch. Hierbei handelt es sich um einen sandigen Boden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Archiv der Kulturgeschichte. Die Wertzahlen liegen gemäß Bodenschätzung im geringen Bereich (26-36). - Erhebliche Vorbelastungen bestehen insbesondere durch erhöhte Schadstoffkonzentrationen im Boden hervorgerufen durch den ehemaligen Fabrikbetrieb sowie durch Deponiegasmigration von der Altablagerung „Müllkippe Hilgenbrink“ (vgl. Kap. 7).
---------	---

Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Bei Durchführung des Planvorhabens wird eine bereits versiegelte Fläche wieder nutzbar gemacht und teilweise entsiegelt. - Im Rahmen der Bauarbeiten sind umfassende Maßnahmen zur Bodensanierung (Bodenabtrag, -austausch, Bodenabdeckung, Errichtung von Grabesperren, Ausschluss von Nutzgärten) sowie Verhinderung der Gasmigration (Gassperren) vorgesehen (vgl. Kap. 7). - Die Bodenentwicklung wird im Bereich einer zukünftigen Bebauung weiterhin unterbunden. Im Bereich der privaten Grünfläche können Bodenprofile wieder natürlich wachsen. - Unter Einhaltung der immissions- und bodenschutzrechtlichen Vorgaben bezüglich der vorhandenen Schadstoffkonzentrationen sind keine erheblich nachteiligen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.
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. Dieser ist jedoch als nicht erheblich einzustufen. - Unter Einhaltung der immissions- und bodenschutzrechtlichen Vorgaben bezüglich der vorhandenen Schadstoffkonzentrationen sind keine erheblich nachteiligen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Fläche	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 1,3 ha und wurde in der Vergangenheit bereits gewerblich genutzt. - Es bestehen bereits erhebliche Vorbelastungen durch die vorhandenen Schadstoffkonzentrationen. - Das Plangebiet befindet sich gem. FIS Unzerschnittene verkehrsarme Räume in NRW¹⁴ (UZVR) außerhalb eines UZVR.
Baubedingte Auswirkungen	- In der Bauphase sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten, da keine weitere Flächeninanspruchnahme vorgesehen ist.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Betriebsbedingte Auswirkungen sind auf das Schutzgut nicht zu erwarten, da keine weitere Flächeninanspruchnahme vorgesehen ist und eine Flächenentsiegelung erfolgt.

Schutzgut Wasser	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Im Süden grenzt die festgesetzte Grenze des Überschwemmungsgebietes der Hessel an das Plangebiet. Südlich des Plangebietes liegt ein eingegrünter Teich. - Rund 100 m südlich des Plangebietes verläuft die Hessel in Ost-West-Richtung. Hierbei handelt es sich um einen 40 km langen rechten Nebenfluss der Ems. - Weitere Oberflächengewässer existieren in der Umgebung des Plangebietes nicht.

¹⁴ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen: Unzerschnittene verkehrsarme Räume in Nordrhein-Westfalen. Online unter: <http://uzvr.naturschutzinformationen.nrw.de/uzvr/de/karte>. Abgerufen: Oktober 2022

Schutzgut Wasser	
	<ul style="list-style-type: none"> - Dem Plangebiet unterliegt der Grundwasserkörper „Niederung der Oberen Ems“ (3_06). 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. Das Grundwasser strömt in südwestlicher Richtung. Er hat eine hohe wasserwirtschaftliche Bedeutung. - Das Grundwasser besitzt einen guten mengenmäßigen und schlechten chemischen Zustand (gem. 3. Monitoringzyklus 2013 – 2018, FIS ELWAS¹⁵). - Die Grundwasserneubildungsrate war aufgrund der hohen Versiegelung beeinträchtigt. Erhebliche Vorbelastungen bestehen insbesondere durch erhöhte Schadstoffkonzentrationen im Boden hervorgerufen durch den ehemaligen Fabrikbetrieb sowie durch Deponiegasmigration von der Altablagerung „Müllkippe Hilgenbrink“.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Mit Umsetzung der Planung sind unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorschriften zur (Niederschlags-) Entwässerung baubedingt keine Auswirkungen auf die Bewirtschaftungsziele des Grundwassers (gem. § 47 WHG) zu erwarten. Der gute mengenmäßige und schlechte chemische Zustand des Grundwassers werden nicht beeinflusst. Eine erhebliche Verunreinigung des Schutzgutes (z.B. durch Schmier- und Betriebsstoffe) ist bei erwartungsgemäß unfallfreiem Betrieb der Baufahrzeuge und -maschinen nicht zu erwarten. - Im Rahmen der Bauarbeiten sind umfassende Maßnahmen zur Bodensanierung (Bodenabtrag, -austausch) sowie Verhinderung der Gasmigration (Gassperren, Gasabfanggraben, passive Gasdrainage) vorgesehen (vgl. Kap. 7), sodass ein weiterer Eintrag der vorhandenen Schadstoffe in das Grundwasser voraussichtlich verringert werden kann. Eine dauerhafte Freilegung und Förderung von Grundwasser wird untersagt. - Anfallendes Regenwasser im Bereich der versiegelten Flächen wird über das vorhandene Kanalnetz abgeleitet, um eine Versickerung und Ausspülen der Schadstoffe in das Grundwasser zu minimieren. - Bei einem erwartungsgemäß unfallfreien Betrieb der Baufahrzeuge und -maschinen sind Verschmutzungen des Schutzgutes, z.B. durch Schmier- und Betriebsstoffe nicht anzunehmen. - Die Art und Menge der erzeugten Abfälle während der Bauphase, sowie deren Beseitigung und Verwertung wird sich voraussichtlich aufgrund der geplanten Nutzung nicht erheblich negativ auswirken. - Nach derzeitigem Kenntnisstand sind unter Einhaltung der immissions- und bodenschutzrechtlichen Vorgaben bezüglich der vorhandenen Schadstoffkonzentrationen insgesamt keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.

¹⁵ Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (o.J.): Fachinformationssystem ELWAS mit Auswertewerkzeug ELWAS-WEB. Online unter: <http://www.elwas-web.nrw.de>. Abgerufen: Oktober 2021.

Schutzgut Wasser	
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Mit Umsetzung der Planung sind unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorschriften zur (Niederschlags-) Entwässerung betriebsbedingt keine Auswirkungen auf die Bewirtschaftungsziele des Grundwassers (gem. § 47 WHG) zu erwarten. Der gute mengenmäßige und chemische Zustand des Grundwassers werden nicht beeinflusst. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt nach den Regeln der Technik und wird in das bestehende Kanalnetz abgeleitet. - Aufgrund der schadstoffarmen Nutzung als Wohnbaufläche ist nicht von einer weiteren Gefährdung des Grundwassers auszugehen. - Durch das Planvorhaben sind unter Einhaltung der immissions- und bodenschutzrechtlichen Vorgaben bezüglich der vorhandenen Schadstoffkonzentrationen keine gewässerbeeinträchtigenden Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Luft- und Klimaschutz	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Das Waldstück im Osten des Plangebietes hat eine positive Wirkung im Hinblick auf das Schutzgut. Die bisher versiegelten Flächen wirkten sich negativ auf das Lokalklima aus. - Gemäß FIS Klimaanpassung des LANUV¹⁶ ist das Klima im Satzungsbereich dem Klimatop „Gewerbe- /Industrieklima“ zuzuordnen. Dieses Klimatop entspricht im Wesentlichen dem Klimatop der verdichteten Bebauung, d.h.: Wärmeinseleffekt, geringe Luftfeuchtigkeit, erhebliche Windfeldstörung. Zusätzlich sind vor allem ausgedehnte Zufahrtsstraßen und Stellplatzflächen sowie erhöhte Emissionen zu nennen. Im nächtlichen Wärmebild fällt teilweise die intensive Auskühlung im Dachniveau großer Hallen auf (insbesondere mit Blechdächern), während die von Gebäuden gesäumten Straßen und Stellplätze weiterhin stark erwärmt bleiben - Eine Funktion als klimarelevanter Ausgleichsraum für benachbarte Nutzungen besteht nicht.
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. - Mit der Entsiegelung und Festsetzung neuer Grünflächen sind luftklimatische Verbesserungen verbunden.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Es ist mit Schadstoffemissionen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben zu rechnen. Darüber hinaus entstehen - je nach Bauweise - verschiedene Emissionen z.B. durch Wärmeverluste. - Auf das Plangebiet bezogen, führen die betriebsbedingten negativen Aspekte jedoch nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut.

¹⁶ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (o.J.): Fachinformationssystem Klimaanpassung. Online unter: <http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/>. Abgerufen: Oktober 2021.

Schutzgut Landschaft	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet befindet sich im Randbereich eines besiedelten Bereichs und ist durch die bestehende Bebauung vorbelastet. - Im Osten des Plangebietes befindet sich ein Waldstück, welches aus landschaftsästhetischer Sicht als positiv zu werten ist.
Baubedingte Auswirkungen	- Baubedingt könnte sich durch Kräne temporär eine Auswirkung auf das Landschaftsbild ergeben. Dies ist allerdings nicht von erheblich negativer Beeinträchtigung.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Die neuen Baukörper werden einen visuellen Einfluss auf das Landschaftsbild haben. Aufgrund der Bauweise und der bereits bestehenden Bebauung ist die Auswirkung auf das Schutzgut gering und somit nicht von erheblicher Beeinträchtigung. - Es erfolgt zudem eine großzügige Eingrünung des Plangebietes, wodurch eine landschaftsgerechte Einbindung

Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden. - Bodendenkmäler und archäologische Fundstellen sind aus dem Plangebiet nicht bekannt. - Als Sachgüter, die von der Planung berührt werden können, sind die landwirtschaftlichen Flächen und ggfs. Ver- und Entsorgungsleitungen (z.B. Schmutz- und Regenwasserkanäle) zu nennen.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Eine erhebliche Betroffenheit von Sach- und Kulturgütern ist nicht zu erwarten (keine Beeinträchtigung von Denkmälern oder kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftselementen, keine Beeinträchtigung eines Bezuges zwischen historischen Ortslagen und Landschaftsraum). - Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfinden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Kulturgeschichtliche Bodenfunde, die während der Erdarbeiten freigelegt werden, sind der unteren Denkmalbehörde anzuzeigen.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Es sind keine erheblich nachteiligen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	
Bestand	- 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 Plangebiet keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Aufgrund der erheblichen Vorbelastung des Bodens mit Schadstoffen sind bei Umsetzung der Planung die Vorgaben des Immissionsschutzes zu beachten, um ein Ausspülen oder Ausgasen von Schadstoffen aus dem bzw. in den Boden zu verhindern. - Darüber hinaus 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	- Unter Einhaltung der Vorgaben des Immissionsschutzes hinsichtlich der Bodenbelastungen sind negative Kumulation von Auswirkungen in der Betriebsphase nicht zu erwarten ist.

11.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der festgestellten erheblich nachteiligen 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"> - Zum Waldbereich im Osten des Plangebietes ist ein Bauabstand von mindestens 15,0 m einzuhalten. - Zu den naturnäheren Biotopen südlich der geplanten Bebauung ist ein Abstand von 30,0 m einzuhalten. - Planungsrechtliche Sicherung des Waldstücks - Rückbau des ehemaligen Fabrikgebäudes. - Eingrünung des Plangebietes nach Süden. - 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. - Einhaltung der immissionsschutz- sowie bodenschutzrechtlichen Maßnahmen insbesondere bezüglich der vorhandenen Schadstoffkonzentrationen: - Vollständige Überdeckung im Bereich der geplanten Baugrundstücke durch eine min. 35 cm mächtige Abdeckschicht aus sauberem Boden zur Vermeidung des Direktkontaktes Boden - Mensch. Bei Veränderungen der Geländehöhe mit zutage treten des Kontaktbereiches der Böden mit Überschreitung der Prüfwerte gem. BBodSchV bzw. Altlastenerlass NRW sind die unversiegelten Bereiche mit unbelastetem Material entsprechender der im Altlastenerlass NRW definierten Mächtigkeit abzudecken. - Errichtung einer Grabessperre (z.B. Geotextil) zwischen der Auffüllung und der Abdeckschicht. - Entnahme von Obermischproben (15 – 25 Einstiche) auf zwei Teilflächen zur analytischen Nachweisführung, dass der Oberboden in einem Tiefenbereich von min 35 cm die Prüfwerte einhält. - Errichtung einer dauerhaft funktionierenden Gassperre zwischen der Altablagerung „Müllkippe Hilgenbrink“ und der geplanten Wohnbebauung (z.B. in Form eines Gasabfanggrabens entlang der gesamten östlichen Grenze der geplanten Wohnbebauung, wobei die Sohle der Sperre min. auf die gewachsene Bodenschicht reichen sollte). - Errichtung einer passiven Gasdrainage (Schottertragsicht ohne Nullkorn mit freier Abführung des Methans an die Oberfläche / Atmosphäre) unterhalb künftiger Wohngebäude. - Untersagung der Errichtung von Kellergeschossen. - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen (vor Beginn der Bauarbeiten ortsfeste Schutzzäune um ggf. betroffene Bäume anbringen, Boden im Wurzelbereich von Gehölzen nicht Befahren oder durch Materialablagerungen verdichten, ggf. Einsatz von Schutzvlies / Stahlplatte, freigelegtes Wurzelwerk mit Frostschutzmatten abdecken und bei Trockenheit bewässern, kein Bodenauftrag oder -abtrag im Wurzelbereich). - Entfernung des Gehölzbestandes im Sinne des Allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG nur in der Zeit vom 01.10 bis zum 28.02 eines jeden Jahres.

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

Betriebsphase	
Vermeidung / Verringerung	<ul style="list-style-type: none"> - Einhaltung der immissionsschutz- sowie bodenschutzrechtlichen Maßnahmen insbesondere bezüglich der vorhandenen Schadstoffkonzentrationen: <ul style="list-style-type: none"> - Errichtung von fünf öffentlich zugänglichen Bodenporengasmessstellen im Bereich der geplanten Wohnbebauung und regelmäßige Kontrollmessungen auf Methan. - Untersagung der Nutzung der Freiflächen als Nutzgärten. - Untersagung einer dauerhaften Freilegung und / oder Förderung von Grundwasser. Sicherstellung der Trinkwasserversorgung ausschließlich über das öffentliche Netz. - Während der Betriebsphase, d.h. der eigentlichen wohnbaulichen Nutzung sind darüber hinaus 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) vorbehalten. Die zukünftigen Dachflächen ermöglichen jedoch eine effiziente solarenergetische Nutzung.
Ausgleich	<ul style="list-style-type: none"> - Eingriffsregelung: Mit der Planung 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. Im vorliegenden Fall entsteht eine positive Bilanz aufgrund der vorgesehenen Entsiegelung der ehemaligen Gewerbefläche zur Rückgewinnung von Grünflächen. Externe Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

11.4 Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich weiter in ihrem derzeitigen genehmigten Zustand genutzt – soweit planungsrechtlich zulässig. Positive, ökologische Entwicklungen sind dann für den Änderungsbereich nicht zu erwarten.

11.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten sowie wesentliche Gründe für die ausgewählte Planung

In der Sitzung des Infrastrukturausschusses vom 28.03.2019 wurden zwei Planungsmöglichkeiten für die Entwicklung der Gewerbebrache in Betracht gezogen. Die Variante einer geringer verdichteten wohnbaulichen Nutzung für die derzeit insgesamt als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche wurde zu Gunsten einer großflächigen Entsiegelung und Grünflächengestaltung geschlossen.

Insgesamt ist die Entwicklung einer Straßenrandbebauung mit vorhandener Erschließung für Wohnungsnutzung im allgemeinen öffentlichen Interesse, insbesondere da hier die Nutzung einer Gewerbebrache erfolgt.

11.6 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 schweren Unfälle oder Katastrophen erwarten, die zu erheblich nachteiligen Auswirkungen führen könnten. Weitere Gefahrgutunfälle durch Industrietätigkeiten im Sinne der Seveso-Richtlinie und / oder verkehrsbedingten Gefahrgutunfällen sind in vorliegendem Fall ebenfalls nicht zu erwarten.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

11.7 Zusätzliche Angaben

11.7.1 Datenerfassung

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen (siehe Anhang) des ökologischen Zustands im Plangebiet sowie im auswirkungsrelevanten Umfeld.

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

11.7.2 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. Gegenstand der gemeindlichen Überwachung ist insbesondere die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen sowie Maßnahmen nach § 1a (3) BauGB.

- Bezüglich der vorhandenen Schadstoffkonzentrationen wird zur Kontrolle des Erfolgs der geplanten Schutzmaßnahmen ein regelmäßiges Monitoring notwendig. Hierfür sind fünf öffentlich zugänglichen Bodenporengasmessstellen im Bereich der geplanten Wohnbebauung zu errichten und regelmäßige Kontrollmessungen auf Methan sicherzustellen (vgl. Kap. 7).
- Die im Bebauungsplan erfolgten Festsetzungen zur Grüngestaltung der privaten Grünflächen sind im Zuge der nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens seitens der Gemeinde zu prüfen.

Weitere Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der ggf. erforderlichen baurechtlichen Zulassungsverfahren. Darüber hinaus unterrichten die Behörden die Gemeinde i.S.

des § 4 (3) BauGB, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

11.8 Zusammenfassung

Der Infrastrukturausschuss des Rates der Stadt Sassenberg hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sassenberg Ost – 2. Erweiterung“ beschlossen, um für das Gelände einer aufgegebenen Apparatebaufabrik an der Straße „Zum Hilgenbrink“ die teilweise Umnutzung für eine Wohnbebauung zu ermöglichen und teilweise eine Grünfläche herzustellen sowie eine kleine Waldfläche zu erhalten.

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Ortslage Sassenberg – ca. 1,5 km vom Stadtkern entfernt – nördlich der Hesselaue, beidseitig der Straße „Zum Hilgenbrink“. Die Änderung erfasst lediglich den Bereich südlich der Straße „Zum Hilgenbrink“, der als „Gewerbegebiet“ für den jetzt aufgegebenen Betrieb festgesetzt war.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Änderung des Bebauungsplanes voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen während der Bau- und Betriebsphase ermittelt und bewertet wurden. Der Umweltbericht kommt nach Prüfung der Schutzgüter zu dem Ergebnis, dass keine voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung entstehen. Grundsätzlich ist mit der Planung kein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG verbunden, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist. Insgesamt entsteht mit der Planung ein Biotopwertüberschuss, sodass keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind (siehe Anhang).

Gemäß Artenschutzprüfung (Stufe II) werden unter Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen (Bauabstand) keine Verbotstatbestände gem. §44 BNatSchG ausgelöst.

Die FFH-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass es – unter Berücksichtigung der Größe und Relation des Plangebietes gegenüber dem FFH-Gebiet, der Reduzierung der Baufläche und künftiger Festsetzung von Grünflächen, mit der eine ökologische Aufwertung verbunden ist und der Eingrünung der Grundstücke am südlichen Rand – zu keinen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgegenstände und Schutzziele kommt, die für die Meldung des FFH-Gebietes ausschlaggebend waren.

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

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan bzw. der geplanten Änderung ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Städten und Gemeinden zu überwachen. Bezüglich der vorhandenen Schadstoffkonzentrationen im Boden wird zur Kontrolle des Erfolgs der geplanten Schutzmaßnahmen ein regelmäßiges Monitoring notwendig.

11.9 Referenzliste der Quellen

- GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, Stellungnahme Nr. 01 zur geplanten Wohnnutzung, Sassenberg, Zum Hilgenbrink. Münster, 01.12.2020
- GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, Stellungnahme Nr. 02 zur geplanten Wohnnutzung, Sassenberg, Zum Hilgenbrink. Münster, 10.02.2021
- GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, Stellungnahme Nr. 03 zur geplanten Wohnnutzung, Sassenberg, Zum Hilgenbrink. Münster, 03.11.2021
- GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, Stellungnahme Nr. 04 zur geplanten Wohnnutzung, Sassenberg, Zum Hilgenbrink. Münster, 21.03.2022
- Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport sowie Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2005): Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insb. Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass NRW).
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (o.J.): Landschaftsinformationssammlung, @LINFOS Fachkataster. Online unter: <https://www.naturschutzinformationen.nrw.de>. Abgerufen: Oktober 2021.
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen: Unzerschnittene verkehrsarme Räume in Nordrhein-Westfalen. Online unter: <http://uzvr.naturschutzinformationen.nrw.de/uzvr/de/karte>. Abgerufen: Oktober 2022
- 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 (o.J.): Fachinformationssystem

ELWAS mit Auswertewerkzeug ELWAS-WEB. Online unter:
<http://www.elwasweb.nrw.de>. Abgerufen: Oktober 2021

- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (o.J.): Fachinformationssystem Klimaanpassung. Online unter: <http://www.klimaanpassungskarte.nrw.de/>. Abgerufen: Oktober 2021
- Kreis Warendorf (2021): Bewertungsrahmen für bestehende und geplante Flächennutzungen (Biotope), Warendorf
- Landschaftsplanung Düphans (09.09.2021): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Vorhaben Aufstellung des B-Planes „Sassenberg-Ost 2. Erweiterung“, Vorabzug
- UCL Umwelt Control Labor GmbH, Kontrollmessungen auf Deponiegase – Altablagerung „Hilgenbrink“, Sassenberg
- UCL Umwelt Control Labor GmbH, Kontrollmessungen auf Deponiegase, Gefährdungsprognose, Sicherungsmaßnahmen für den Bereich Bebauungsplan SGB Nr. 2.2 „Sassenberg-Ost“ – 2. Erweiterung – 1. Änderung, Lünen, 06.09.2021
- WoltersPartner, FFH-Verträglichkeitsprüfung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sassenberg Ost – 2. Erweiterung“, Coesfeld, 28.10.2022
- WoltersPartner, Grünordnungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sassenberg Ost – 2. Erweiterung“, Coesfeld, 28.10.2022

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Sassenberg
Coesfeld, im November 2022

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Anhang

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Landes Kreis Warendorf¹⁷ angewandt.

Dieses Verfahren wird auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes (Tab. 1) und den Zustand nach dem Eingriff (Tab. 2) durchgeführt. Die Biotopwertdifferenz (Tab. 3) zeigt auf, ob ein Ausgleich der potenziellen Eingriffe innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans möglich ist.

In diesem Fall bezieht sich der Ausgangszustand auf das bestehende Planungsrecht des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Sassenberg – Ost - 2. Erweiterung“.

Insgesamt ist mit Umsetzung des Planvorhabens ein Biotopwertüberschuss von rund 19.470 Biotopwertpunkten verbunden. Die überschüssigen Punkte werden ins Ökokonto der Stadt Sassenberg aufgenommen.

¹⁷ Kreis Warendorf: Bewertungsrahmen für bestehende und geplante Flächennutzungen (Biotope). Warendorf, 2021

Tab.1: Ausgangszustand gem. rechtskräftigem Bebauungsplan

Code	Beschreibung	Bewertungsparameter				
		Fläche (qm)	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1.1	Gewerbegebiet (überbaubare Fläche)	10.312	0,0	1,0	0,0	0
1.3	Grün im Gewerbegebiet (nicht überbaubare Fläche)	2.405	0,2	1,0	0,2	481
4.5	Fläche für Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen	173	0,8	1,0	0,8	138
Summe Bestand G1		12.890				619

Hinweise Korrekturfaktor: Bei atypischer / typischer Ausbildung der einzelnen Biotoptypen kann eine Ab- bzw. Aufwertung erfolgen.

Tab.2: Zielzustand gem. Festsetzungen des Bebauungsplans

Code	Beschreibung	Bewertungsparameter				
		Fläche (qm)	Grundwert	Korrekturfaktor*	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Straßenverkehrsfläche						
1.1	versiegelte Fläche	397	0,0	1,0	0,0	0
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4 zzgl. Überschreitung bis 0,6)						
1.1	Allgemeines Wohngebiet	2.076	0,0	1,0	0,0	0
4.2	Zier- und Nutzgarten	1.384	0,3	1,0	0,3	415
Fläche für Wald (Bestandssicherung)						
6.3	Laubwald mit bodenständigen Gehölzen	4.390	2,2	1,0	2,2	9.658
Private/ Öffentliche Grünfläche**						
4.5	Flächenhafte Anpflanzung (Bürgerwald)	1.000	0,8	2,0	1,6	1.600
6.4	Naturnaher Waldrand	2.008	1,2	2,0	2,4	4.819
6.3	Bruch-, Sumpf-, Auwälder	1.635	1,1	2,0	2,2	3.597
Summe Planung G2		12.890				20.089

* Punkt 10.2 im Warendorfer Modell: Entsiegelung mit vollständigem Materialabtrag ab 1.000 qm bedeutet Verdoppelung bei Zielbiotopwerten. Um Überwertung zu vermeiden, wird der Zielbiotopwert auf 1,2 begrenzt.

** Bewertung gem. Grünordnungsplan

Tab.3: Gesamtbilanz

Biotopwertdifferenz: Planung (G2) - Bestand (G1)	20.089,40	-619,14	=	19.470,26
Mit Realisierung der Planung entsteht ein Biotopwertüberschuss von rund	19.470,00 Biotopwertpunkten.			

Anlage 1
 Artenschutzprotokolle

Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll –

A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)

Allgemeine Angaben	
Plan/Vorhaben (Bezeichnung):	Aufstellung des B-Planes Sassenberg-Ost 2. Erweiterung
Plan-/Vorhabenträger (Name):	Stadt Sassenberg
Antragstellung (Datum):	
<p>Die STADT SASSENBERG, DER BÜRGERMEISTER, plant die Aufstellung des B-Planes „Sassenberg Ost – 2. Erweiterung“ 1. Änderung im Bereich südlich der Straße „Zum Hilgenbring“ in Sassenberg (siehe AFB).</p>	
Stufe I: Vorprüfung (Artspektrum/Wirkfaktoren)	
Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden? <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	
Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände	
(unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)	
Nur wenn Frage in Stufe I „ja“: Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden: Begründung: Bei den folgenden Arten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Es handelt sich um Irrgäste bzw. um Allertierarten 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.	
Ggf. Auflistung der nicht einzeln geprüften Arten.	
Stufe III: Ausnahmeverfahren	
Nur wenn Frage in Stufe II „ja“: 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	
Kurze Darstellung der zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses und Begründung warum diese dem Artenschutzinteresse im Rang vorgehen; ggf. Darlegung warum sich der ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtern wird und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht behindert wird; ggf. Verweis auf andere Unterlagen. Kurze Darstellung der geprüften Alternativen, und Bewertung bzgl. Artenschutz und Zumutbarkeit; ggf. Verweis auf andere Unterlagen.	

Anlage 2

Luftbild mit bisherigen Voruntersuchungen und empfohlenen Maßnahmen

