

# Bekanntmachung

## Bebauungsplan "Nördlich des Steinbrink"

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 Beschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich des Steinbrink“ 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](http://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 „Nördlich des Steinbrink“ sowie die Auswirkungen der Planung und sonstige Belange sind Bestandteil der Planausfertigung und der Begründung und werden auf Wunsch erläutert.

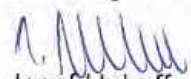
Die in einer ersten Öffentlichkeitsbeteiligung abgegebenen Stellungnahmen wurden dahingehend gewürdigt, dass sich aktuell vier Fachgutachten in Erstellung befinden. Konkret beauftragt sind die Erstellung einer Artenschutzprüfung Stufe II, ein Verkehrsgutachten sowie jeweils eines Geruchs- und Schallgutachtens zur Bewertung möglicher Immissionen aufgrund eines nahegelegenen Betriebes im Gewerbegebiet Füchterforfer Straße.

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](http://www.sassenberg.de/Aktuelles/Bekanntmachungen) zugänglich.

Sassenberg, 09.03.2021

Stadt Sassenberg  
Der Bürgermeister



Josef Uphoff  
Bürgermeister

# Stadt Sassenberg



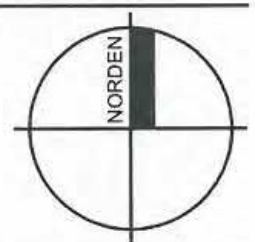
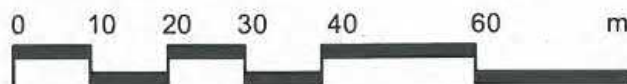
## Bebauungsplan

### „Nördlich des Steinbrink“



Planübersicht 1 : 5.000

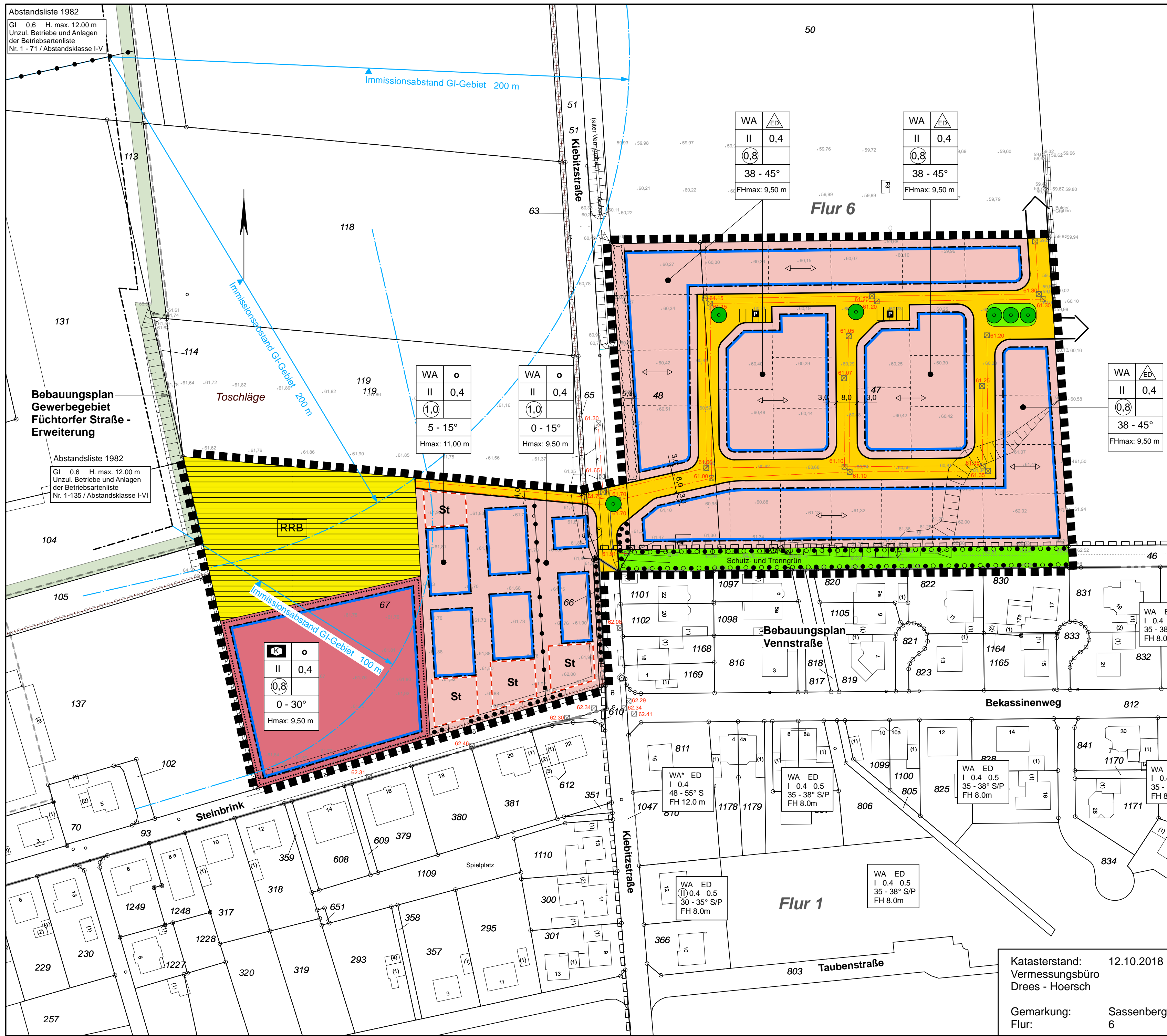
|           |            |
|-----------|------------|
| Stand     | 03.03.2021 |
| Bearb.    | LH/Bo/VI   |
| Plangröße | 84 x 60    |
| Maßstab   | 1 : 1.000  |



Planbearbeitung:

**WP/ WoltersPartner**  
Stadtplaner GmbH

Daruper Straße 15 • D-48653 Coesfeld  
Telefon 02541 9408-0 • Fax 9408-100  
stadtplaner@wolterspartner.de



## PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- WA Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
  - 0,4 Grundflächenzahl
  - (0,8) Geschossflächenzahl
  - FH max = Maximale Firsthöhe bezogen auf die mittlere Höhe der Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße, siehe textliche Festsetzung Nr. 2
  - H max = Maximale Gebäudehöhe bezogen auf die mittlere Höhe der Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- Offene Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 4
  - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, siehe textliche Festsetzung Nr. 4
  - Baugrenze

- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB**
- Flächen für den Gemeinbedarf
  - Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Kindergarten / Kindertagesstätte

- VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
- Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung

- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB**
- Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
  - Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

- GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**
- Öffentliche Grünfläche

- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB**
- Fläche für die Wasserwirtschaft

- FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
- Vorgeschlagener Baumstandort
  - Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung
  - Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des angrenzenden Bebauungsplanes "Vennstraße"
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des angrenzenden Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Fuchtorfer Straße - Erweiterung"
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
  - St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4
  - St Stellplätze
  - 61,30 Kanaldeckelhöhe in Meter über NHN
  - 60,62 Bestandshöhe in Meter über NHN

- BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**
- Vorhandene Flurstücksgrenze
  - 95 Vorhandene Flurstücksnummer
  - Vorhandene Gebäude
  - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

- FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB**
- 38 - 45 ° Dachneigung
  - ← Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)

## RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - 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 I 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.

## TEXT FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

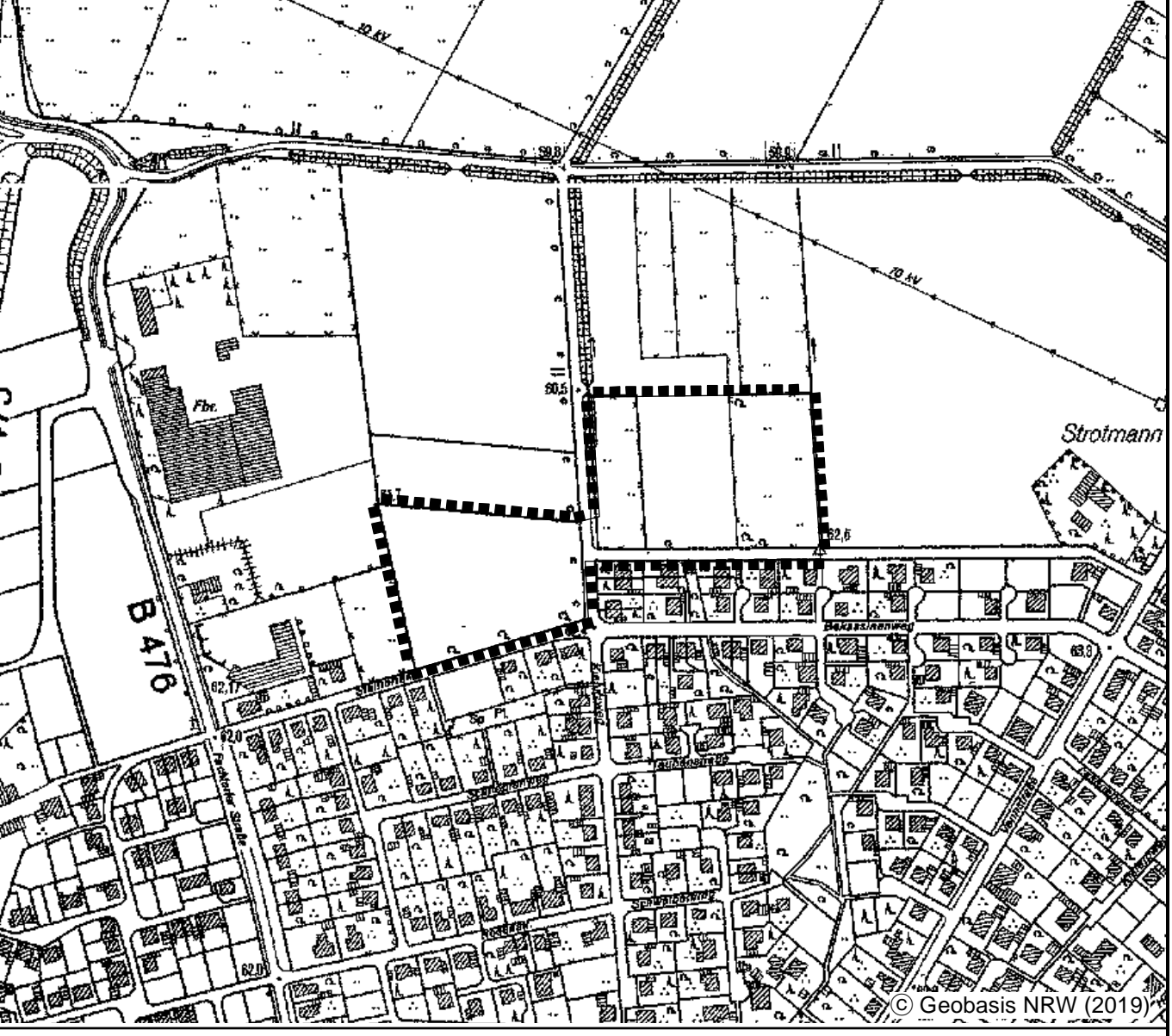
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)  
1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden) unzulässig.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)  
2.1 Höhe der baulichen Anlagen  
Die Firsthöhe der Gebäude darf die Höhe von 9,50 m bzw. 11,0 m, wie sie in der Planzeichnung festgesetzt sind nicht überschreiten.  
Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden fertigen Erschließungsstraße (Höhen siehe Planeintrag)  
Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.  
Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch Interpolation zwischen den seitlichen Grundstücksgrenzen zu ermitteln.  
Bei Eckgrundstücken ist die Höhe der Straßenverkehrsfläche maßgeblich, zu der der Haupteingang orientiert ist.
- 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 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.
- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)  
5.1 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.  
5.2 In den Vorgartenbereichen der mit Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind mind. 50 % der Fläche von Versiegelung freizuhalten und als Vegetationsfläche anzulegen.  
Als Vorgarten gilt der Bereich zwischen der erschließungsseitigen Straßenbegrenzungslinie und der Gebäudeflucht sowie der gedachten Verlängerung der Gebäudeflucht parallel zur Straßenbegrenzungslinie.
- TELEKOMMUNIKATIVE VERSORUNG DES PLANGEBIETES**  
6.1 Die zur telekommunikativen Versorgung des Plangebietes erforderlichen Leitungen sind ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

## FESTSETZUNGEN gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- AUSSENWANDFLÄCHEN**  
Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden
- DACHEINDECKUNG**  
Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden
- DACHFORM**  
Doppelhäuser sind mit derselben Dachneigung auszuführen.



## Bebauungsplan „Nördlich des Steinbrink“



Planübersicht 1 : 5.000

Stand: 03.03.2021

Bearb.: LH/BoVI

Plangröße: 84 x 60

Maßstab: 1 : 1.000

Planbearbeitung:

**WP / WoltersPartner**  
Stadtplaner GmbH  
Dampfer Straße 15 • D-48653 Coesfeld  
Telefon 02541 3498-0 • Fax 3498-3100  
stadtplaner@wolterspartner.de

## AUFSTELLUNGSVERFAHREN

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

Der Infrastrukturausschuss des Rates der Stadt hat am gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am ortstüblich bekannt gemacht worden. Sassenberg, den

Bürgermeister

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

Bürgermeister

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom bis 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

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. 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. Sassenberg, den

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgesetzt. Sassenberg, den

Bürgermeister

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

Bürgermeister

## HINWEISE

- DENKMALSCHUTZ**  
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen 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**  
Die Baufeldfreimachung darf nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. - 30.09. durchgeführt werden.
- ALTLASTEN**  
Ein Verdacht auf Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen 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.

# Bebauungsplan „Nördlich des Steinbrink“

Begründung  
– Vorentwurf –

Stand 03.03.2021

Stadt Sassenberg



|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>Allgemeine Planungsvorgaben</b>  | <b>4</b>  |
| 1.1      | Aufstellungsbeschluss und Planungsziel  | 4         |
| 1.2      | Räumlicher Geltungsbereich  | 4         |
| 1.3      | Derzeitige Situation  | 4         |
| 1.4      | Planungsrechtliche Vorgaben   | 4         |
| 1.5      | Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen  | 5         |
| <b>2</b> | <b>Städtebauliche Konzeption</b>  | <b>5</b>  |
| <b>3</b> | <b>Festsetzungen im Bebauungsplan</b>   | <b>6</b>  |
| 3.1      | Art der baulichen Nutzung   | 6         |
| 3.1.1    | Allgemeines Wohngebiet  | 6         |
| 3.1.2    | Fläche für den Gemeinbedarf   | 6         |
| 3.2      | Maß der baulichen Nutzung   | 6         |
| 3.3      | Grundflächen- und Geschoßflächenzahl  | 7         |
| 3.4      | Bauweise  | 7         |
| 3.5      | Überbaubare Flächen   | 7         |
| 3.6      | Höchst zulässige Anzahl von Wohneinheiten   | 8         |
| 3.7      | Bauliche Gestaltung   | 8         |
| <b>4</b> | <b>Erschließung</b>   | <b>8</b>  |
| <b>5</b> | <b>Belange des Freiraums und der Umwelt</b>   | <b>9</b>  |
| 5.1      | Grün- und Freiraumgestaltung  | 9         |
| 5.2      | Eingriffsregelung   | 10        |
| 5.3      | Arten- und Biotopschutz   | 10        |
| 5.4      | Anforderungen an den Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel   | 11        |
| 5.5      | Wasserwirtschaft  | 11        |
| 5.6      | Forstwirtschaft   | 11        |
| <b>6</b> | <b>Sonstige Belange</b>   | <b>12</b> |
| 6.1      | Ver- und Entsorgung   | 12        |
| 6.2      | Immissionsschutz  | 12        |
| 6.3      | Denkmalschutz   | 13        |
| <b>7</b> | <b>Fragen der Durchführung und der Bodenordnung</b>   | <b>13</b> |
| <b>8</b> | <b>Flächenbilanz</b>  | <b>14</b> |
| <b>9</b> | <b>Umweltbericht</b>  | <b>14</b> |
| 9.1      | Einleitung  | 14        |
| 9.2      | Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase | 17        |
| 9.3      | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung  | 23        |
| 9.4      | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen   | 23        |

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 9.5   | Anderweitige Planungsmöglichkeiten  | 24 |
| 9.6   | Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen schwerer Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich | 24 |
| 9.7   | Zusätzliche Angaben   | 24 |
| 9.7.1 | Datenerfassung  | 24 |
| 9.7.2 | Monitoring  | 25 |
| 9.8   | Zusammenfassung   | 25 |
| 9.9   | Referenzliste der Quellen   | 26 |

## **Anlagen**

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung mit Bestandsplan

Gutachten

- Verkehrsgutachten – wird ergänzt
- Schalltechnisch Untersuchung – wird ergänzt
- Gutachten zu Geruchsimmissionen – wird ergänzt
- 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**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss und Planungsziel**

Der Infrastrukturausschuss des Rates der Stadt Sassenberg hat am 27.02.2018 beschlossen, den Bebauungsplan „Nördlich des Steinbrink“ gemäß §§ 2 - 4 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen, um am Nordrand der Ortslage von Sassenberg neue Wohnbauflächen planungsrechtlich vorzubereiten.

### **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Das ca. 3,65 ha große Plangebiet erfasst lt. Aufstellungsbeschluss die Parzellen 47, 48, 66 und 67 sowie teilweise die Parzellen 46 und 51, Flur 06 der Gemarkung Sassenberg.

Der räumliche Geltungsbereich ist entsprechend des Aufstellungsbeschlusses gem. § 9 (7) BauGB festgesetzt.

### **1.3 Derzeitige Situation**

Das Plangebiet am Nordrand der Ortslage von Sassenberg beidseits der Kiebitzstraße wird derzeit noch als Acker und Grünland genutzt.

Im Süden schließen unmittelbar die Wohngebiete der Ortslage mit überwiegender Einfamilienhausbebauung an. Im Westen / Nordwesten grenzt das Bebauungsplangebiet „Industrie- und Gewerbegebiet Füchtorfer Straße“ (– mit dem Stahlbetrieb Scheffer (Kranbetrieb) –) an. Im Norden und Osten beginnt der landwirtschaftlich genutzte Freiraum.

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt im Westen von der B 475 / Füchtorfer Straße über die Straße Steinbrink.

Mittig durch das Plangebiet verläuft in Nord-Süd Richtung die Kiebitzstraße als landwirtschaftlicher Weg, einseitig teilweise begleitet von einem Graben (Alter Vennegraben).

Im Süden des Plangebietes werden die Acker- und Grünlandflächen von einem lichten Feldgehölzstreifen mit heimischen Baum- und Straucharten begrenzt. Westlich der Kiebitzstraße verläuft eine Wallhecke. An der Nordgrenze des östlichen Plangebietsabschnitts steht ein Einzelbaum als markanter Flurbaum (Pappel).

### **1.4 Planungsrechtliche Vorgaben**

#### – Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland – erfasst das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsgebiet (ASB). Somit sind die landesplanerischen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung als Wohngebiet gegeben.

#### – Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Sassenberg stellt derzeit noch landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB wird die Änderung des FNP entsprechend den im Folgenden erläuterten Festsetzungen des Bebauungsplanes als 50. Än-

derung – Teil A durchgeführt. Die Ziele der Raumordnung gem. § 34 (1) Landesplanungsgesetz NRW werden beachtet:

Es erfolgt mit der Darstellung im Regionalplan der Nachweis einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung, da für eine vorrangige Innenentwicklung keine Flächen zur Verfügung stehen. Auch der Flächennutzungsplan bietet derzeit keine Möglichkeit der kurzfristigen Entwicklung von im FNP dargestellten Flächen.

Mit Schreiben der Bezirksregierung Münster vom 08.06.2020 wurde die Anfrage gem. § 34 Landesplanungsgesetz zur Änderung des Flächennutzungsplanes positiv beschieden.

#### – **Landschaftsrechtliche Vorgaben**

Als Fachplan des Naturschutzes und der Landschaftspflege gilt für das Plangebiet der seit 2016 rechtskräftige Landschaftsplan „Sassenberg“. Der Landschaftsplan trifft keine Festsetzungen für das Plangebiet. Die Entwicklungskarte stellt das Entwicklungsziel „Temporäre Erhaltung bis zur Inanspruchnahme durch Bauleitplanung“ dar.

### **1.5 Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen**

Gem. § 1a (2) BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu begründen (Bodenschutzklausel). Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Abwägung mit der Bedarfsdeckung zur Wohnraumversorgung der Bevölkerung im Sinne des § 1 (6) Nr. 2 BauGB.

Sonstige landwirtschaftlich – betriebliche Belange sind nicht betroffen. Die Flächen des Plangebiets befinden sich derzeit im Privateigentum und stehen der Umsetzung des Vorhabens zur Verfügung.

## **2 Städtebauliche Konzeption**

Auf Grund des Plangebietszuschnitts entstehen zwei Teilbereiche östlich und westlich der in Nord-Süd Richtung verlaufenden Kiebitzstraße.

Der östliche Teil zeigt ein homogen geplantes Quartier für Ein- und Zweifamilienhäusern, gruppiert um zwei Straßenschleifen.

Die Erschließung soll die weitere Entwicklung des Wohngebietes nach Nordosten (entsprechend dem Angebot im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich) mit zwei Anbindungsmöglichkeiten als Überfahrten sichern. Um für die geplanten und die neuen Bauflächen, die lt. Regionalplan längerfristig zu erwarten sind, erhöhte Verkehrsbelastung zu vermeiden, ist eine Vernetzung der Erschließung mit der Vennstraße im Osten erforderlich.

Der westliche Quartiersteil an der Straße Steinbrink umfasst drei Nutzungen – ein Quartier für geplanten Mehrfamilienhausbau, ein Ge-



meinbedarfsgrundstück für einen Kindergarten sowie eine Fläche für eine erforderliche Regenrückhalteanlage im nordwestlichen Bereich. Insgesamt wird ein Angebot von ca. 80 Wohneinheiten erwartet.

### **3 Festsetzungen im Bebauungsplan**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

##### **3.1.1 Allgemeines Wohngebiet**

Entsprechend dem genannten Planungsziel wird „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO) für die Wohnbauflächen festgesetzt.

##### **Ausschluss von Nutzungen**

Das Plangebiet liegt nicht im zentralen Versorgungsbereich des Sassenberger Einzelhandelskonzeptes, das die Stärkung der Stadtkernfunktion zum Ziel hat. Die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen „der Versorgung des Gebietes dienenden Läden“ werden ausgeschlossen, da die Versorgung durch die unmittelbare Nähe des Stadtkerns sichergestellt ist.

Sonstige Nutzungen gem. § 4(2) Nr. 2 und 3 BauNVO (Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) bleiben zulässig – soweit sie ohnehin hier Standortgunst finden würden.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen), um innerhalb des Quartiers eine möglichst hohe Wohnqualität sicherzustellen. Standortgunst wäre für diese Nutzungen ohnehin hier nicht gegeben.

##### **3.1.2 Fläche für den Gemeinbedarf**

Im westlichen Eingangsbereich zum Plangebiet am Steinbrink wird eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Kindergarten / Kindertagesstätte“ festgesetzt. Der dringende Bedarf zeichnet sich diesbezüglich ab – insbesondere im Norden der Ortslage für die großen vorhandenen Wohngebiete und das geplante Wohnquartier mit zukünftiger Entwicklung.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

##### **Geschossigkeit und Baukörperhöhe**

Im östlich geplanten „Allgemeinen Wohngebiet“ für die Ein- und Zweifamilienhausbebauung wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei Geschosse beschränkt. Mit dieser Festsetzung soll eine bauordnungsrechtlich zulässige Ausnutzung des 1. Obergeschosses als Vollgeschoss ermöglicht werden.

Im westlichen Eingangsbereich wird für das Angebot an Mehrfamilienhäusern eine II-Geschossigkeit festgesetzt. Eine dritte Ebene als

beispielsweise Staffelgeschoss bleibt möglich.  
Der Kindergartenbau soll lediglich zweigeschossig zulässig sein.

Mit der Festsetzung einer maximalen Baukörperhöhe bzw. Firsthöhe für die Einzel- und Doppelhausbebauung von 9,50 m wird sichergestellt, dass sich die neuen Wohngebäude an das städtebauliche Umfeld im Süden anpassen. Für die geplante Mehrfamilienhausbebauung wird eine Höhe von 11,0 m zugelassen, um den Nutzungsansprüchen für den wirtschaftlichen Bau von Geschosswohnungen Rechnung zu tragen.

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Baukörperhöhen ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden fertigen Erschließungsstraße (Höhen siehe Planeintrag).

### **3.3 Grundflächen- und Geschoßflächenzahl**

Für das Plangebiet wird entsprechend dem angrenzenden „Allgemeinen Wohngebiet“ eine Grundflächenzahl von 0,4 als Obergrenze gem. BauNVO festgesetzt. Eine Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO für Garagen, Stellplätze und Zufahrten wird nicht ausgeschlossen, um eine wirtschaftliche Ausnutzung kleinerer Baugrundstücke zu ermöglichen.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird entsprechend der zulässigen Obergrenzen gem. § 17 BauNVO mit 0,8 bzw. 1,0 für die zwei- bzw. dreigeschossige Bebauung festgesetzt.

### **3.4 Bauweise**

Für das Plangebiet wird entsprechend der derzeit bestehenden Nachfrage eine überwiegende Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Im westlichen Eingangsbereich entlang der Straße „Steinbrink“ wird eine offene Bauweise festgesetzt, um hier Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen.

### **3.5 Überbaubare Flächen**

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen relativ großzügig in einem Abstand von 3,0 m zur jeweiligen Erschließungsstraße festgesetzt.

Garagen / Carports und Nebenanlagen gem. § 12 bzw. 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, soweit sie nicht zulässigerweise im seitlichen Grenzabstand gem. Bauordnung NRW angeordnet werden.

Für die Festsetzung von Baulinien bestehen im vorliegenden Plangebiet keine vorrangigen städtebaulichen Gründe.

### **3.6 Höchst zulässige Anzahl von Wohneinheiten**

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes („Einzel- und Doppelhäuser“) wird festgesetzt, dass je Wohngebäude (Einzel- oder Doppelhaushälfte) max. zwei Wohneinheiten zulässig sind.

Mit dieser Festsetzung soll eine übermäßige Verdichtung der einzelnen Grundstücke sowie negative städtebauliche Auswirkungen durch einen sonst nicht vorhersehbaren zusätzlichen privaten Stellplatzbedarf und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in dem öffentlichen Straßenraum vermieden werden.

Eine Ausnahme von dieser Regelung bildet das Baufeld mit der Festsetzung „offene Bauweise“, in dem Mehrfamilienhäuser ohne Begrenzung der Wohneinheiten geplant sind.

### **3.7 Bauliche Gestaltung**

Zur Schaffung eines homogenen neuen Wohngebietes erfolgt für das neue Quartier als wesentliche gestalterische Festsetzung mit städtebaulicher Wirkung gem. § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB die Regelung zur Dachgestaltung.

Während für das Einfamilien-/Zweifamilienhausquartier geneigte Dächer (38° – 45°) mit einer solarenergetische ausgerichteten Firstrichtung vorgesehen sind, soll das Quartier für Mehrfamilienhausbebauung eine Flachdachbebauung erhalten.

## **4 Erschließung**

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die südwestlich verlaufende Straße „Steinbrink“, die im Westen an die Füchter Straße (B 475) angebunden ist.

Es ist davon auszugehen, dass die zukünftige Verkehrsbelastung des Steinbrinks durch die zu erwartenden ca. 80 Wohneinheiten unterhalb der zumutbaren Werte liegt. Ein entsprechender Nachweis erfolgt zu gegebener Zeit.

Der durch das Plangebiet erzeugte Mehrverkehr kann entsprechend der empfohlenen Verkehrsbelastungen für Wohnstraßen, der Umfeldnutzung und dem Ausbaustand von 8,0 m ausreichend und leistungsfähig abgewickelt werden.

Der Kindergarten und die geplante Mehrfamilienhausbebauung erhalten von der Straße „Steinbrink“ aus Stellplatzzufahrten.

Die weitere Erschließung des Plangebietes nach Osten erfolgt über die Kiebitzstraße.

Die vorgesehene zentrale Wohnstraße im neuen Quartier erhält zwei ergänzende Straßenschleifen mit kleinen Platzausweitungen.

Im Nordosten werden 2 Anbindungsmöglichkeiten als Überfahrten für eine weitere bauliche Entwicklung offen gehalten. Diese wird jedoch eine Anbindung an die im Osten verlaufende Vennstraße zur Vertei-

lung des Anliegerverkehrs erhalten (siehe Pkt. 2 der Begründung).  
Das im Nordwesten geplante Regenrückhaltebecken erhält eine eigene 4,0 m breite Zufahrt am Nordrand des westlichen Plangebietes.

– Ruhender Verkehr

Entsprechend der gängigen Praxis sind die für die geplanten Wohngebäude erforderlichen privaten Stellplätze (1,25 je Wohneinheit) innerhalb des Plangebietes auf den jeweiligen Grundstücksflächen nachzuweisen.

Der in Ansatz zu bringende öffentliche Anteil an Parkplätzen (0,25 Stellplatz / pro Wohneinheit) wird nach detaillierter Ausbauplanung in den ausreichend breiten Straßenraum angeboten.

– Rad und Fußwegenetz

Ein gesondertes Fuß- und Radwegenetz ist innerhalb des Wohnstraßennetzes nicht erforderlich.

Eine straßenunabhängige Fußweg-/Radwegverbindung nach Süden Richtung Stadtkern existiert durch die vorhandenen Wohngebiete.

– ÖPNV

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die westlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 500 m gelegene Haltestelle „Scheffer“ der Linie R15 (Glandorf – Füchtorf – Sassenberg – Warendorf).

## **5 Belange des Freiraums und der Umwelt**

### **5.1 Grün- und Freiraumgestaltung**

Mit der vorliegenden Planung soll die derzeit im Süden des östlichen Plangebietsabschnitts verlaufende Anreihung heimischer Feldgehölze (Abies spec., Picea spec., Quercus robur) in ihrer Leitfunktion für die potenziell im angrenzenden Wohngebiet vorkommenden Fledermausarten gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB gesichert werden. Zudem sollen die bestehenden Grünstrukturen durch Neupflanzungen ergänzt werden, um dadurch einen Ausgleich für den geplanten Eingriff zu schaffen und das Klimaklima sowie die Biodiversität zu verbessern.

Zu diesem Zweck wird der südliche Bereich des östlichen Plangebietsabschnittes durch die Festsetzung einer „öffentlichen Grünfläche“ gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Schutz- und Trenngrün“ mit einer überlagerten Erhaltungsbindung sowie einem Pflanzgebot gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB planungsrechtlich gesichert.

Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan aufgenommen.

Die Grünsbstanzien der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten.

Ausfall ist durch Neupflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

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. Hiervon ausgenommen ist die Fläche für Gemeinbedarf sowie das Allgemeine Wohngebiet westlich der Kiebitzstraße, um im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser mehr Flexibilität für die Anordnung von Stellplätzen zu ermöglichen.

## **5.2 Eingriffsregelung**

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

Durch die Planung sind in erster Linie landwirtschaftliche Nutzflächen, bestehend aus Acker- und Grünlandflächen mit angrenzenden Feldgehölzen, betroffen.

Insgesamt entsteht mit Umsetzung der Planung ein Biotopwertdefizit von 9.630 Punkten. Der Ausgleich erfolgt über Abbuchung von Biotopwertpunkten aus dem Ökokonto der Stadt Sassenberg.

## **5.3 Arten- und Biotopschutz**

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ist gemäß der Handlungsempfehlung des Landes NRW\* 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 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.

Aufgrund der Ausstattung mit Biotoptypen wie Grünlandflächen kann das Vorkommen planungsrelevanter Arten (z.B. Kiebitz) nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Daher ist die Durchführung einer Artenschutzprüfung der Stufe II erforderlich. Die Ergebnisse der Prüfung werden im weiteren Verfahren ergänzt.

\* 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.

#### **5.4 Anforderungen an den Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel**

Hinsichtlich des Klimaschutzes wurde im Rahmen der Umweltprüfung (s. Pkt. 9 der Begründung) festgestellt, dass mit der Planung keine Bereiche mit erhöhter klimatischer Vorbelastung oder besonders schützenswerter lufthygienischer Ausgleichsfunktion in Anspruch genommen wird.

Mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Erweiterung von Wohnbauflächen am nördlichen Ortsrand von Sassenberg planungsrechtlich vorbereitet. Die bestehenden Gehölzstrukturen werden planungsrechtlich gesichert.

Die zukünftigen Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) 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.

#### **5.5 Wasserwirtschaft**

Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist ein Regenrückhaltebecken im nordwestlichen Teil des Plangebietes vorgesehen und gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB als „Fläche für die Abwasserbeseitigung“ festgesetzt (siehe Pkt. 2 und 6.1 der Begründung).

Gemäß vorliegender Berechnung\* wird für das Plangebiet zuzüglich der Teilbereiche der Bestandsbebauung des Bekassinenweges ein Volumen von 11.000 m<sup>3</sup> erforderlich.

Nordwestlich des Plangebietes, östlich der Kiebitzstraße verläuft der Alte Vennegraben (Gewässerkennziffer 316842). Das Gewässer liegt außerhalb des Plangebietes. Wasserwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen, da die östlich angrenzende überbaubare Fläche (Baugrenze) einen ausreichenden Abstand von 5,0 m zum Graben einhält. Dieser 5,0 m Streifen wird gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB als Fläche für die Wasserwirtschaft überlagernd festgesetzt.

#### **5.6 Forstwirtschaft**

Westlich der Kiebitzstraße verläuft eine Wallhecke (Nr. 53), die innerhalb des Plangebietes eine Fläche von 375 qm besitzt. Da die Wallhecke nicht erhalten werden kann, ist neben dem naturschutzfachlichen Ausgleich gem. § 18 BNatSchG ein forstrechtlicher Ausgleich gem. § 9 BWaldG i.V.m. § 39 LForstG NRW zu erbringen. Der forstrechtliche Ausgleich erfolgt im Verhältnis 1:2. Dementsprechend ist eine Ersatzaufforstung bzw. die Neuanlage einer Wallhecke mit einer Größe von 750 qm erforderlich. Lage und

\* Ingenieurbüro Frilling & Rolfes,  
Vechta, 15.09.2020

Art der forstrechtlichen Ausgleichsmaßnahme werden im weiteren Verfahren ergänzt.

## **6 Sonstige Belange**

### **6.1 Ver- und Entsorgung**

Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung wird über einen Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt.

Die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt über ein Trennsystem. Ein erforderliches Regenrückhaltebecken ist im Westen des Plangebietes festgesetzt und umfasst eine nutzbare Stauraumgröße von 11.000 m<sup>3</sup>. Das erforderliche Volumen des Regenrückhaltebeckens ist anhand eines 10-jährigen Regenereignisses bemessen worden.

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsmäßig durch die Stadt Sassenberg.

Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind im Änderungsbe-  
reich nicht bekannt und nicht zu vermuten.

Kampfmittelvorkommen sind nicht zu vermuten.

### **6.2 Immissionsschutz**

- Gewerbelärm

Das Plangebiet unterliegt Gewerbelärm aus dem im Nordwesten des Plangebietes angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiet „Füchtorfer Straße“. Für das Plangebiet wird entsprechend eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, in der die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen untersucht werden.

Die schalltechnische Untersuchung wird kurzfristig beauftragt und die Ergebnisse im weiteren Verfahren ergänzt.

In dem Zusammenhang ist auf das geltende Planungsrecht der Firma Scheffer im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Füchtorfer Straße - Erweiterung“ aus dem Jahre 1986 hinzuweisen. Das festgesetzte Industriegebiet ist gem. der Abstandsliste 1982 nach Störgraden gegliedert. Demnach sind im Südosten des Industriegebietes nur Betriebe zulässig, die ein Abstandserfordernis von 200 m zur Wohnbebauung erfordern. Bereits heute schließt ca. 100 m südlich des Betriebsgeländes Wohnbebauung an. Immissionskonflikte zwischen der Fa. Scheffer und der Bestandsbebauung sind nicht bekannt.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt die Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf und der Regenrückhaltung sowie die eines „Allgemeinen Wohngebietes“ in einer Entfernung von ca. 100 m östlich des bestehenden Industriegebietes. Durch diese Planung wird im Hinblick auf mögliche Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes aufgrund bestehender Wohnnutzung keine

über das in der Örtlichkeit bereits faktisch bestehende Maß hinausgehende Einschränkung des künftigen Emissionsverhaltens des ansässigen Betriebes ausgelöst.

Weiterhin sind entsprechend der Gliederung nach Störgraden im Nordosten des bestehenden Industriegebietes nur Betriebe zulässig, die ein Abstandserfordernis von 300 m zur Wohnbebauung erfordern. Mit der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt die Ausweisung von Wohnbauflächen in einem Abstand von ca. 200 m. Es ist jedoch festzustellen, dass eine Ausschöpfung der Immissionswerte des geltenden Planungsrechts von 1986 seit ca. 35 Jahren bisher nicht stattgefunden hat.

Störfallbetriebe sind im weiten Umkreis weder vorhanden noch im angrenzenden Gewerbegebiet zulässig.

- Verkehrslärm

Eine Verkehrslärmbelastung liegt für das Plangebiet nicht vor.

- Geruchsimmissionen

Landwirtschaftliche Gerüche sind auf Grund nicht vorhandener Hofstellen im relevanten Abstand nicht vorhanden.

Mögliche Geruchsimmissionen, die durch die Lackieranlage der westlich des Plangebiets angrenzenden Firma Scheffer entstehen könnten, sind gutachterlich zu prüfen. Eine Beauftragung des Gutachtens wird kurzfristig ausgeschrieben und die Ergebnisse im weiteren Verfahren ergänzt.

### **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.

Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

## **7 Fragen der Durchführung und der Bodenordnung**

Der Umlegungsausschuss der Stadt Sassenberg hat in seiner Sitzung am 04.03.2020 die Einleitung des Umlegungsverfahrens „Nördlich des Steinbrink“ in einer Größe von ca. 3,6 ha gem. § 47 BauGB beschlossen.

Die Flächen des Plangebiets befinden sich gegenwärtig im Eigentum von drei verschiedenen Privatpersonen. Die Vermarktung der Flächen erfolgt durch die Privatpersonen.



## **8 Flächenbilanz**

|                                      |         |   |        |
|--------------------------------------|---------|---|--------|
| Gesamtfläche                         | 3,65 ha | – | 100 %  |
| davon:                               |         |   |        |
| – Allgemeines Wohngebiet             | 2,22 ha | – | 60,9 % |
| – Fläche für Gemeinbedarf            | 0,47 ha | – | 12,8 % |
| – Öffentliche Verkehrsfläche         | 0,47 ha | – | 13,0 % |
| – Öffentliche Verkehrsfläche – F+R   | 0,06 ha | – | 1,7 %  |
| – Fläche für die Ver- und Entsorgung | 0,42 ha | – | 11,6 % |

## **9 Umweltbericht**

Der Umweltbericht 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 Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB. Umfang und Detailierungsgrad des Umweltberichtes werden von der Gemeinde festgelegt und richten sich danach was angemessener Weise verlangt werden kann bzw. für die Abwägung der Umweltbelange erforderlich ist.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im wesentlichen das Plangebiet des Bebauungsplans. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

### **9.1 Einleitung**

#### **• Kurzdarstellung des Inhalts**

Der Infrastrukturausschuss des Rates der Stadt Sassenberg hat am 27.02.2018 beschlossen, den Bebauungsplan „Nördlich des Steinbrink“ gemäß §§ 2 - 4 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen, um am Nordrand der Ortslage von Sassenberg neue Wohnbauflächen planungsrechtlich vorzubereiten.

Auf Grund des Plangebietszuschnitts entstehen zwei Teilbereiche östlich und westlich der in Nord-Süd Richtung verlaufenden Kiebitzstraße.

Der östliche Teil zeigt ein homogen geplantes Quartier von Ein- und Zweifamilienhäusern, gruppiert um zwei Straßenschleifen. Die Erschließung soll die weitere Entwicklung des Wohngebietes nach Nordosten mit zwei Überfahrten sichern.

Der westliche Teil an der Straße Steinbrink umfasst drei Nutzungen – ein Quartier für geplanten Mehrfamilienhausbau, ein Gemeinbedarfsgrundstück für einen Kindergarten sowie eine Fläche für eine erforderliche Regenrückhalteanlage im nordwestlichen Bereich.

- **Umweltschutzziele**

Als Fachplan des Naturschutzes und der Landschaftspflege gilt für das Plangebiet insbesondere der **Landschaftsplan** „Sassenberg“. Der Landschaftsplan trifft keine Festsetzungen für das Plangebiet. Die Entwicklungskarte stellt das Entwicklungsziel „Temporäre Erhaltung bis zur Inanspruchnahme durch Bauleitplanung“ dar.

Das nächstgelegene **FFH-Gebiet** („Tiergarten, Erweiterung Schachblumenwiese“, DE-4014-301) befindet sich in 1,1 km Entfernung, südöstlich des Plangebietes auf der gegenüberliegenden Seite des Stadtgebietes.

Ein **Vogelschutzgebiet** befindet sich nicht im auswirkungsrelevanten Umfeld.

Zwei **Naturschutzgebiete** (NSG) sind im Umfeld des Plangebiets ausgewiesen: In der nördlich anschließenden freien Landschaft befindet sich in ca. 180 m Entfernung der südliche Teil des großflächigen NSG „Füchtorfer Moor“ (WAF-007). Im Südosten liegt etwa deckungsgleich mit dem FFH-Gebiet das NSG „Tiergarten und Schachblumenwiese“ (WAF-019). Mehrere **Geschützte Landschaftsbestandteile** (Blänken, Stillgewässer) sind in den Naturschutzgebieten zu finden. Darüber hinaus befindet sich ein Geschützter Landschaftsbestandteil (Grünland mit Blänken, GB-3914-0050) im Landschaftsschutzgebiet (s.u.) in etwa 180 m Entfernung.

Das **Landschaftsschutzgebiet** „Füchtorfer Moor“ (LSG-3914-0004) erstreckt sich neben dem gleichnamigen NSG im Norden in einer Entfernung von ca. 180 m. Die Landschaftsschutzgebiete Hesseltal (LSG-4013-0010) und Brook (LSG-4014-0010) befinden sich 1 km südwestlich bzw. 1 km südlich auf der gegenüberliegenden Seite des Stadtgebietes.

Flächen des **Biotopkatasters** des LANUV decken sich im Wesentlichen mit den Flächen des Naturschutzgebietes und der Geschützten Landschaftsbestandteile.

Schutzwürdige Böden liegen nicht vor.

**Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebiete** sind nicht im auswirkungsrelevanten Umfeld vorhanden.

Die auf den im folgenden genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für das Plangebiet werden je nach Planungsrelevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter konkretisiert.

Tab. 1: Beschreibung der Umweltschutzziele.

| <b>Umweltschutzziele</b>  |   |
|---|---|
| <b>Mensch</b>   | <p>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).</p> <p>Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.</p>   |
| <b>Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz</b> | <p>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 Walds wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktion) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben.</p> |
| <b>Boden und Wasser</b>   | <p>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.</p>                |
| <b>Landschaft</b>   | <p>Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.</p>   |
| <b>Luft und Klima</b>   | <p>Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuchs, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landesnaturschutzgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz.</p>   |
| <b>Kultur- und Sachgüter</b>  | <p>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.</p>  |

## **9.2 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, 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.

| <b>Schutzgut Mensch</b>              |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Bestand</b>                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Innerhalb des Plangebiets finden keine Wohnnutzungen statt. Die Flächen dienen der Nahrungsmittelproduktion.</li> <li>- Die Wege innerhalb des Plangebietes dienen der wohnungsnahen Erholungsnutzung und erschließen den Erholungssuchenden die freie Landschaft im Norden.</li> <li>- Vorbelastungen bestehen durch die gewerbliche Nutzung (Gewerbegebiet „Füchtorfer Straße“) westlich angrenzend. Bestehende Wohnbebauung grenzt im Süden an das Plangebiet an.</li> </ul>   |
| <b>Baubedingte Auswirkungen</b>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit Aufstellung des Bebauungsplans wird die Überbauung landwirtschaftlich genutzter Flächen zur Schaffung neuer Wohnbauflächen vorbereitet.</li> <li>- Relevante Erholungsfunktionen werden nicht in erheblichem Maße berührt, bzw. bleiben erhalten.</li> <li>- Im Zuge der Bauarbeiten können baubedingte Auswirkungen auf die umliegenden Anwohner i. S. v. Baustellenverkehren, Staubaufwirbelungen und vorübergehenden Lärmeinwirkungen auftreten.</li> <li>- Das Maß der Erheblichkeitsschwelle wird voraussichtlich aufgrund der temporären Befristung und der zu erwartenden Baustellen-Arbeitszeiten nicht überschritten.</li> </ul> |
| <b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Unter Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben sind keine erheblich nachteiligen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.</li> </ul>  |

| <b>Schutzgut Biotypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt</b> |  |
|---|--|
| <b>Bestand</b>  | <ul style="list-style-type: none"><li>- Für das Plangebiet liegen keine Schutzausweisungen vor.</li><li>- Die Flächen des Geltungsbereiches sind im westlichen Teil von intensiver Ackernutzung geprägt (ca. 13.760 m<sup>2</sup>). Im östlichen Abschnitt, welcher vom westlichen durch die Kiebitzstraße getrennt wird, herrscht intensive Gründlandnutzung (ca. 20.180 m<sup>2</sup>) vor. Im Süden der Planfläche werden die Acker- und Grünlandflächen von einem lichten Feldgehölzstreifen mit heimischen Baum- und Straucharten (ca. 1.470 m<sup>2</sup>) begrenzt. An der Nordgrenze des östlichen Plangebietsabschnitts steht ein Einzelbaum. Ein etwa 5 m breiter und 175 m langer Streifen im Süden des östlichen Plangebietsabschnitts liegt zur Zeit brach und wird als Weg genutzt (ca. 860 m<sup>2</sup>).</li><li>- Entlang der südlichen Grenze des gesamten Plangebietes stocken innerhalb des Plangebietes zumeist einheimische Gehölze (<i>Abies spec.</i>, <i>Juglans regia</i>, <i>Picea spec.</i>, <i>Prunus padus</i>, <i>Quercus robur</i>) mittleren Alters. Auch entlang der Kiebitzstraße wachsen einseitig standortgerechte Gehölze (<i>Corylus avellana</i>, <i>Symphoricarpus albus</i>). An der nördlichen Grenze steht ein Einzelbaum (<i>Populus spec.</i>).</li><li>- Westlich der Kiebitzstraße verläuft eine Wallhecke (Nr. 53), die innerhalb des Plangebietes eine Fläche von 375 qm besitzt.</li><li>- Insbesondere der Grünlandbereich ist wahrscheinlich durch Drainagemaßnahmen in seiner ursprünglich feuchten Ausprägung in seiner Feuchtstufe verändert worden.</li><li>- Das nächstgelegene FFH-Gebiet („Tergarten, Erweiterung Schachblumenwiese“, DE-4014-301) befindet sich in 1,1 km Entfernung, südöstlich des Plangebietes auf der gegenüberliegenden Seite des Stadtgebietes.</li><li>- Aufgrund der Ausstattung mit Biotypen wie Grünlandflächen kann das Vorkommen planungsrelevanter Arten (z.B. Kiebitz) nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Daher ist die Durchführung einer Artenschutzprüfung der Stufe II erforderlich. Die Ergebnisse der Prüfung werden im weiteren Verfahren ergänzt.</li><li>- Der Graben „Alter Vennegraben“ (Gewässerkennziffer 316842) verläuft nördlich der Fläche parallel zur Kiebitzstraße in einem tiefen Regelprofil in nördlicher Fließrichtung. Er entspringt an der Plangebietsgrenze des Geltungsbereiches einer Verrohrung.</li><li>- Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie der Nähe zu den Siedlungsstrukturen und damit einhergehenden Störfaktoren sind die Flächen des Plangebietes von geringer bis mittlerer ökologischer Bedeutung.</li></ul> |

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Baubedingte Auswirkungen</b>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Gehölzstrukturen im Süden des östlichen Plangebietsabschnitts und der Einzelbaum an der Nordgrenze des Plangebiets bleiben mit der Planung erhalten.</li> <li>- Darüber hinaus können baubedingte Auswirkungen durch die im Rahmen der Planung entstehenden Störungen z.B. durch Bauverkehre (Licht, Lärm, Staub) nicht ausgeschlossen werden.</li> <li>- 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 naturschutzfachlichen Eingriffsregelung zu kompensieren (siehe Anhang).</li> <li>- Da die Wallhecke (375 qm) nicht erhalten werden kann, ist neben dem naturschutzfachlichen Ausgleich gem. § 18 BNatSchG ein forstrechtlicher Ausgleich gem. § 9 BWaldG i.V.m. § 39 LForstG NRW zu erbringen. Der forstrechtliche Ausgleich erfolgt im Verhältnis 1:2. Dementsprechend ist eine Ersatzaufforstung bzw. die Neuanlage einer Wallhecke mit einer Größe von 750 qm erforderlich. Lage und Art der forstrechtlichen Ausgleichsmaßnahme werden im weiteren Verfahren ergänzt.</li> <li>- Baubedingte Auswirkungen können u.a. die Zerstörung von Nestern und Gelegen, störungsbedingte Aufgabe von Revieren geschützter Arten sowie störungsbedingte Verluste von Eiern und Jungvögeln umfassen. Inwieweit diese baubedingten Auswirkungen in vorliegendem Fall artenschutzrechtliche Verbote gem. § 44 (1) BNatSchG auslösen wird im Rahmen einer Artenschutzprüfung der Stufe II betrachtet. Die Ergebnisse der Artenschutzprüfung werden im weiteren Verfahren ergänzt</li> <li>- Auswirkungen auf das FFH-Gebiet können aufgrund der Entfernung und der vorgesehenen Nutzung ausgeschlossen werden.</li> </ul> |
| <b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Betriebsbedingte Auswirkungen auf das FFH-Gebiet können aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden.</li> <li>- Durch den eigentlichen Betrieb werden mit der Planung voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter vorbereitet.</li> </ul>   |

| <b>Schutzgut Boden</b>          |  |
|---------------------------------|--|
| <b>Bestand</b>                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Grünlandflächen sind durch einen sandigen Podsolgley mit geringen Bodenwertzahlen gekennzeichnet (20 – 30). Der Boden unterliegt einem starken Grundwassereinfluss und ist in der ökologischen Feuchtstufe als feucht zu bezeichnen. Der Boden ist nicht für die Versickerung geeignet (grundnass) und sehr empfindlich gegen Verdichtung. Es liegt keine besondere Schutzwürdigkeit vor.</li> <li>- Den Ackerflächen unterliegt ein ebenfalls sandiger Gley-Podsol mit geringen Bodenwertzahlen. Der Grundwassereinfluss ist jedoch nicht so stark ausgeprägt, sodass die Flächen als frisch einzustufen sind. Der Boden ist nur bedingt für die Versickerung geeignet. Es liegt keine besondere Schutzwürdigkeit vor.</li> <li>- Es bestehen Vorbelastungen im Bereich der intensiven landwirtschaftlichen Ackernutzung. Die ursprünglichen Bodenverhältnisse können durch die landwirtschaftliche Nutzung/ Meliorationsmaßnahmen verändert worden sein.</li> <li>- Im Bereich bestehender Wege ist von einer Überformung der ursprünglichen Bodenverhältnisse auszugehen.</li> </ul> |
| <b>Baubedingte Auswirkungen</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Bodenentwicklung wird im Bereich einer zukünftigen Bebauung vollständig unterbunden. Natürlich gewachsene Bodenprofile gehen verloren. Durch Baufahrzeuge können lokale Bodenverdichtungen durch Befahren, insbesondere bei ungünstigen Witterungsverhältnissen, verbunden sein.</li> <li>- Unter Berücksichtigung des noch festzulegenden Ausgleichs, mit dem i.d.R. bodenaufwertende Maßnahmen an anderer Stelle umgesetzt werden, können auch die mit der Versiegelung verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut ausgeglichen werden.</li> </ul>  |

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Betriebsbedingte Auswirkungen | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- Der durch den gewerblichen Betrieb anfallende Müll wird ordnungsgemäß entsorgt.</li> <li>- Insgesamt überschreiten die mit der Planumsetzung verbundenen betriebsbedingten Auswirkungen die Erheblichkeitsschwelle voraussichtlich nicht.</li> </ul> |
|-------------------------------|---|

|                         |  |
|-------------------------|--|
| <b>Schutzgut Fläche</b> |  |
|-------------------------|--|

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Bestand                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 3,6 ha und befindet sich gem. Auskunftssystem des LANUV außerhalb des unzerschnittenen verkehrsarmen Raumes (UZVR).</li> <li>- Die Fläche liegt am nördlichen Siedlungsrand von Sassenberg und wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt.</li> </ul>  |
| Baubedingte Auswirkungen      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei Durchführung des Planvorhabens wird ein nicht vermehrbares Gut überbaut, welches u.a. zur Nahrungsmittelproduktion genutzt wird.</li> <li>- Es erfolgt eine Neuinanspruchnahme des Schutzgutes „Fläche“ und damit eine Vergrößerung des Siedlungsbereiches der Stadt. Eine Inanspruchnahme ist jedoch baubedingt unvermeidbar.</li> <li>- Mit Umsetzung der Planung rückt der Siedlungsbereich Sassenbergs näher an den UZVR 4767 heran.</li> <li>- Da die geplante Nutzung keine neue Zerschneidung des UZVR vorsieht und die Störwirkung als gering eingestuft wird, sind keine baubedingten erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut zu erwarten.</li> </ul> |
| Betriebsbedingte Auswirkungen | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Unter Berücksichtigung des noch festzulegenden Ausgleichs, mit dem i.d.R. Flächen/Freiräume gesichert werden, können die mit der Planumsetzung verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen ausgeglichen werden.</li> <li>- Betriebsbedingte Auswirkungen sind auf das Schutzgut nicht zu erwarten, da keine weitere Zerschneidung des UZVR vorgesehen ist.</li> </ul>  |

|                         |  |
|-------------------------|--|
| <b>Schutzgut Wasser</b> |  |
|-------------------------|--|

|         |   |
|---------|---|
| Bestand | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es liegen keine Wasserschutzgebiete vor.</li> <li>- Der Graben „Alter Vennegraben“ (Gewässerkennziffer 316842) entspringt nördlich des Plangebietes einer Verrohrung und fließt in einem tiefen Regelprofil Richtung Norden weiter.</li> <li>- 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. Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der geringen Versiegelung nicht beeinträchtigt. Jedoch ist aufgrund der tiefliegenden Gräben von einer starken Drainierung der Flächen auszugehen.</li> <li>- Schadstoffeinträge bestehen im Wesentlichen durch die Düngemittel- und Pestizideinträge aus der Landwirtschaft.</li> </ul> |
|---------|---|

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Baubedingte Auswirkungen</b>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die natürlichen Grund- und Niederschlagswasserverhältnisse werden verändert. Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorschriften zur (Niederschlags-) Entwässerung werden diese Veränderungen jedoch voraussichtlich die Erheblichkeitsschwelle nicht überschreiten.</li> <li>- Bei einem erwartungsgemäß unfallfreien Betrieb der Baufahrzeuge und -maschinen sind Verschmutzungen des Schutzgutes, z.B. durch Schmier- und Betriebsstoffe nicht anzunehmen.</li> <li>- Temporäre Grundwasserabsenkung aufgrund von Baugruben oder Gründungen.</li> <li>- 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.</li> <li>- Nach derzeitigem Kenntnisstand sind daher insgesamt keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.</li> </ul> |
| <b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist ein Regenrückhaltebecken im nordwestlichen Teil des Plangebietes vorgesehen (siehe Punkt 2 der Begründung).</li> <li>- Das anfallende Niederschlags- und Abwasser wird durch die bestehenden Leitungsnetze abgeführt.</li> <li>- Die Art und Menge der erzeugten Abfälle während der Betriebsphase, sowie deren Beseitigung und Verwertung wird sich voraussichtlich aufgrund der geplanten Nutzung nicht erheblich negativ auswirken. Über die üblichen zu erwartenden Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus der geplanten Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar.</li> <li>- Es kann davon ausgegangen werden, dass es zu keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen kommt.</li> </ul>  |

| <b>Schutzgut Luft- und Klimaschutz</b> |  |
|--|--|
| <b>Bestand</b>                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet hat derzeit aufgrund seiner bestehenden Grünlandnutzung und der Gehölzbestände eine positive Wirkung im Hinblick auf das Schutzgut.</li> <li>- Luft und Klima im Plangebiet werden durch die vorherrschenden Einflüsse der freien Landschaft bestimmt.</li> </ul>  |
| <b>Baubedingte Auswirkungen</b>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die baubedingten Auswirkungen bestehen u.a. in einem Eintrag von Schadstoffen (Abgase, Staub) in die Luft durch den Betrieb von Baufahrzeugen und -maschinen.</li> <li>- Ein Teil der bestehenden Gehölze wird planungsrechtlich gesichert. Die Grünlandflächen werden einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt.</li> <li>- Durch den Flächenverbrauch gehen reale und potentielle Senken für CO<sub>2</sub> verloren. Aufgrund der erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen ist jedoch insgesamt nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Klimas und der Lufthygiene zu rechnen.</li> </ul> |
| <b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es ist mit zusätzlichen Schadstoffemissionen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben zu rechnen. Darüber hinaus entstehen – je nach Bauweise – verschiedene Emissionen z.B. durch Wärmeverluste.</li> <li>- Auf das Plangebiet bezogen, führen die betriebsbedingten negativen Aspekte jedoch nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut.</li> <li>- Der vorherrschende Einfluss des Freilandklimas bleibt bestehen.</li> </ul>  |



| <b>Schutzgut Landschaft</b>          |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Bestand</b>                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet befindet sich im Randbereich eines besiedelten Bereichs und ist durch die bestehende Bebauung vorbelastet.</li> <li>- Die bestehende Bebauung im Umfeld des Plangebietes setzt sich im Süden mehrheitlich aus Einfamilienhäusern und im Westen aus gewerblichen Gebäuden zusammen.</li> <li>- Das Landschaftsbild wird vor allem durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Im Norden des Plangebietes ist als markantes Landschaftsmerkmal die solitär stehende Pappel zu nennen.</li> </ul> |
| <b>Baubedingte Auswirkungen</b>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Baubedingt könnte sich durch Kräne temporär eine Auswirkung auf das Landschaftsbild ergeben. Dies ist allerdings nicht von erheblich negativer Beeinträchtigung.</li> </ul>  |
| <b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- Die Pappel wird in die Planung integriert und planungsrechtlich gesichert.</li> </ul>   |

| <b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b> |   |
|--|---|
| <b>Bestand</b>                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Plangebiet sind keine geschützten Baudenkmale vorhanden.</li> <li>- Bodendenkmäler und archäologische Fundstellen sind aus dem Plangebiet nicht bekannt.</li> <li>- 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.</li> </ul>   |
| <b>Baubedingte Auswirkungen</b>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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).</li> <li>- 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.</li> </ul> |
| <b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es sind keine erheblich nachteiligen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.</li> </ul>  |

| <b>Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern</b> |  |
|---|--|
| <b>Bestand</b>                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul> |
| <b>Baubedingte Auswirkungen</b>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul>  |
| <b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul>   |

### 9.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen im Plan-  
 gebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) nicht aus-  
 zugehen. Die Flächen würden voraussichtlich weiter in ihrem  
 derzeitigen Umfang (landwirtschaftliche Nutzung) und mit gleicher  
 Intensität genutzt. Dementsprechend wäre nutzungsbedingt auch  
 keine natürliche Entwicklung, d.h. ökologische Verbesserung der Bio-  
 topstrukturen zu erwarten.

### 9.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen 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"> <li>- Weitmöglicher Erhalt und planungsrechtliche Sicherung bestehender Gehölzstrukturen im Süden des östlichen Plangebietsabschnitts und an der Nordgrenze des Plangebiets.</li> <li>- Beschränkung der erforderlichen Arbeitsräume auf ein absolut notwendiges Minimum.</li> <li>- 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.</li> <li>- Profiligerechter Abtrag und Lagerung des ausgehobenen Bodenmaterials. Insbesondere der Oberboden sollte bei Zwischenlagerung gegenüber Erosion geschützt und soweit möglich wieder an gleicher Stelle eingebracht werden.</li> <li>- 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).</li> <li>- Zur Vermeidung Artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind Vermeidungsmaßnahmen notwendig:<br/>         Erhalt der Gehölzstrukturen im Süden des östlichen Plangebietsabschnitts sowie des Einzelbaums an der Nordgrenze des Plangebiets. Eine entsprechende Festsetzung wird im Bebauungsplan aufgenommen.</li> </ul> |

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"> <li>- 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-Wärmegesetzes (EEWärmeG) vorbehalten. Die zukünftigen Dachflächen ermöglichen jedoch eine effiziente solarenergetische Nutzung.</li> </ul> |

|                  |  |
|------------------|--|
| <b>Ausgleich</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist ein Regenrückhaltebecken im nordwestlichen Teil des Plangebietes vorgesehen und gem. § 9(1) Nr. 14 BauGB als „Fläche für die Abwasserbeseitigung“ festgesetzt (siehe Pkte. 2 und 6.1 der Begründung).</li><li>- Eingriffsregelung: Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG von 9.630 Punkten vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist. Der Ausgleich erfolgt über Abbuchung von Biotopwertpunkten aus dem Ökokonto der Stadt Sassenberg.</li><li>- Westlich der Kiebitzstraße verläuft eine Wallhecke (Nr. 53), die innerhalb des Plangebietes eine Fläche von 375 qm besitzt. Da die Wallhecke nicht erhalten werden kann, ist neben dem naturschutzfachlichen Ausgleich gem. § 18 BNatSchG ein forstrechtlicher Ausgleich gem. § 9 BWaldG i.V.m. § 39 LForstG NRW zu erbringen. Der forstrechtliche Ausgleich erfolgt im Verhältnis 1:2. Dementsprechend ist eine Ersatzaufforstung bzw. die Neuanlage einer Wallhecke mit einer Größe von 750 qm erforderlich. Lage und Art der forstrechtlichen Ausgleichsmaßnahme werden im weiteren Verfahren ergänzt.</li></ul> |
|------------------|--|

## **9.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Auf Grund des anhaltenden Bedarfs an Wohnbauflächen plant die Stadt Sassenberg am nördlichen Ortsrand von Sassenberg neue Wohnbauflächen planungsrechtlich vorzubereiten. Im Hinblick darauf, dass in Abstimmung mit dem anerkannten Bedarf durch die Regionalplanung des Regierungsbezirks Münster derzeit keine alternativen Flächenverfügbarkeiten vorliegen, bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten, die dem Planungsziel zur Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauGB Rechnung tragen und geringere ökologische Auswirkungen haben.

## **9.6 Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen schwerer Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich**

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen lassen kein erhöhtes Risiko für schwere Unfälle oder Katastrophen erwarten, die zu voraussichtlichen erheblich nachteiligen Auswirkungen führen könnten. Erhöhte Brandpotentiale der zu errichtenden Gebäude sind nicht zu erwarten.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. In Bezug auf ein statistisches Hochwasser (HQ<sub>häufig</sub>, HQ<sub>100</sub>, HQ<sub>extrem</sub>) besteht kein Hochwasserrisiko.

## **9.7 Zusätzliche Angaben**

### **9.7.1 Datenerfassung**

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des ökologischen Zustands im Plangebiet sowie der unmittelbaren Umgebung.

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.

### **9.7.2 Monitoring**

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierhin 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.

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.

### **9.8 Zusammenfassung**

Der Infrastrukturausschuss des Rates der Stadt Sassenberg hat am 27.02.2018 beschlossen, den Bebauungsplan „Nördlich des Steinbrink“ gemäß §§ 2 - 4 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen, um am Nordrand der Ortslage von Sassenberg neue Wohnbauflächen planungsrechtlich vorzubereiten.

Auf Grund des Plangebietszuschnitts entstehen zwei Teilbereiche östlich und westlich der in Nord-Süd Richtung verlaufenden Kiebitzstraße.

Der östliche Teil zeigt ein homogen geplantes Quartier für Ein- und Zweifamilienhäusern, gruppiert um zwei Straßenschleifen. Die Erschließung soll die weitere Entwicklung des Wohngebietes nach Nordosten mit zwei Überfahrten sichern.

Der westliche Teil an der Straße Steinbrink umfasst drei Nutzungen – ein Quartier für geplanten Mehrfamilienhausbau sowie ein Gemeinbedarfsgrundstück für einen Kindergarten. In der nordwestlichen Ecke wird die Fläche für eine erforderliche Regenrückhalteanlage gesichert.

Bau- sowie betriebsbedingt sind durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter zu erwarten.

Aufgrund der Ausstattung mit Biotoptypen wie Grünlandflächen kann das Vorkommen planungsrelevanter Arten (z.B. Kiebitz) nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Daher ist die Durchführung einer Artenschutzprüfung der Stufe II erforderlich. Die Durchführung der Artenschutzprüfung II wird kurzfristig beauftragt und die Ergebnisse der Prüfung werden im weiteren Verfahren ergänzt.

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. Das entstehende Biotopwertdefizit von 9.630 Punkten kann nicht über interne Festsetzungen ausgeglichen werden. Der Ausgleich erfolgt über Abbuchung von

Biotopwertpunkten aus dem Ökokonto der Stadt Sassenberg. Westlich der Kiebitzstraße verläuft eine Wallhecke (Nr. 53), die innerhalb des Plangebietes eine Fläche von 375 qm besitzt. Da die Wallhecke nicht erhalten werden kann, ist neben dem naturschutzfachlichen Ausgleich gem. § 18 BNatSchG ein forstrechtlicher Ausgleich gem. § 9 BWaldG i.V.m. § 39 LForstG NRW zu erbringen. Der forstrechtliche Ausgleich erfolgt im Verhältnis 1:2. Dementsprechend ist eine Ersatzaufforstung bzw. die Neuanlage einer Wallhecke mit einer Größe von 750 qm erforderlich. Lage und Art der forstrechtlichen Ausgleichsmaßnahme werden im weiteren Verfahren ergänzt.

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 ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Städten und Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

## **9.9 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](http://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](http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt).

Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (o. J.): Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS-WEB). Online unter: <http://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/map/index.jsf#>.

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.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Sassenberg  
Coesfeld, im März 2021

WOLTERS PARTNER  
Stadtplaner GmbH  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

## Anlage

### Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

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.

Dieses Verfahren wird für den Bestand vor dem Eingriff (Tabelle 1) und nach dem Eingriff (Tabelle 2) durchgeführt. Die Biotopwertdifferenz (Tabelle 3) zeigt auf, ob der Ausgleich der potenziellen Eingriffe innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans möglich ist.

Durch die Planung sind in erster Linie landwirtschaftliche Nutzflächen, bestehend aus Acker- und Grünlandflächen mit angrenzenden Feldgehölzen, betroffen.

Insgesamt entsteht mit Umsetzung der Planung ein Biotopwertdefizit von 9.630 Punkten. Lage und Art der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

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

**Tab.1: Ausgangszustand des Plangebietes gem. Bestandserfassung**

| Code Bio-top            | Beschreibung                                   | Bewertungsparameter |           |                  |            |                   |
|-------------------------|--|---------------------|-----------|------------------|------------|-------------------|
|                         |  | Fläche (qm)         | Grundwert | Korrekturfaktor* | Gesamtwert | Einzelflächenwert |
| 3.1                     | HA0 Intensiv bewirtschaftete Ackerfläche       | 13.765              | 0,3       | 1,0              | 0,3        | 4.130             |
| 3.6                     | EA0* Grünland                                  | 20.065              | 0,4       | 1,3              | 0,5        | 10.033            |
| 8.1                     | BF3 Einzelbaum                                 | 120                 | 2,0       | 1,0              | 2,0        | 240               |
| 1.1                     | VA Straße                                      | 195                 | 0,0       | 1,0              | 0,0        | 0                 |
| 1.2                     | VB3a Landwirtschaftsweg, teilversiegelt        | 855                 | 0,1       | 1,0              | 0,1        | 86                |
| 8.2                     | BA1 Feldgehölze (1.095 qm), Wallhecke (375 qm) | 1.470               | 2,4       | 1,0              | 2,4        | 3.528             |
| <b>Summe Bestand G1</b> |  | <b>36.470</b>       |           |                  |            | <b>18.016</b>     |

\* Aufwertung der Biotopwertpunkte aufgrund des Biotopentwicklungspotentials (Grundwassereinfluss)

**Tab.2: Zielzustand gem. Festsetzungen des Bebauungsplans**

| Code                              | Beschreibung                                   | Bewertungsparameter |           |                 |            |                   |
|-----------------------------------|--|---------------------|-----------|-----------------|------------|-------------------|
|                                   |  | Fläche (qm)         | Grundwert | Korrekturfaktor | Gesamtwert | Einzelflächenwert |
| Wohngebiet (GRZ 0,6)              |  | 21.363              |           |                 |            |                   |
| 1.1                               | Versiegelte Flächen                            | 12.818              | 0,0       | 1,0             | 0,0        | 0                 |
| 4.1                               | Gartenflächen                                  | 8.254               | 0,3       | 1,0             | 0,3        | 2.476             |
| 8.1                               | Flächen mit Erhaltungsbindung                  | 291                 | 2,0       | 1,0             | 2,0        | 582               |
| Fläche für Gemeinbedarf (GRZ 0,6) |  | 4.678               |           |                 |            |                   |
| 1.1                               | Versiegelte Flächen                            | 2.807               | 0,0       | 1,0             | 0,0        | 0                 |
| 4.1                               | Gartenflächen                                  | 1.871               | 0,3       | 1,0             | 0,3        | 561               |
| Grünflächen                       |  | 5.679               |           |                 |            |                   |
| 7.9                               | Regenrückhaltebecken                           | 4.221               | 0,3       | 1,0             | 0,3        | 1.266             |
| 4.4                               | Öffentliche Grünfläche (Schutz- und Trenngrün) | 1.458               | 2,0       | 1,0             | 2,0        | 2.916             |
| Verkehrsflächen                   |  | 4.750               |           |                 |            |                   |
| 1.1                               | Versiegelte Flächen                            | 4.750               | 0,0       | 1,0             | 0,0        | 0                 |
| <b>Summe Planung G2</b>           |  | <b>36.470</b>       |           |                 |            | <b>7.802</b>      |

**Tab.3: Gesamtbilanz**

|  |       |         |   |                    |
|--|-------|---------|---|--------------------|
| Biotopwertdifferenz: Planung (G2) - Bestand (G1)                     | 7.802 | -18.016 | = | -10.214            |
| Mit Realisierung der Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von rund |       | -10.210 |   | Biotopwertpunkten. |

Westlich der Kiebitzstraße verläuft eine Wallhecke (Nr. 53), die innerhalb des Plangebietes eine Fläche von 375 qm besitzt. Da die Wallhecke nicht erhalten werden kann, ist neben dem naturschutzfachlichen Ausgleich gem. § 18 BNatSchG ein forstrechtlicher Ausgleich gem. § 9 BWaldG i.V.m. § 39 LForstG NRW zu erbringen. Der forstrechtliche Ausgleich erfolgt im Verhältnis 1:2.

Dementsprechend ist eine Ersatzaufforstung bzw. die Neuanlage einer Wallhecke mit einer Größe von 750 qm erforderlich. Lage und Art der forstrechtlichen Ausgleichsmaßnahme werden im weiteren Verfahren ergänzt.



Bearbeitet für die Stadt Sassenberg  
Coesfeld, im März 2021

WOLTERS PARTNER  
Stadtplaner GmbH  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld