

TEIL II - Umweltbericht

Umweltbericht gem. § 2a BauGB

zur 88. Änderung des Flächennutzungsplans "Großflächiger Einzelhandel"

Standort Edeka/ Aldi- Schützenstraße 63/65

der Gemeinde Bad Sassendorf

und zur 17. Änderung/ Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24
„Viktoriastraße“

und

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Tankstelle Schützenstraße“

im Ortsteil Bad Sassendorf

Stand: 13.05.2025

Bearbeiter:

Dipl. Geograph Michael Wittenborg

	Landschaftsökologie & Umweltplanung			
Diplom-Geograph / Landschaftsökologe Michael Wittenborg				
Internet wittenborg@aol.com	Telefon (02381) 789 71-0	Fax 789 71-2	Hausanschrift Pieperstraße 9 59075 Hamm	

INHALTSVERZEICHNIS

1	<u>EINLEITUNG</u>	<u>5</u>
1.1	Festlegung der Erforderlichkeit von Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange der Umwelt/Scoping	6
2	<u>INHALT, ZIEL UND ERFORDERLICHKEIT DER BEBAUUNGSPLÄNE BZW. DER FNP-ÄNDERUNG</u>	<u>6</u>
3	<u>ABGRENZUNG, LAGE UND GRÖÖE DES PLANBEREICHES</u>	<u>7</u>
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
3.1.1	Sonstige Festsetzungen	11
3.2	Bedarf an Grund und Boden	12
4	<u>ALLGEMEINE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES IN ÜBERGEORDNETEN FACHPLÄNEN UND FACHGESETZEN</u>	<u>12</u>
4.1	Allgemeine Ziele des Umweltschutzes in übergeordneten Fachplänen	13
4.1.1	Landesentwicklungsplan	13
4.1.2	Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan)	14
4.1.3	Flächennutzungsplan	17
4.1.4	Landschaftsplan	18
4.1.5	FFH-Gebiete/Vogelschutzgebiete/Naturschutzgebiete	19
4.1.6	Biotopkataster des LANUV	20
4.1.7	Wasserschutzgebiete	21
4.1.8	Naturdenkmale	22
4.1.9	Überschwemmungsgebiete	22
4.1.10	Hochwassergefahren- (HWGK) und Hochwasserrisikokarten (HWRK)	23
4.1.11	Starkregen	26
4.2	Allgemeine Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen	27
4.2.1	Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	27
4.2.2	Klima, Luft, Emissionen, Immissionen	28
4.2.3	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaft	29
4.2.4	Boden / Fläche	30
4.2.5	Wasser und Abwasser	31
4.2.6	Ver- und Entsorgung	32
4.2.7	Kulturgüter und Sachgüter	32
4.2.8	Abfall	32
5	<u>BESTANDSAUFNAHME, PROGNOSEN, MAÖNAHMEN, ALTERNATIVEN DER RELEVANTEN UMWELTBELANGE</u>	<u>33</u>
5.1	Mensch und Gesundheit, Bevölkerung, Risiken für die Gesundheit, Emissionen, Immissionen, Luft, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung	34
5.2	Klima / Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel	35
5.3	Boden, Fläche	39

Teil II - Umweltbericht

5.4	Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaftsbild	41
5.5	Wasser, Abwasser	45
5.6	Kulturgüter und Sachgüter, kulturelles Erbe	47
5.7	Erneuerbare Energien / sparsame und effiziente Nutzung von Energie	48
5.8	Abfall.....	48
5.9	Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern.....	48
5.10	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	49
5.11	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	49
6	LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE BELANGE.....	50
6.1	Konfliktanalyse.....	50
6.2	Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planbereiches	51
6.3	Allgemeine Minimierungsmaßnahmen	52
6.4	Bilanzierung	53
6.5	Ermittlung des Wertpunktedefizits	54
6.6	Kompensation der Eingriffe	57
7	SONSTIGE ANGABEN.....	57
7.1	Verwendete technische Verfahren und eventuelle Probleme bei der Erstellung	57
7.2	Monitoring	58
8	ZUSAMMENFASSUNG	59
9	ANHANG	64

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

<i>Abbildung 1: Bebauungsplan Nr. 24 "Viktoriastraße" - 17. Änderung/ Bebauungsplan Nr. 28 "Tankstelle Schützenstraße" - 1. Änderung, Entwurf.....</i>	<i>7</i>
Abbildung 2: Lage der Bauleitplanung	8
<i>Abbildung 3: Geltungsbereich der 88. Änderung des FNP (Eigene Darstellung nach Bezirksregierung Köln 2023) (Quelle: Begründung FNP-Änderung, Abb.1)</i>	<i>8</i>
<i>Abbildung 4: Ausschnitt, Zeichnerische Festlegungen des LEP NRW</i>	<i>13</i>
<i>Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis.....</i>	<i>16</i>
<i>Abbildung 6: Auszug aus dem rechtskräftigen FNP (links) und der geplanten 88. FNP-Änderung (rechts)</i>	<i>17</i>
<i>Abbildung 7: Auszug aus dem Geoportal Kreis Soest</i>	<i>18</i>
<i>Abbildung 9: Lage des Vogelschutzgebietes Hellwegbörde zum Vorhabenbereich</i>	<i>19</i>
<i>Abbildung 8: Ergebnis der Biotopkataster-Abfrage des LANUV vom 02.08.2024</i>	<i>21</i>
<i>Abbildung 10: Abgrenzungen des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes 451401</i>	<i>21</i>
<i>Abbildung 11: Festgesetztes Überschwemmungsgebiet „Haulenbach“</i>	<i>23</i>
<i>Abbildung 12: Hochwassergefahrenkarte (HWGK) HQhäufig und HQextrem</i>	<i>24</i>
<i>Abbildung 13: Hochwasserrisikokarte</i>	<i>25</i>
<i>Abbildung 14: Starkregenhinweiskarte, extremes Ereignis.....</i>	<i>26</i>

Teil II - Umweltbericht

zur 88. FNP-Änderung „großflächiger Einzelhandel“ – Bad Sassendorf und 17. Änderung/Erweiterung B-Plan Nr. 24 "Viktoriastraße" – 1. Änderung B-Plan Nr. 28 "Tankstelle Schützenstraße" UB Seite 3

Abbildung 15: Starkregenhinweiskarte, seltenes Ereignis	27
Abbildung 16: Klimatope im Vorhabenbereich	35
Abbildung 17: Klimaanalyse Gesamtbetrachtung im Planbereich	36
Abbildung 18: Ausschnitt Planungsempfehlungen Regionalplanung.....	37
Abbildung 19: Bodenkarte	39
Abbildung 20: Bestehende Nutzungs- und Biotoptypen im Geltungsbereich	41

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Bedarf an Grund und Boden.....	12
Tabelle 2: Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung: Bestand	54
Tabelle 3: Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung: Planung und Gesamtbilanz	56
Tabelle 4: Stand Ausgleichsbilanz BP 24 „Viktoriastraße“	57

Anhang

Pflanzauswahl

1 Einleitung

Mit dem Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurden wesentliche Elemente der Richtlinie 2001/42 EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme, (Plan-UV-P-Richtlinie oder auch SUP-Richtlinie) in nationales Recht umgesetzt. Dabei wurde das Baugesetzbuch (BauGB) geändert und für die Prüfung der Umweltauswirkungen die „Umweltprüfung“ (UP) eingeführt.

In § 2 Abs. 4 BauGB heißt es:

„Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe g vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.“

Die aus dem Bebauungsplan planerisch vorbereiteten Bauvorhaben gelten nach § 14 BNatSchG als Eingriff in Natur und Landschaft, der § 14 BNatSchG auszugleichen ist, so dass eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erforderlich ist. In der Regel wird diese Berechnung im Rahmen eines landschaftspflegerischen Begleitplans (LBP) durchgeführt. Da aber bei der Umweltprüfung im Wesentlichen die Schutzgüter geprüft werden, die auch Gegenstand der Prüfung eines landschaftspflegerischen Begleitplans sind, wird hier auf die separate Erstellung eines LBP verzichtet und der Umweltbericht um entsprechende Aussagen erweitert.

Die in diesem Umweltbericht getroffenen Ausführungen beziehen sich jeweils sowohl auf die geplante Änderung/Erweiterung der Bebauungspläne Nr. 24 „Viktoriastraße“ und Nr. 28 „Tankstelle Schützenstraße“ wie auch auf die im Parallelverfahren durchgeführte 88. Änderung des wirksamen FNP. Soweit im nachfolgenden Text die Begriffe „Geltungsbereich“ oder „Planbereich“ verwendet werden, beziehen sie sich, wenn nicht explizit anders beschrieben, auf alle drei Bauleitplanverfahren.

Die 88. Änderung des FNP erfolgt im Zusammenhang mit der 17. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 24 „Viktoriastraße“ und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Tankstelle Schützenstraße“. Die Bauleitplanverfahren erfolgen im sogenannten „Vollverfahren“ mit Umweltprüfung und Umweltbericht.

Teil II - Umweltbericht

zur 88. FNP-Änderung „großflächiger Einzelhandel“ – Bad Sassendorf und 17. Änderung/Erweiterung B-Plan Nr. 24 „Viktoriastraße“ – 1. Änderung B-Plan Nr. 28 „Tankstelle Schützenstraße“

1.1 Festlegung der Erforderlichkeit von Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange der Umwelt/Scoping

Der Inhalt des Umweltberichtes richtet sich nach Anlage 1 zum BauGB sowie weiterführenden Vorschriften des BauGB. Gemäß § 2 (4) BauGB legt die Stadt den Umfang und den Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange der Umwelt und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen fest. Die Umweltprüfung bezieht sich dabei auf das, was auf der Grundlage des gegenwärtigen Wissensstandes und entsprechend dem Inhalt und Detaillierungsgrad der Bauleitpläne angemessener Weise verlangt werden kann (s.o.).

Grundlage für den vorliegenden Umweltbericht sind zum einen vorliegende Daten und Grundlagen aus übergeordneten Plänen (FNP), sonstigen Plänen (Landschaftsplan [LP]), Informationssystemen (Fachinformationssystem des LANUV [FIS]), verschiedene Gutachten (Artenschutz etc.) sowie eigene Geländeerhebungen und zum anderen der aktuelle Stand der Begründungen zur geplanten Änderung des FNP sowie der Bebauungspläne.

2 Inhalt, Ziel und Erforderlichkeit der Bebauungspläne bzw. der FNP-Änderung

Eine detaillierte und umfassende Darstellung zu Inhalt, Ziel und Erforderlichkeit geben die Begründungen zu den beiden Bauleitplänen. Nachfolgend werden teilweise nur die wesentlichen Aussagen übernommen und kurz dargestellt.

„Die Gemeinde Bad Sassendorf verfolgt das Ziel, bereits vorhandene Einzelhandelsstandorte, hier den Aldi-Markt an der Schützenstraße 63/65, dauerhaft zu erhalten. Einzelhandelsbetriebe benötigen, um wettbewerbsfähig zu bleiben, Möglichkeiten zur bedarfsgerechten Modernisierung und Neuorganisation. Der Aldi-Markt an der Schützenstraße 63/65 strebt an, seine Verkaufsfläche von bisher 900 m² auf 1.150 m² zu erweitern. Ziel der vorliegenden Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen einer maßvollen baulichen Erweiterung des vorhandenen Aldi-Markts zu schaffen und gleichzeitig die überbaubaren Flächen und Stellplatzflächen im Süden zur Bundesstraße (L856) hin und im Osten bis an den Haulenbach zu erweitern.

Darüber hinaus soll im Osten des Plangebiets eine Rettungswache realisiert werden.

Zur Steuerung dieser Vorhaben ist die Änderung und Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 24 „Viktoriastraße“ erforderlich (17. Änderung/ Erweiterung). Im gleichen Zug wird der Bebauungsplan Nr. 28 „Tankstelle Schützenstraße“ in einem Teilbereich durch die 17. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 24 geändert, was die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 darstellt. Nachfolgend wird zur besseren Lesbarkeit nur von der 17. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 24 gesprochen.“

Abbildung 1: Bebauungsplan Nr. 24 "Viktoriastraße" - 17. Änderung/ Bebauungsplan Nr. 28 "Tankstelle Schützenstraße" - 1. Änderung, Entwurf

Durch die im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgende 88. Änderung des Flächennutzungsplans werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Aufstellung dieses Bebauungsplans geschaffen.

Die Plangebiete der 88. FNP-Änderung und der B-Plan-Änderungen liegen am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Bad Sassendorf an der Schützenstraße Ecke Bundesstraße (L 856), etwa 1,4 km östlich der Stadt Soest.

Die 17. Änderung/ Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24 betrifft die Flurstücke 1357, 1358, 1359, 1396, 1395 tlw. 1207 teilw. und 1208 teilw. der Flur 4 in der Gemarkung Sassendorf. Die Fläche umfasst eine Größe von 31.705 m².

zur 88. FNP-Änderung „großflächiger Einzelhandel“ – Bad Sassendorf und 17. Änderung/Erweiterung B-Plan Nr. 24 "Viktoriastraße" – 1. Änderung B-Plan Nr. 28 "Tankstelle Schützenstraße" UB Seite 7

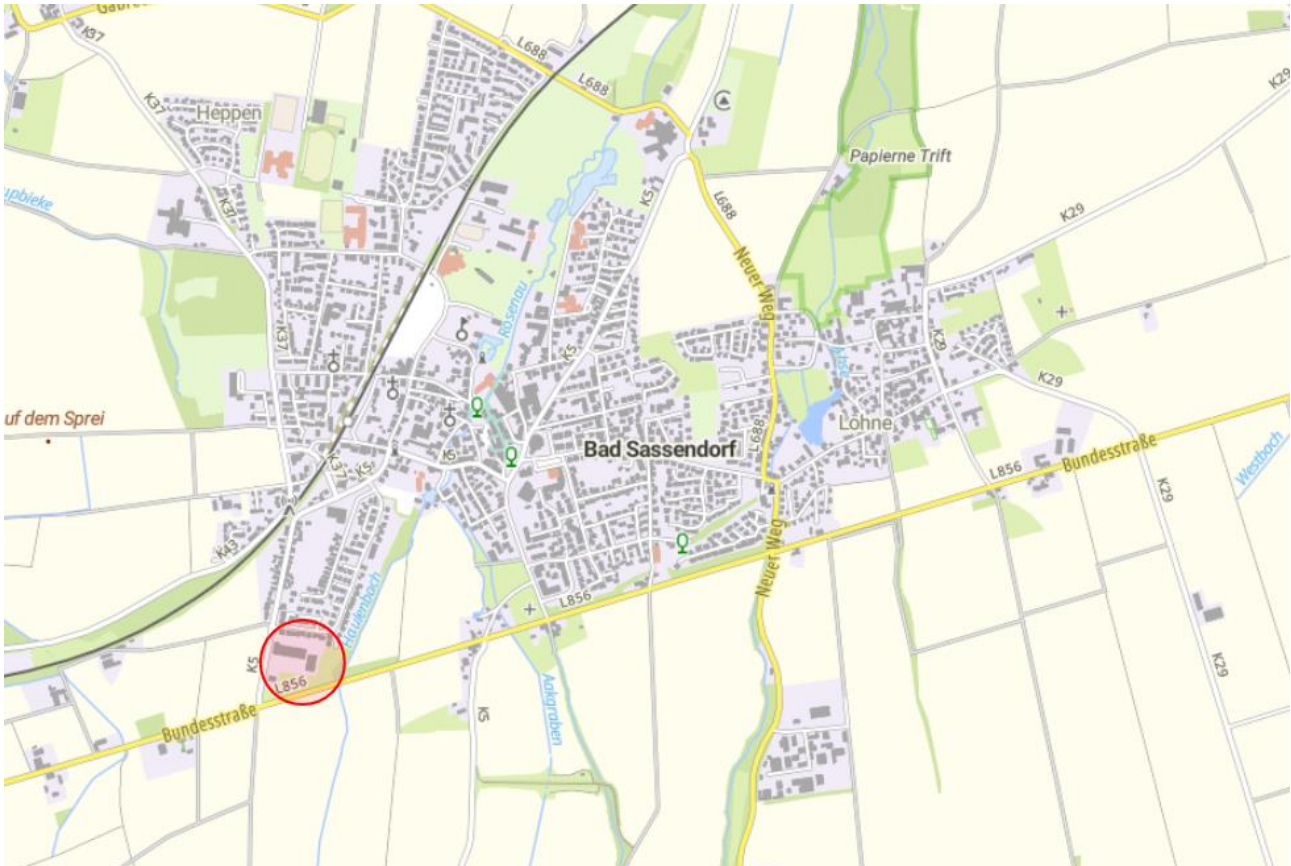


Abbildung 2: Lage der Bauleitplanung

(Geltungsbereich rot umkreist, unmaßstäbliche Darstellung, Quelle: TIM-online.de)



Abbildung 3: Geltungsbereich der 88. Änderung des FNP (Eigene Darstellung nach Bezirksregierung Köln 2023) (Quelle: Begründung FNP-Änderung, Abb.1)

Teil II - Umweltbericht

zur 88. FNP-Änderung „großflächiger Einzelhandel“ – Bad Sassendorf und 17. Änderung/Erweiterung B-Plan Nr. 24 "Viktoriastraße" – 1. Änderung B-Plan Nr. 28 "Tankstelle Schützenstraße"

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

Art der baulichen Nutzung

SO1 Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung "Rettungswache"

Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet SO1 „Rettungswache“ dient der Unterbringung einer Rettungswache.

SO2 Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel und Büros"

Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet SO2 „Großflächiger Einzelhandel und Büros“ dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und Büroflächen.

In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- **Lebensmittelnahversorger**

Maximal zulässige Verkaufsfläche in Quadratmetern: 2.300 m²

Zulässiges Sortiment:

- **Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment:**
Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen (einschl. Milchprodukte, Tiefkühlwaren, Fleischwaren, Gemüse, Tiernahrung), Wasch-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika; max. Verkaufsfläche 1.400 m².
- **Zentrenrelevantes Kernsortiment:**
Haus- und Heimtextilien, Bekleidung (auch Sportbekleidung), Schuhe (auch Sportschuhe), Leder, Spiel- und Sportwaren, Papier, Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher, Bürokleinartikel, nichtelektrische Haushaltswaren, Topf- und Schnittblumen, getrocknete Blumen, Gebinde; max. Verkaufsfläche 100 m².
- **Ergänzendes Sortiment Nahversorgung:**
Fleisch-, Wurst- und Käsetheke, Kaffee- und Backshop, Zeitungen/Zeitschriften; max.
- **Getränke;** max. Verkaufsfläche 600 m².

- **Lebensmitteldiscounter**

Maximal zulässige Verkaufsfläche in Quadratmetern: 1.150 m²

Zulässiges Sortiment:

- **Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment:**
Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Drogeriewaren inkl. Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Zeitungen/Zeitschriften, Blumen/Floristik).

Nahrungs- und Genussmittel müssen den überwiegenden Teil des gesamten Sortiments darstellen. Übrige Handelssortimente dürfen auf max. 10 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche verkauft werden.

- **Büroflächen**

- Flächen von max. 100 m² mit Nutzungsmöglichkeit für eine Postfiliale
- Büroflächen für Dienstleistungsangebote (z. B. Versicherungsagentur, Hausverwaltung, etc.)

Teil II - Umweltbericht

zur 88. FNP-Änderung „großflächiger Einzelhandel“ – Bad Sassendorf und 17. Änderung/Erweiterung B-Plan Nr. 24 "Viktoriastraße" – 1. Änderung B-Plan Nr. 28 "Tankstelle Schützenstraße"

Maß der baulichen Nutzung

*Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen Innerhalb des festgesetzten Sondergebiets darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 die zulässige Grundfläche durch Stellplätze und ihre Zufahrten jeweils bis zu **einer Grundflächenzahl von 0,9** überschritten werden*

Zulässige Gebäudehöhe / zulässige Höhe einer Gemeinschaftswerbeanlage

Maximal zulässige Oberkante von Gebäuden (OK max.) in Metern über Normalhöhennull (DHHN2016): 110 m

Technisch notwendige Dachaufbauten (z.B. Luftwärmepumpen, Solaranlagen) dürfen die festgesetzte OK-Höhe um bis zu 1,5 m überschreiten, soweit sie um ihre Höhe vom Gebäuderand an den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zurückversetzt errichtet werden.

Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) sind den zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan zu entnehmen.

3.1.1 Sonstige Festsetzungen

Maß und Lage der sonstigen Festsetzungen sind ebenfalls der Festsetzungskarte des Bebauungsplanes zu entnehmen (Abb. 1).

- *Stellplatzanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)*
Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der für Stellplatzanlagen vorgesehenen festgesetzten Flächen zulässig.
- *Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)*
- *Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)*
Fläche für Versorgungsanlagen (Regenrückhaltebecken)
- *Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*
Lärmschutzwall
- *Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)*
Stellplatzbegrünung
Neu angelegte Stellplätze sind zu begrünen. Pro 5 angefangene Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum (Qualität: 2x verpflanzt, 12 cm Stammumfang) der folgenden Arten anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen:
 - *Spitzahorn,*
 - *Hainbuche,*
 - *Esche,*
 - *Stieleiche*

Dachbegrünung

Im Baugebiet sind Dächer ab 10 m² grundsätzlich vollständig zu begrünen. Es ist eine Leichtdachbegrünung mit einem Abflussbeiwert von max. 0,5 herzustellen.

Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (Photovoltaik oder Solarwärme) oder für erforderliche haustechnische Einrichtungen genutzt werden.

Fläche für Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

Die Flächen für Anpflanzungen sind Bestandteil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche der jeweiligen Baugebiete. Die Anpflanzflächen entlang der Bundesstraße (L856) sind mit einem Extensivrasen zu bepflanzen. Ein Anteil von mind. 25 % ist als Blühwiese zu entwickeln. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Art: Wildpflanzensaatgut regionaler Herkunft (Regiosaatmischung Herkunftsregion 2 bzw. Ursprungsregionen Westdeutsches Tiefland).

Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

Die Fläche für die Erhaltung ist Bestandteil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Baugebietes.

Der vorhandene Bewuchs des Lärmschutzwalls ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen

3.2 Bedarf an Grund und Boden

Zur Umsetzung des Planungszieles werden innerhalb des etwa 3,14 ha großen Geltungsbereiches folgende Flächen ausgewiesen (Auszug Begründung Bebauungsplan, Stand 08.05.2025):

Tabelle 1: Bedarf an Grund und Boden

Sonstiges Sondergebiet 1 (SO1) davon Fläche mit Anpflanzungsgebot: 230 m ²	1.260 m ²	4 %
Sonstiges Sondergebiet 2 (SO2) davon Lärmschutzwall/ Fläche mit Erhaltungsgebot 2.117 m ² Fläche mit Anpflanzgebot: 1.028 m ²	26.600 m ²	84 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1.273 m ²	4 %
Fläche für Ver- und Entsorgung	2.572 m ²	8 %
Geltungsbereich des Bebauungsplans	31.705 m²	100 %

4 Allgemeine Ziele des Umweltschutzes in übergeordneten Fachplänen und Fachgesetzen

Durch § 1 (6) Nr. 7 Buchstaben a) bis i) BauGB werden die zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes vorgegeben. Durch Fachgesetze, Fachpläne bzw. durch weitere eingeführte Normen werden die für die einzelnen Belange/Schutzgüter allgemeinen Vorgaben und Ziele bestimmt. Diese sind bei Prüfung der Schutzgüter zu berücksichtigen. Die Bewertung der einzelnen Schutzgüter hat unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Schutzzweckes, der Erhaltung bzw. der Weiterentwicklung zu erfolgen. Die Ziele der Fachgesetze stellen den Rahmen der Bewertung der einzelnen Schutzgüter dar. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass auch auf Grund der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, nicht nur ein Fachgesetz oder ein Fachplan eine Zielaussage enthalten kann. Hierbei sind auch die ggf. außerhalb des Geltungsbereiches der Bauleitpläne berührten Schutzgüter und die damit verbundenen Fachgesetze zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung der in den Fachgesetzen/Normen formulierten Ziele erfolgt durch Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB nach Abwägung der Belange.

4.1 Allgemeine Ziele des Umweltschutzes in übergeordneten Fachplänen

4.1.1 Landesentwicklungsplan

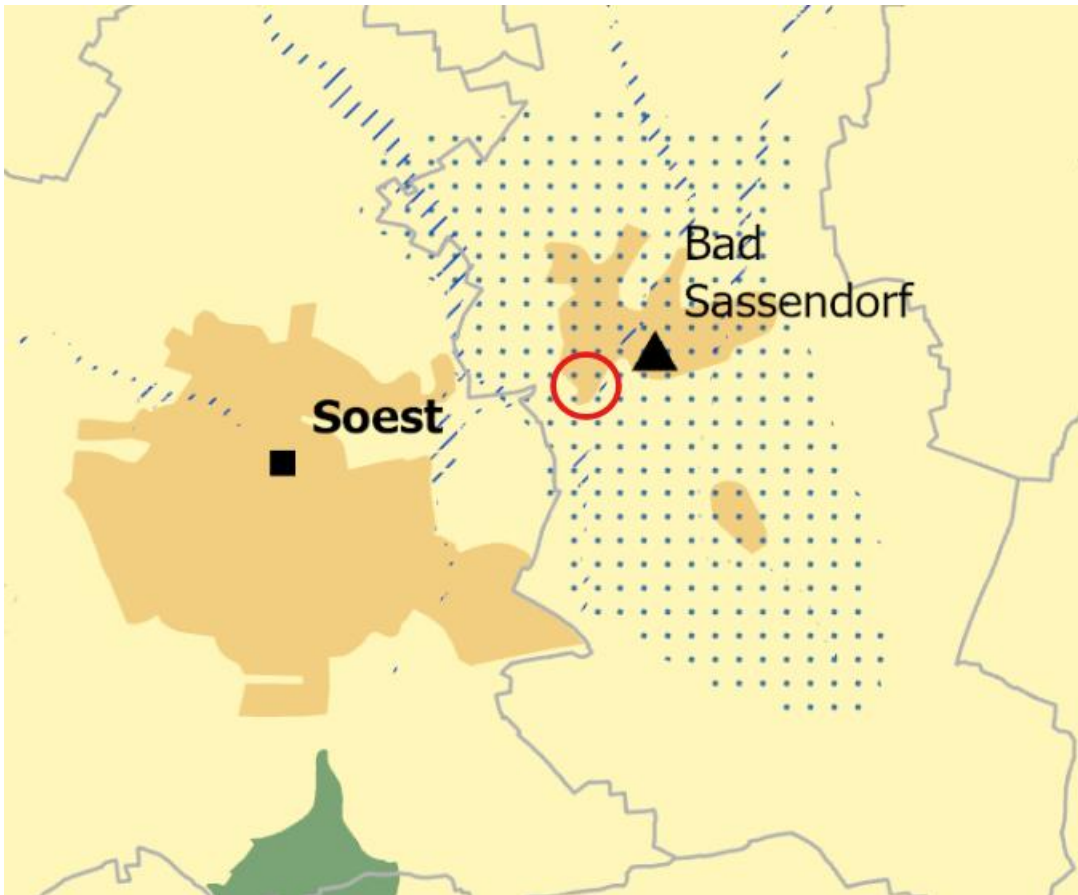


Abbildung 4: Ausschnitt, Zeichnerische Festlegungen des LEP NRW (Vorhabenbereich rot umkreist)

(Quelle: [Web-App der zeichnerischen Festlegungen des Landesentwicklungsplans NRW](#))

In der digitalen Karte der zeichnerischen Festsetzung des Landesentwicklungsplans NRW ist Bad Sassendorf als Grundzentrum dargestellt. Der Vorhabenbereich liegt auf der Grenze zwischen der als „Siedlungsraum“ und „Freiraum“ dargestellten Bereiche.

Im gesamten Bereich Bad Sassendorf und darüber hinaus ist eine Festlegung als „Gebiet für den Schutz des Wassers“ aufgeführt. Östlich des Vorhabenbereiches ist zudem mutmaßlich im Bereich des Haulenbachs ein Überschwemmungsbereich angegeben.

Die genaue Lage der Gebiete kann unter www.giscloud.nrw.de eingesehen werden.

Gem. Ziel 2-3 des gültigen Landesentwicklungsplans NRW (LEP NRW) vollzieht sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche. Ausnahmsweise können im regionalplanerisch festgelegten Freiraum jedoch Bauflächen dargestellt und festgesetzt werden, *wenn diese unmittelbar an den Siedlungsraum anschließen und die Festlegung des Siedlungsraums nicht auf einer deutlich erkennbaren Grenze beruht* und auch wenn es sich um die *angemessene Weiterentwicklung vorhandener Standorte von überwiegend durch bauliche Anlagen geprägten Erholungs-, Sport-, Freizeit- und*

Tourismuseinrichtungen einschließlich der Ferien- und Wochenendhausgebiete für diese Zwecke handelt.

Die 88. FNP-Änderung auf dem Stadtgebiet von Bad Sassendorf orientiert sich somit an den Zielen der Raumordnung.

4.1.2 Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan)

In der textlichen Festsetzung des Regionalplans Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (Stand April 2024) finden sich unter Absatz 2.3.2 Großflächiger Einzelhandel die folgenden Grundsätze und Ziele:

Grundsatz 10

Die Haupt- und Nebenzentren der Städte und Gemeinden, aber auch die ‚Ortsmitten‘ in kleineren Gemeindeteilen, sollen in ihrer Funktion geschützt sowie in ihrer Unverwechselbarkeit erhalten und gestärkt werden. Den Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten in diesen Zentren und in den zentralen Versorgungsbereichen kommt hierbei eine besondere Bedeutung zu.

Grundsatz 11

Auf der Grundlage von kommunalen Einzelhandelskonzepten soll eine längerfristige Entwicklungsplanung erfolgen mit dem Ziel einer nachhaltigen Stärkung der Zentren. Die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche sollen nicht nur in Einzelhandels- und Zentrenkonzepten festgelegt, sondern auch im Flächennutzungsplan gekennzeichnet werden. Die planungsrechtlichen Möglichkeiten zur Sicherung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sollen von den Kommunen aktiv genutzt werden.

Ziel 12

- (1) Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Entwicklung von Kerngebieten sowie Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Die Absätze 2 und 3 bleiben unberührt.*
- (2) Abweichend von der Vorgabe des Abs. 1 können Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ausgewiesen werden, wenn*
 - der Standort innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches liegt und*
 - der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente nicht mehr als maximal 10 % der Verkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 2.500 m² beträgt.*
- (3) Vorhandene Standorte können als Sondergebiete für Vorhaben i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ausgewiesen werden, sofern es sich um eine Festschreibung des Bestandes handelt. Im Rahmen dieser*

Bestandsfestschreibung sind ausnahmsweise noch begrenzte Erweiterungen im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente zulässig.

Ziel 13

- (1) *Standorte für Vorhaben des großflächigen Einzelhandels haben in Art und Umfang der Funktion des zentralörtlichen Versorgungsbereichs, in dem sie geplant werden, zu entsprechen (Kongruenzgebot).*
- (2) *Bei Vorhaben, die aufgrund ihrer Verkaufsflächengröße oder speziellen Angebote auch Kaufkraft für diese Sortimente aus benachbarten Kommunen abschöpfen, kann von dem Kongruenzgebot abgewichen werden, sofern die im Einzugsbereich des Vorhabens liegenden Gemeinden dieser Planung zustimmen. Wird bei dem angestrebten Gesamtumsatz des Vorhabens zu der dem Vorhaben zuzuordnenden Kaufkraft der Kommune (oder des Stadt-/Ortsteiles) das Verhältnis von 2 : 1 überschritten, ist eine Zustimmung des Regionalrates erforderlich.*

Grundsatz 12

Eine wohnungsnahе Versorgung mit Gütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs und mit entsprechenden Dienstleistungen soll in allen Kommunen dauerhaft gesichert werden. Eine ausreichende verbrauchernahe Versorgung soll auch bei langfristigen Bedarfsgütern durch entsprechende Angebote zumindest in den Mittelzentren sichergestellt werden.

Grundsatz 13

Neben einem regelmäßigen interkommunalen Informationsaustausch und einer Abstimmung von einzelhandelsrelevanten Entwicklungen in der Region soll mittelfristig ein qualifiziertes regionales Einzelhandelskonzept auf der Grundlage eines entsprechenden Monitorings erstellt werden.

Detaillierte Erläuterungen zu den Zielen und Grundsätzen finden sich unter:
https://www.bra.nrw.de/system/files/media/document/file/textliche_festlegungen_-_stand_14._aenderung.pdf

Der Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis setzt die Fläche des Planbereichs im nördlichen Teil als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ fest. Der südliche Bereich bis zur L 856 ist als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ angegeben.

Der Bereich Bad Sassendorf ist auch im Regionalplan als Gebiet mit der Freiraumfunktion „Grundwasser- und Gewässerschutz“ belegt. Eine Festlegung als „Überschwemmungsbereich“ findet sich in den Vorhabenbereichen und im direkten Umfeld nicht mehr.

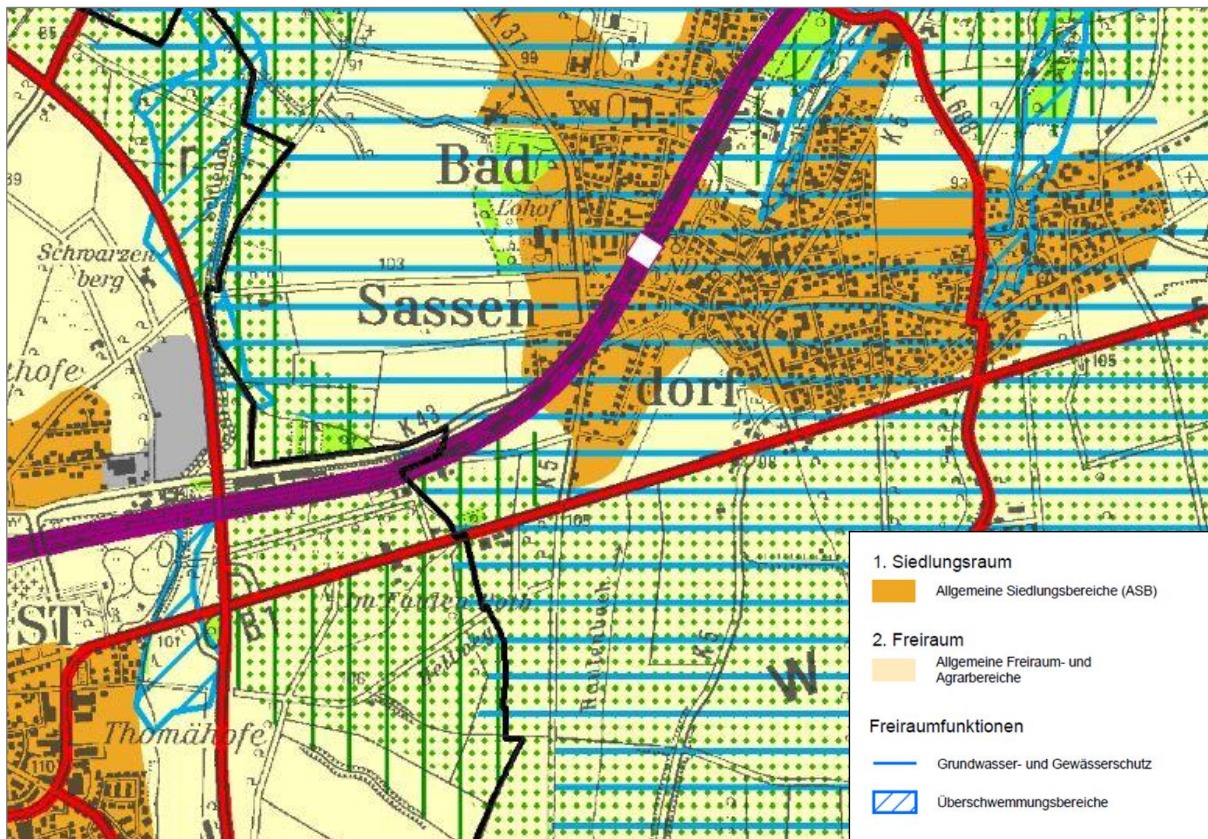


Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis

Teil II - Umweltbericht

zur 88. FNP-Änderung „großflächiger Einzelhandel“ – Bad Sassendorf und 17. Änderung/Erweiterung B-Plan Nr. 24 "Viktoriastraße" – 1. Änderung B-Plan Nr. 28 "Tankstelle Schützenstraße"

4.1.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als *Sonderbaufläche „großflächiger Einzelhandel“* (§ 1 (1) Nr. 4 BauNVO9 -Lebensmittelnahversorger (VK max. 2.300 m² und – Lebensmitteldiscounter (VK max. 900 m²), als Sonderbaufläche „Tankstelle“ sowie als Grünfläche gem. § 5 (2). Nr. 5 BauGB dar.

Mit der 88. Änderung wird die *Sonderbaufläche "Großflächiger Einzelhandel"* um die östlich liegende Grünfläche sowie um einen Teil der Sonderbaufläche „Tankstelle“ bis zur Bundesstraße (L856) erweitert. Das Sondergebiet Tankstelle wird somit um diesen östlichen Bereich verkleinert. m Osten wird die Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ bis einschließlich des dort bestehenden Rad- und Gehwegs erweitert. Die bisherige Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ wird ergänzt um die Zweckbestimmung „Rettungswache“, sodass die in der 17. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 24 geplante Rettungswache realisiert werden kann. Außerdem wird die Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters auf 1.150 m² erhöht, um die angestrebte Erweiterung des Aldi-Markts um 250 m² Verkaufsfläche zu ermöglichen.



Abbildung 6: Auszug aus dem rechtskräftigen FNP (links) und der geplanten 88. FNP-Änderung (rechts)

(unmaßstäblich, Quelle: Begründung B-Plan-Änderung, Kap. 3.4)

4.1.4 Landschaftsplan

Der Planbereich befindet sich in keinem der rechtskräftigen, geplanten oder in Bearbeitung befindlichen Landschaftspläne des Kreises Soest.

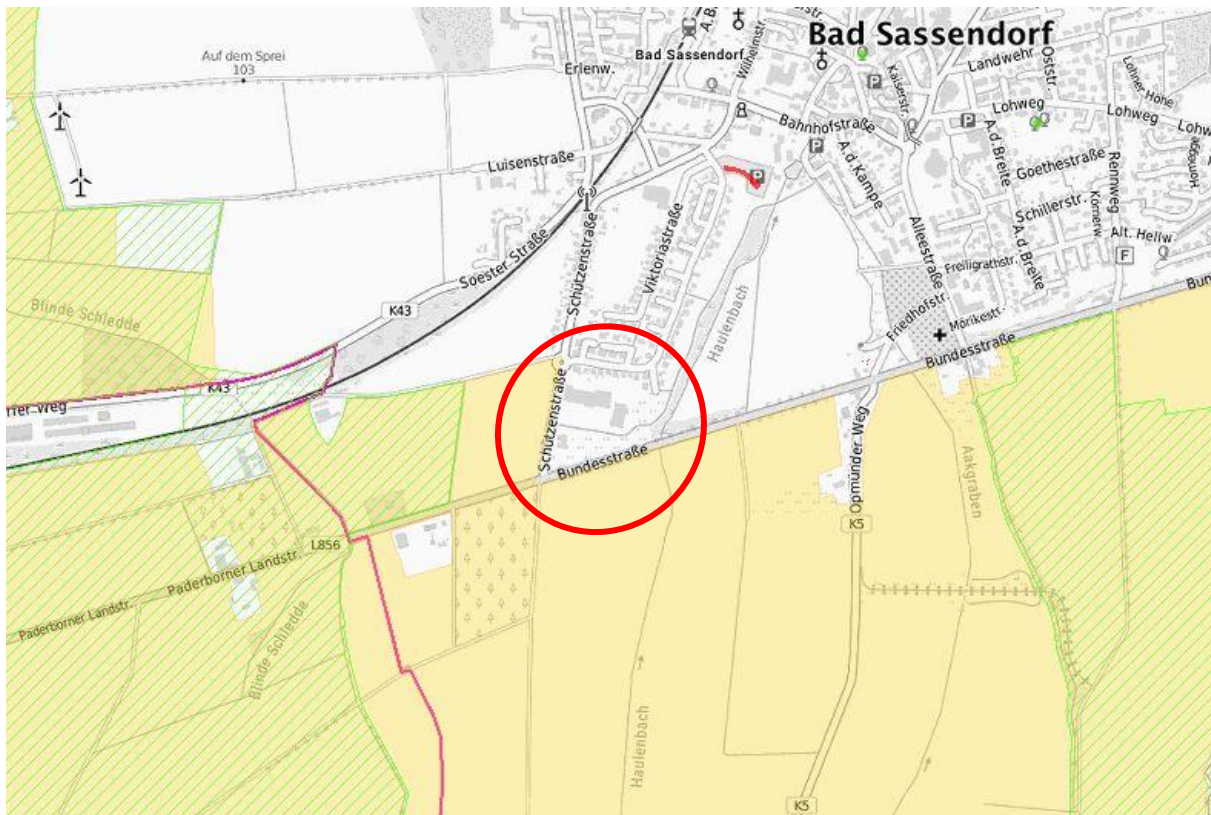


Abbildung 7: Auszug aus dem Geoportal Kreis Soest
(Vorhabenbereich: rot umkreist, gelb: Vogelschutzgebiet)

4.1.5 FFH-Gebiete/Vogelschutzgebiete/Naturschutzgebiete

Im Planbereich und dessen Umfeld des Planbereiches befinden sich keine Naturschutzgebiete oder FFH-Gebiete.

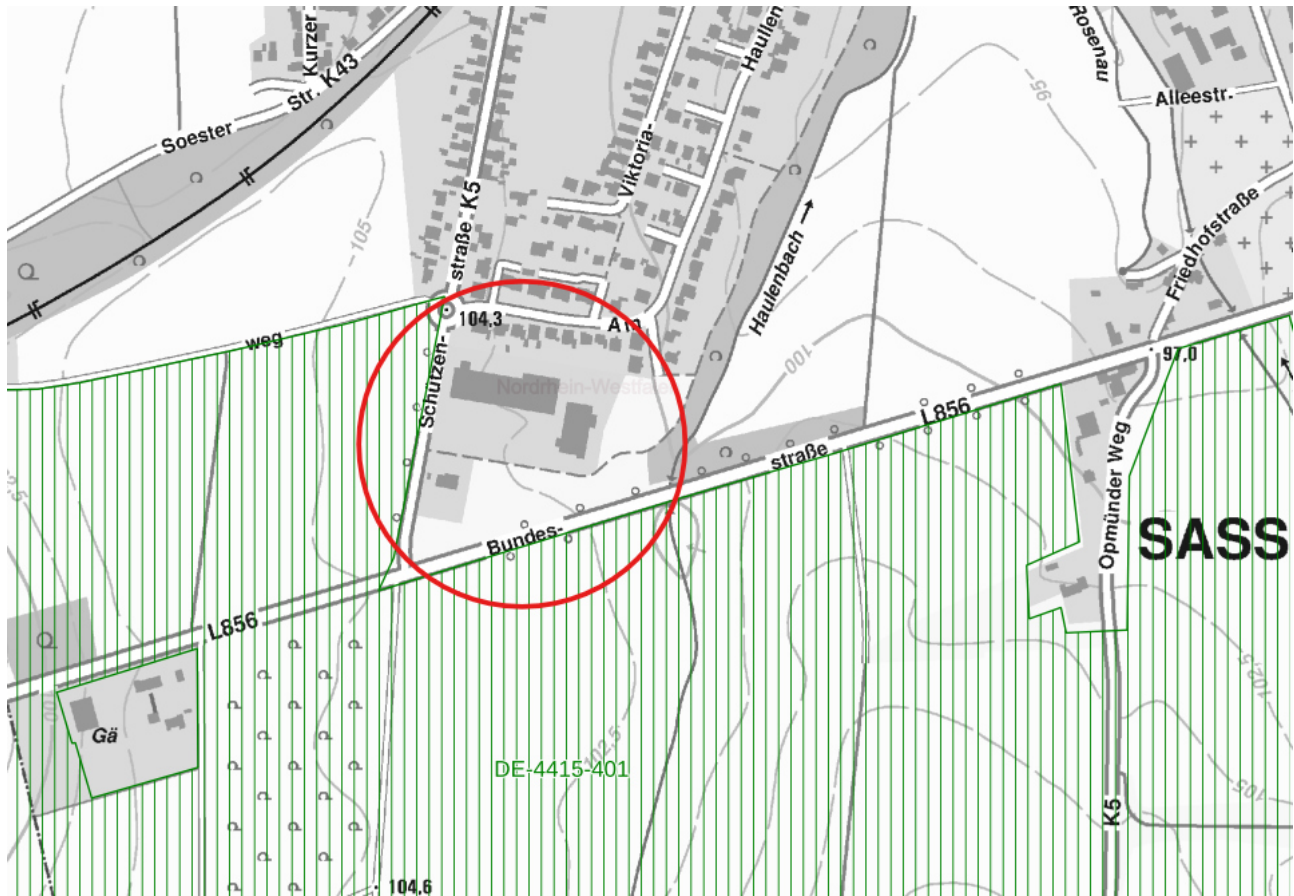


Abbildung 8: Lage des Vogelschutzgebietes Hellwegbörde zum Vorhabenbereich (Vorhabenbereich: rot umkreist unmaßstäbliche Darstellung, Vogelschutzgebiet: grün gestreift)

(Quelle: LANUV, schutzwürdige Biotope in NRW)

Südlich und westlich grenzt das Vogelschutzgebiet „Hellwegbörde (DE-4415-401) an den Planbereich an.

Gebietsbeschreibung:

Das fast 500 qkm große VSG umfasst große Teile der Hellwegbörden von Unna bis Paderborn. Es ist eine überwiegend offene, durch landwirtschaftliche Nutzflächen (traditionell dominieren Getreideäcker) geprägte alte Kulturlandschaft auf Lößböden.

Im Gebiet kommen bedeutsame Vorkommen folgender weiterer Brutvogelarten vor: *Alauda arvensis* (Feldlerche), *Coturnix coturnix* (Wachtel), *Emberiza calandra* (Grauammer), *Motacilla flava* (Schafstelze), *Streptopelia turtur* (Turteltaube) (LANUV 2016)

Entwicklungsziel:

Wesentliches Schutz- und Entwicklungsziel ist die Erhaltung der offenen Feldflur mit traditionellen Nutzungsformen und Strukturen sowie besonderen Schutzprogrammen zur Erhaltung und Förderung der Bestände von Wiesen-, Rohr- und Kornweide sowie des Wachtelkönigs. Hinzu kommt der Schutz ausreichend großer und ungestörter Rastplätze für die Vogelarten der Feldflur wie Greifvögel, Kiebitz,

Teil II - Umweltbericht

zur 88. FNP-Änderung „großflächiger Einzelhandel“ – Bad Sassendorf und 17. Änderung/Erweiterung B-Plan Nr. 24 "Viktoriastraße" – 1. Änderung B-Plan Nr. 28 "Tankstelle Schützenstraße"

Mornell- und Goldregenpfeifer. Die Hellwegbörde hat eine herausragende Bedeutung für durchziehende und rastende Greif-, Wat- und Singvögel der Feldfluren. Sie erstreckt sich als ausgedehnte Ost-West-Verbindung am Nordrand der bewaldeten Mittelgebirge und dient daher als bedeutende Achse im Rahmen des Vogelzuges (hier ist insbesondere auf Vogelzugverdichtungen am Haarstrang hinzuweisen). In dieser Funktion kommt ihr eine erhebliche Bedeutung im Rahmen des landesweiten Biotopverbundes zu. (LANUV 2016)

Aufgrund der Lage der Landesstraße L 856 zwischen dem Planbereich und dem Vogelschutzgebiet sowie einer bis dahin ebenfalls stark anthropogenen Nutzung des Vorhabenbereichs ist eine negative Auswirkung auf das Vogelschutzgebiet durch direkte oder indirekte Einwirkungen durch die geplanten Bauleitverfahren nicht abzusehen.

4.1.6 Biotopkataster des LANUV

Im Planbereich und seinem direkten Umfeld von 500 m befinden sich keine „Schutzwürdigen Biotope“ (BK-Fläche) des Biotopkatasters.

Ebenfalls liegen in einem 500 m Radius um den Planbereich keine gesetzlich geschützten Biotope, Naturschutzgebiete oder Biotopverbund-Flächen.

Etwa 250 m westlich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „LSG-Landschaftsschutzgebiet im Kreis Soest“ (LSG-4315-0009). Von einer Beeinträchtigung des LSG durch die geplante FNP-Änderung ist nicht auszugehen.

Des Weiteren ist angrenzend an den Vorhabenbereich ein Eintrag im Alleen-Kataster vor. Die „Lindenallee an der B1 südlich Bad Sassendorf“ (AL-SO-0048) ist eine 1.257,200 m lange, einfache Allee (2-reihig). Beschrieben wird sie als homogen, mit einigen Lücken und streckenweise einseitig. Die Allee mit Linden (*Tilia spec*) als Hauptbaumart ist nach § 41 LNatSchG gesetzlich geschützt.

Abfrage des Katasters über die Landschaftsinformationssammlung NRW vom 02.08.2024 unter: <https://bk.naturschutzinformationen.nrw.de/bk/de/karten/bk>

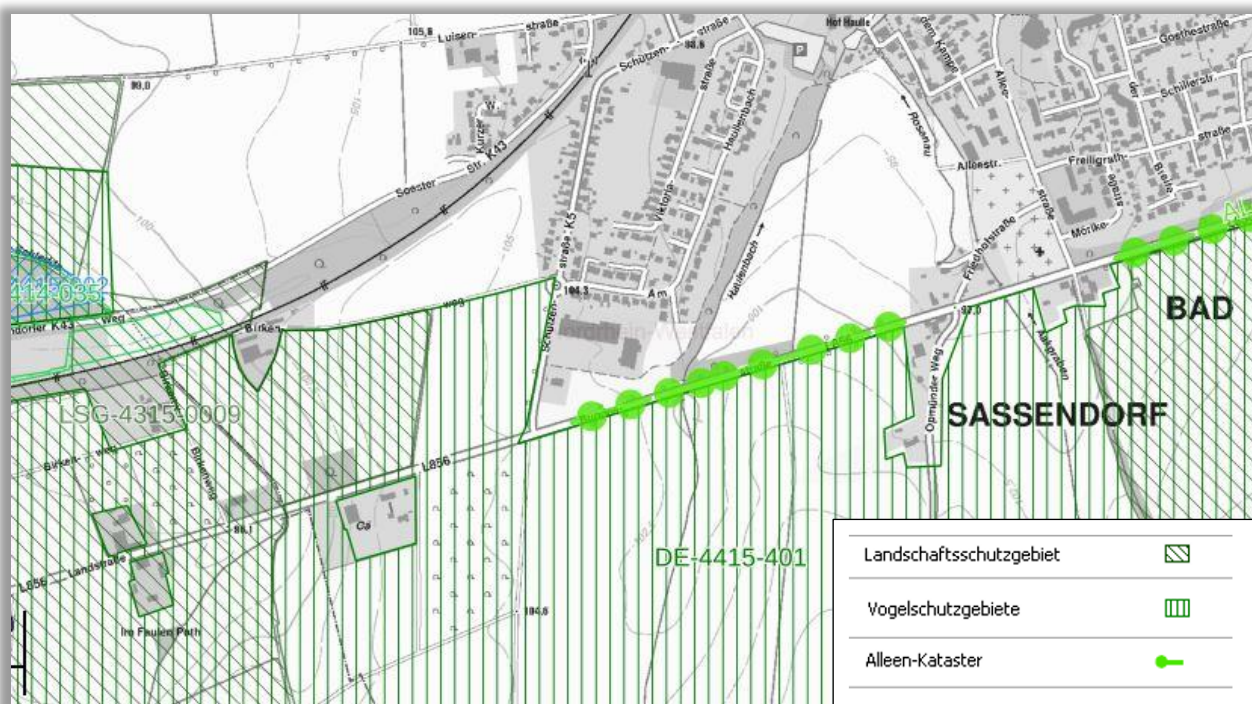


Abbildung 9: Ergebnis der Biotopkataster-Abfrage des LANUV vom 02.08.2024

(Quelle: LANUV, schutzwürdige Biotope in NRW)

4.1.7 Wasserschutzgebiete

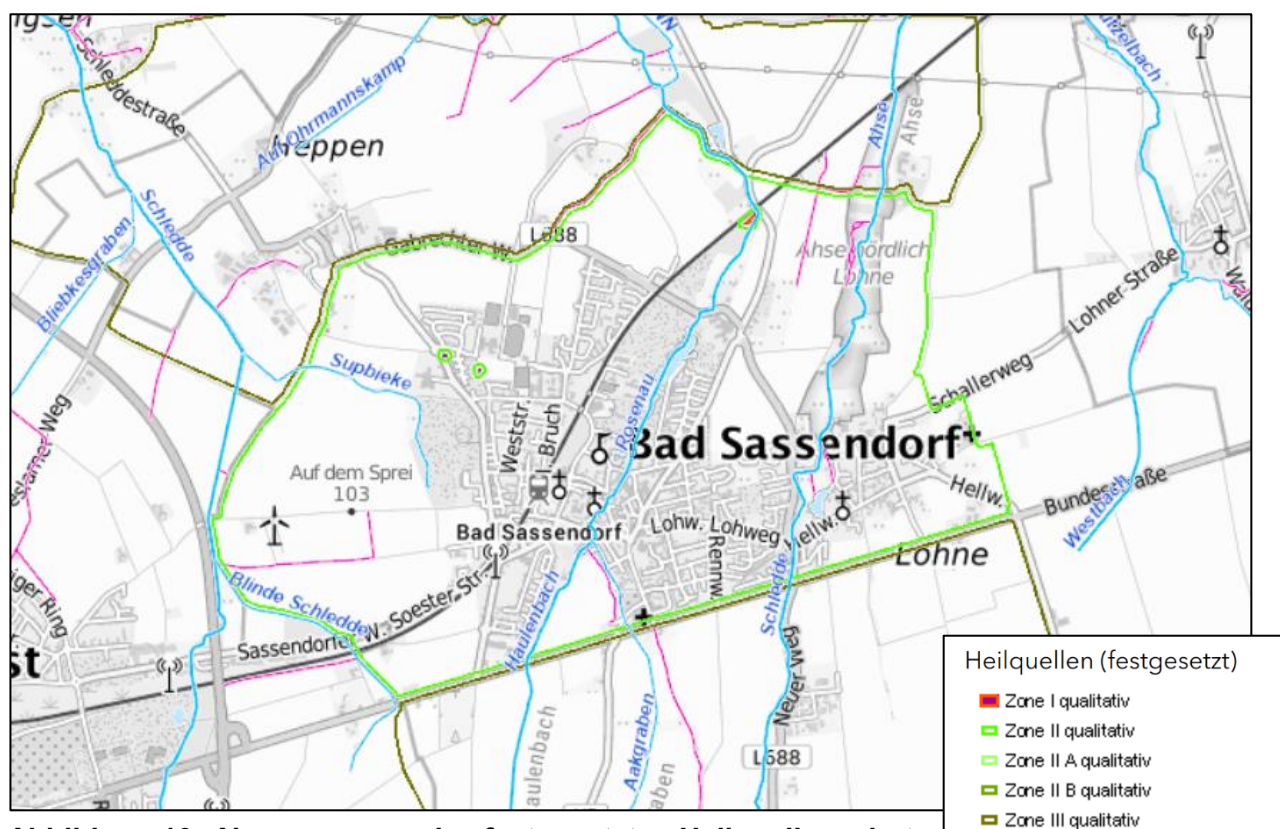


Abbildung 10: Abgrenzungen des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes 431401

(Quelle: MINUV, ELWAS-Web)

Teil II - Umweltbericht

zur 88. FNP-Änderung „großflächiger Einzelhandel“ – Bad Sassendorf und 17. Änderung/Erweiterung B-Plan Nr. 24 "Viktoriastraße" – 1. Änderung B-Plan Nr. 28 "Tankstelle Schützenstraße"

Das Plangebiet befindet sich in der Zone 2 des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes 451401 „Bad Sassendorf“. Zuständige Behörde des Schutzgebietes ist die Bezirksregierung Arnsberg.

Die Verordnung hierzu stammt aus dem am 10. Oktober 1987 ausgegebenen Runderlass der Bezirksregierung Arnsberg.

Die Belange einer Änderung der Bauleitpläne widersprechen nicht den angegebenen Verordnungen des Runderlasses von 1987. Bei baulichen Tätigkeiten ist ggf. eine Abstimmung mit den für die Schutzzonen vorgeschriebenen Richtlinien vorzunehmen.

https://www.bra.nrw.de/system/files/media/document/file/hsg_451401_bad_sassendorf.pdf und

<https://www.bra.nrw.de/umwelt-gesundheit-arbeitsschutz/umwelt/wasserwirtschaft-und-gewaesserschutz/wasserschutzgebiete/wasserschutzgebiete-im-kreis-soest>

4.1.8 Naturdenkmale

Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine eingetragenen Denkmale. Abgefragt wurden sowohl Bau-, Boden- und bewegliche-, als auch Naturdenkmale des Kreises Soest.

4.1.9 Überschwemmungsgebiete

Die folgende Begriffserläuterung wurde der Datenbank des MUNV NRW [Hochwasserkarten \(nrw.de\)](https://www.munv.nrw.de/Hochwasserkarten) entnommen:

Überschwemmungsgebiete:

Überschwemmungsgebiete (ÜSGs) sind Gebiete zwischen oberirdischen Gewässern und Deichen oder Hochufern und sonstigen Gebieten, die bei Hochwasser überschwemmt oder durchflossen werden (sie sind damit stets "ungeschützt"). Dabei werden ÜSG-Flächen auch speziell für die Hochwasserentlastung oder Hochwasserrückhaltung beansprucht (§ 76 Wasserhaushaltsgesetz). Nach dem Wasserrecht müssen die Länder ÜSGs amtlich "vorläufig sichern" oder "festsetzen". Dazu werden in NRW von den Bezirksregierungen die Gebiete für ein HQ100 ermittelt und in Überschwemmungskarten dargestellt. In Überschwemmungsgebieten ist die Flächennutzung eingeschränkt und es gelten besondere Schutzvorschriften, z.B. Anforderungen für die Lagerung von Heizöl (§§ 78–78c Wasserhaushaltsgesetz).

(Quelle: LANUV, Stand 2019)

Der Haulenbach wird geführt als „Risikogewässerabschnitt“

Die folgende Begriffserläuterung wurde der Datenbank des MUNV NRW [Hochwasserkarten \(nrw.de\)](https://www.hochwasserkarten.nrw.de) entnommen:

Hochwasser ist eine zeitlich beschränkte Überschwemmung von normalerweise nicht mit Wasser bedecktem Land, insbesondere durch oberirdische Gewässer oder durch in Küstengebieten eindringendes Meerwasser. Davon ausgenommen sind Überschwemmungen aus Abwasseranlagen (§ 72 Wasserhaushaltsgesetz).

Die Jährlichkeit bzw. Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers beschreibt den zeitlichen Abstand, in dem ein entsprechendes Hochwasserereignis statistisch gesehen, einmal erreicht oder gar überschritten wird. Im Hochwasserrisikomanagement wird dabei oft auch von einem Hochwasser-Szenario gesprochen, wovon drei Szenarien im Vordergrund stehen:

zur 88. FNP-Änderung „großflächiger Einzelhandel“ – Bad Sassendorf und 17. Änderung/Erweiterung B-Plan Nr. 24 "Viktoriastraße" – 1. Änderung B-Plan Nr. 28 "Tankstelle Schützenstraße" UB Seite 23

- **häufige/hohe Wahrscheinlichkeit (HQhäufig)** = Hochwasser ist statistisch einmal alle 10-20 Jahre zu erwarten.
- **mittlere Wahrscheinlichkeit (HQ100)** = Hochwasser ist statistisch einmal alle 100 Jahre zu erwarten.
- **seltene Wahrscheinlichkeit (HQextrem)** = Hochwasser ist statistisch einmal alle 200 Jahre oder seltener zu erwarten (in NRW wird oft auch mit einem HQ1000 gerechnet).

Der Begriff HQ steht für die Wasserabflussmenge bei Hochwasser ("H" für Hochwasser - "Q" ist die hydraulische Abflusskennzahl).

Hochwasserkartenwerke:

In den Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserisikokarten sind die Auswirkungen von Hochwasserereignissen unterschiedlicher Jährlichkeiten dargestellt (die drei oben beschriebenen Szenarien).

Dabei informieren die Gefahrenkarten über das Ausmaß der Überflutungen, also die Flächenausdehnung, Wassertiefen und ggf. Strömungsgeschwindigkeiten. Die Gefahrenkarten unterscheiden dabei zwischen "ungeschützten (blau)"- und "geschützten (gelb)"-Flächen. Ungeschützte Flächen liegen in der Regel nicht hinter einer Schutzstruktur (wie einem Deich) und werden so im Falle eines Hochwassers geflutet. Geschützte Flächen sind eben genau durch solche Strukturen geschützt und zeigen eine gröbere Prognose der möglichen Überflutung, im Falle des Versagens einer Schutzstruktur. Die Risikokarten zeigen dasselbe Flächenausmaß wie die Gefahrenkarten, fokussieren sich aber auf Informationen zur Flächenbetroffenheit. Sie zeigen wo Wohn-, Gewerbe- oder Schutzgebiete, sowie Industrieanlagen und Kulturgüter vom Hochwasser betroffen sind.

In der folgenden Abbildung sind die Ausmaße der „HQhäufig (links) wie auch der HQextrem (rechts) dargestellt. Erkennbar ist, dass lediglich bei HQextrem eine Überflutung in Teilen des Planbereiches des geplanten Regenrückhaltebeckens und des vorhandenen Fußweges, vorliegt.

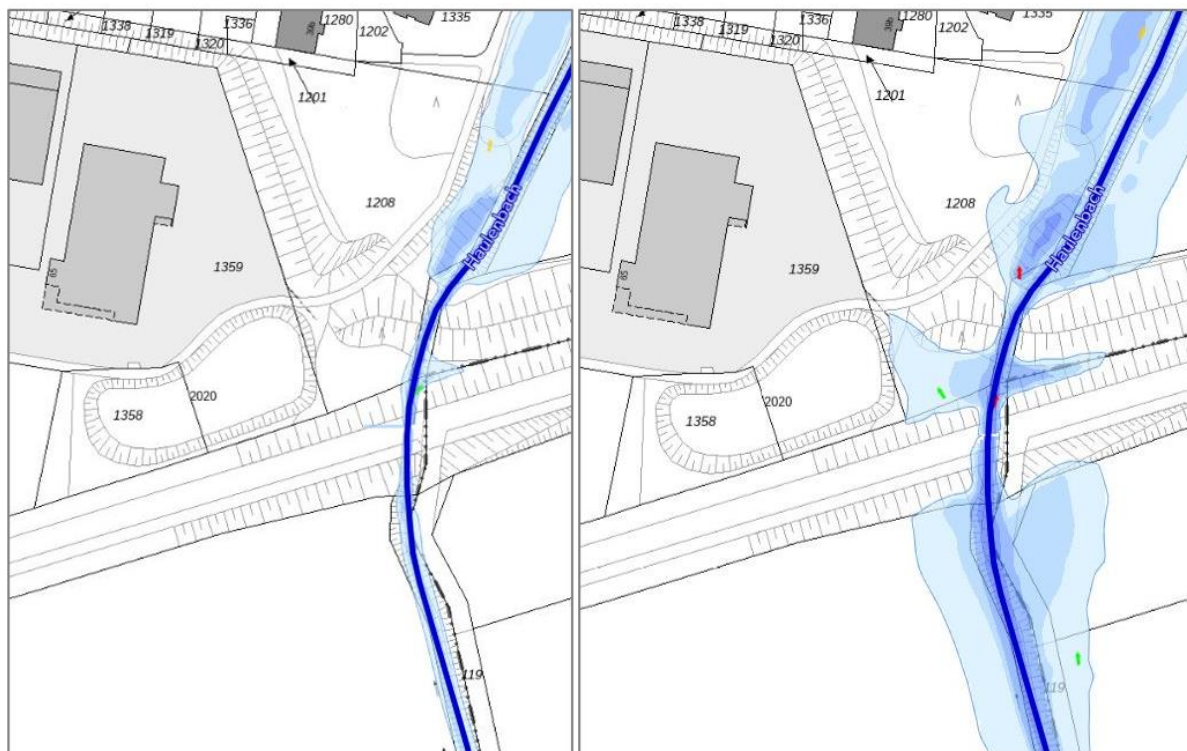


Abbildung 12: Hochwassergefahrenkarte (HWGK) HQhäufig und HQextrem

(Quelle: LANUV, Stand 2019)

Teil II - Umweltbericht

zur 88. FNP-Änderung „großflächiger Einzelhandel“ – Bad Sassendorf und 17. Änderung/Erweiterung B-Plan Nr. 24 "Viktoriastraße" – 1. Änderung B-Plan Nr. 28 "Tankstelle Schützenstraße"

Legende zur Abbildung 12

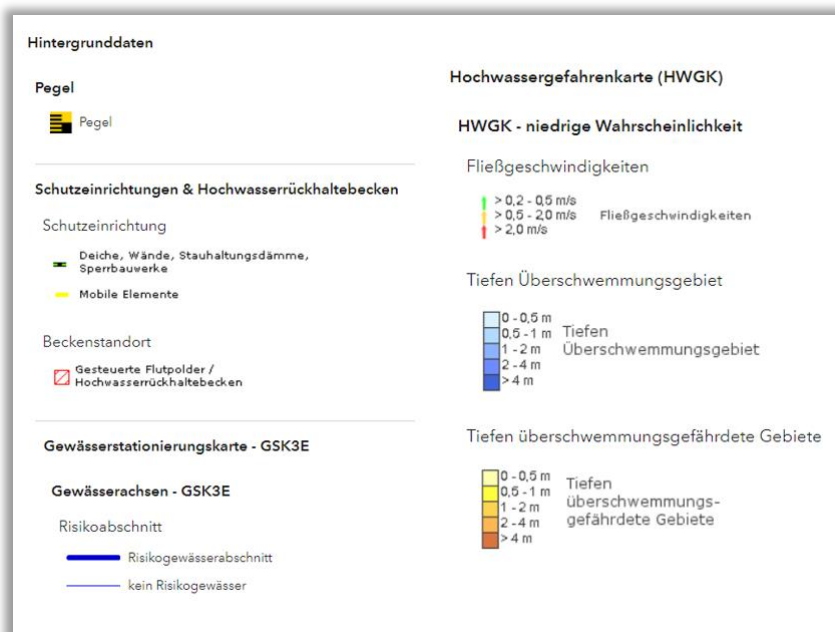


Abbildung 13: Hochwasserrisikokarte

(Quelle: LANUV, Stand 2019)

Auch nach der Hochwasserrisikokarte liegt keine Betroffenheit des Plangebietes vor.

Teil II - Umweltbericht

zur 88. FNP-Änderung „großflächiger Einzelhandel“ – Bad Sassendorf und 17. Änderung/Erweiterung B-Plan Nr. 24 "Viktoriastraße" – 1. Änderung B-Plan Nr. 28 "Tankstelle Schützenstraße"

4.1.11 Starkregen

Die folgende Begriffserläuterung wurde der Datenbank des MUNV NRW [Hochwasserkarten \(nrw.de\)](http://Hochwasserkarten(nrw.de)) entnommen:

Starkregen:

Unter Starkregen wird allgemein eine große Regenmenge innerhalb sehr kurzer Zeit verstanden. Diese Regenmengen übersteigen oftmals die Leistungsfähigkeit kommunaler Entwässerungsanlagen (z.B. Abwasserkanäle) und können bei ihrem Abfluss über die Geländeoberflächen erhebliche Schäden anrichten. Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) hat flächendeckend Starkregenereignisse für ganz NRW berechnen lassen und in einer Starkregenhinweiskarte dargestellt. In der Karte wird zwischen zwei Starkregen-Szenarien unterschieden:

- **seltenes Starkregenereignis** = 36-50 mm Niederschlag pro Stunde (1 mm Niederschlag entspricht 1 Liter pro m²) bei einer Jährlichkeit von 100 Jahren.
- **extremes Starkregenereignis** = 90 mm Niederschlag pro Stunde (1 mm Niederschlag entspricht 1 Liter pro m²).

Der Planbereich liegt innerhalb eines Bereichs, der von Überflutungen durch Starkregen betroffen ist (siehe Begründung B-Plan, Kap. 9.3.2). Besonders im Bereich des für diese Funktion angelegten Regenrückhaltebeckens sowie der aktuellen östlichen Begrenzung des Flurstückes 1359 sind potenziell von Überflutungen bei Starkregenereignissen betroffen. Auch entlang der südlichen Grenze des bestehenden Parkplatzes sind solche Bereiche aufgeführt.

Der Bebauungsplan trifft dennoch zur Minimierung möglicher Auswirkungen von Starkregenereignissen diverse gestalterische Festsetzungen und Empfehlungen (siehe Kap. 7.2.1 sowie Begründung, Kap. 4.7 und REGELUNG DES WASSERABFLUSSES).

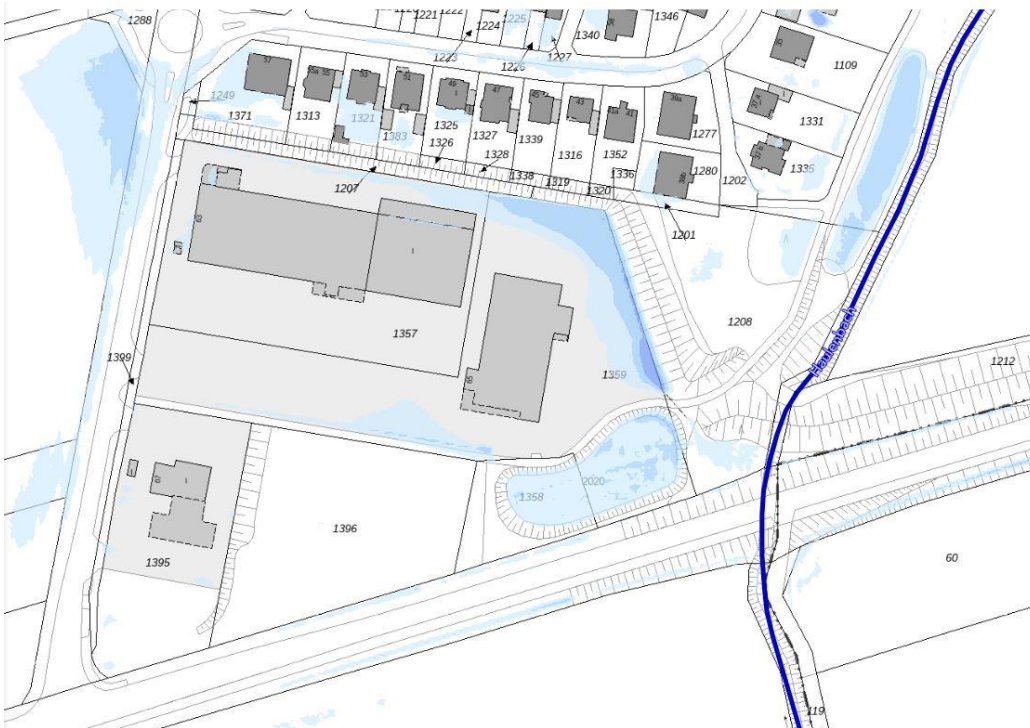


Abbildung 14: Starkregenhinweiskarte, extremes Ereignis

(Quelle: MUNV NRW)

Teil II - Umweltbericht

zur 88. FNP-Änderung „großflächiger Einzelhandel“ – Bad Sassendorf und 17. Änderung/Erweiterung B-Plan Nr. 24 "Viktoriastraße" – 1. Änderung B-Plan Nr. 28 "Tankstelle Schützenstraße"



Abbildung 15: Starkregenhinweiskarte, seltenes Ereignis

(Quelle: MUNV NRW)

4.2 Allgemeine Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen

Nachfolgend sind unter Darstellung des Schutzgutes die Zielaussagen der jeweils wichtigsten anzuwendenden Fachgesetze/Normen und die Art, wie diese Ziele im Bebauungsplan berücksichtigt werden, aufgeführt. Die Reihenfolge der Darstellung orientiert sich an der im nachfolgenden Abschnitt vorgenommenen Bewertung der einzelnen Schutzgüter.

4.2.1 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Baugesetzbuch (BauGB)/Flächennutzungsplan

- Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere
 - die Belange des Umweltschutzes,
 - insbesondere umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt und
 - insbesondere die Vermeidung von Emissionen,zu berücksichtigen.

TA Lärm/DIN 18005

- Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge durch dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung.

Teil II - Umweltbericht

zur 88. FNP-Änderung „großflächiger Einzelhandel“ – Bad Sassendorf und 17. Änderung/Erweiterung B-Plan Nr. 24 "Viktoriastraße" – 1. Änderung B-Plan Nr. 28 "Tankstelle Schützenstraße"

TA Luft

- Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.

„Lichtrichtlinie“ (Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung [Gem. RdErl. d. MURL])

- Dieser Erlass dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Licht.

Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) (01.09.2021)

- Auf Grund der in den letzten Jahren vermehrt aufgetretenen Hochwasserereignisse in Verbindung mit dem Klimawandel erhöht sich z.B. durch häufigere Starkregenereignisse das Hochwasserrisiko. Für einen verbesserten Hochwasserschutz hat die Bundesregierung den Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) aufgestellt. Dieser ist am 01.09.2021 in Kraft getreten. Durch Festlegung von planungsrelevanten Zielen und Grundsätzen ist die Auseinandersetzung mit dem Hochwasserschutz im Rahmen der Bauleitplanung notwendig.

Durch die vorliegende Planung werden die aktuellen Verhältnisse nur teilweise verändert.

In der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde des Kreises Soest vom 17.10.2024 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird darauf hingewiesen, dass ggf. Gutachten im Baugenehmigungsverfahren aufgrund der konkreten Bauvorhaben erforderlich sind.

Der Planbereich liegt innerhalb eines Gebietes, welches nur bei dem Hochwasserszenario HQextrem (alle 200 Jahre oder seltener) in Teilen von Hochwasser betroffen ist.

Bei Starkregen ist nach Angaben der Starkregenhinweiskarte von einer Beeinflussung des Planbereiches auszugehen.

4.2.2 Klima, Luft, Emissionen, Immissionen

Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen

- Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).

TA Luft/Abstandserlasses NRW (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007)

- Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.

Landesnaturenschutzgesetz NW (LNatSchG)

Teil II - Umweltbericht

zur 88. FNP-Änderung „großflächiger Einzelhandel“ – Bad Sassendorf und 17. Änderung/Erweiterung B-Plan Nr. 24 "Viktoriastraße" – 1. Änderung B-Plan Nr. 28 "Tankstelle Schützenstraße"

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

- Energieeffizientes Bauen und Bewirtschaften von Gebäuden

Im Bebauungsplan festgesetzte Vorgaben bezüglich einer Dachbegrünung ab einer Größe von 10 m² bei Neubauten sowie zur Stellplatzbegrünung können sich positiv auf das Mikroklima auswirken.

4.2.3 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaft

Baugesetzbuch (BauGB)/Flächennutzungsplan

- Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
 - die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie
 - die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie
 - die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie
 - der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 (6) Nr. 7 a) bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz)

zu berücksichtigen.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)/Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)/ Landesnaturschutzgesetz NW (LNatschG)/Bundeswaldgesetzes/Landesforstgesetzes (LFoG)

- Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass
 - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
 - die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
 - die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
 - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind.

- Durch die BArtSchV werden die in Anlage 1 dieser Verordnung aufgeführten Tier- und Pflanzenarten unter „besonderen“ bzw. „strengen Schutz“ gestellt.

Die Bauleitplanung berücksichtigt die gesetzlichen Vorgaben insofern, dass der Geltungsbereich keine besonders sensiblen Bereiche der Natur berührt. Durch die Planung kommt es dennoch zu einem Eingriff in Natur und Landschaft. Die Belange des Naturschutzes werden durch die Ermittlung der Eingriffshärte und Planung von Kompensationsmaßnahmen (Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung gem. § 1a BauGB i.V.m. § 14 BNatSchG) berücksichtigt. Zur Ermittlung der potentiellen Betroffenheit

Teil II - Umweltbericht

zur 88. FNP-Änderung „großflächiger Einzelhandel“ – Bad Sassendorf und 17. Änderung/Erweiterung B-Plan Nr. 24 "Viktoriastraße" – 1. Änderung B-Plan Nr. 28 "Tankstelle Schützenstraße" UB Seite 29

sogenannter planungsrelevanter Arten im Planungsbereich wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse im Umweltbericht berücksichtigt werden. Dabei werden auch eingriffsminimierende Maßnahmen im Sinne des Arten- und Naturschutzes im Planbereich berücksichtigt.

4.2.4 Boden / Fläche

Bundesbodenschutzgesetz (BBoSchG)/Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)/ Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)

○ Ziele des BBodSchG und weiterer Gesetze und Verordnungen sind der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als

- Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen,
- Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz),
- Archiv für Natur- und Kulturgeschichte,
- Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen,
- Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen,
- Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen,
- Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.

Baugesetzbuch (BauGB)

- Forderungen des BauGB zum Bodenschutz sind insbesondere, der
 - sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen,
 - Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.

Die Bodenschutzbelange werden bei der Planung berücksichtigt, da es sich hierbei nur um kleinflächige Veränderungen der Böden handelt. In den meisten Teilbereichen sind die Böden bereits aktuell anthropogen überformt und überwiegend versiegelt. Kleinflächige Eingriffe in den Boden und ein entsprechender Flächenverbrauch sind allerdings im Bereich der geplanten Gebäude unvermeidlich.

Im Planbereich liegen Böden mit einer besonderen Schutzwürdigkeit vor. Die Schutzwürdigkeit resultiert aus einer Zuschreibung einer sehr hohen Funktionserfüllung als Archiv der Naturgeschichte.

In einer Stellungnahme des LWL-Archäologie von 29.09.2024 werden keine weiterführenden Bedenken geäußert. Der Geologische-Dienst NRW weist in einer Stellungnahme auf eine entsprechende Kompensation der Bodeneingriffe hin.

Teil II - Umweltbericht

zur 88. FNP-Änderung „großflächiger Einzelhandel“ – Bad Sassendorf und 17. Änderung/Erweiterung B-Plan Nr. 24 "Viktoriastraße" – 1. Änderung B-Plan Nr. 28 "Tankstelle Schützenstraße" UB Seite 30

4.2.5 Wasser und Abwasser

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

- Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktion.

Landeswassergesetz (LWG)

- Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.
- Gemäß dieser gesetzlichen Vorlage ist u.a. das Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Häusliche, gewerbliche, industrielle und sonstige Schmutzwasser sind in Schmutzwasserkanälen der zentralen Abwasserbehandlung zuzuführen.

Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH vom 1.9.2021)

- Am 1. September 2021 ist der erste länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz nach eingehenden Voruntersuchungen und nach umfassender Beteiligung der Öffentlichkeit und öffentlicher Stellen in Kraft getreten. Er wurde vom BMI in Zusammenarbeit mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) entwickelt.
- Der Plan dient dazu, den Hochwasserschutz zu verbessern, indem hochwassergefährdete Flächen besser und vor allem auch einheitlicher durch vorausschauende Raumplanung geschützt werden.

Entsprechend trifft der Raumordnungsplan Regelungen unter anderem zu:

- Freihaltung bestehender und zukünftig notwendiger neuer Flächen, die bei Hochwasser überflutet werden können, um ein weiteres Ansteigen der Flusspegel zu verhindern (sogen. Retentionsräume),
- Grundsätzlicher Ausschluss von Neubauten und Erweiterungsbauten in überschwemmungsgefährdeten Gebieten,
- Erhaltung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens.

Verordnung über Anforderungen an das Einleiten von Abwasser in Gewässer - Abwasserverordnung – AbwV

- Diese Verordnung bestimmt die Mindestanforderungen für das Einleiten von Abwasser in Gewässer aus den in den Anhängen bestimmten Herkunftsbereichen sowie Anforderungen an die Errichtung, den Betrieb und die Benutzung von Abwasseranlagen.

Festsetzungen bezüglich einer Dachbegrünung unterstützt durch Verdunstungseffekte wie auch eine Verlangsamung des Abflusses die Entwässerung des Plangebietes.

Im Nordosten des Geltungsbereiches ist mit einem Regenrückhaltebecken eine Versorgungsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB geplant, welche im Zuge der Entwässerungsplanung vorgesehen

Teil II - Umweltbericht

zur 88. FNP-Änderung „großflächiger Einzelhandel“ – Bad Sassendorf und 17. Änderung/Erweiterung B-Plan Nr. 24 "Viktoriastraße" – 1. Änderung B-Plan Nr. 28 "Tankstelle Schützenstraße"

wird. Weitere Maßnahmen zur Entwässerung sollen im Verlauf des Bauleitverfahrens formuliert werden.

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Starkregengefahren- und Starkregenhinweiskarten sowie Überschwemmungsbereiche bei Starkregenereignissen werden betrachtet und berücksichtigt.

4.2.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist über das öffentliche Netz gesichert.

4.2.7 Kulturgüter und Sachgüter

Baugesetzbuch (BauGB)

- Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind
 - insbesondere die Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu berücksichtigen.

Denkmalschutzgesetz (DSchG)

- Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sollen der Öffentlichkeit im Rahmen des Zumutbaren zugänglich gemacht werden.

Hinweise zu im Planbereich vorliegenden Bodendenkmälern liegen nicht vor. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis zum Umgang mit Funden von Bodendenkmälern.

4.2.8 Abfall

Baugesetzbuch (BauGB)

- Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind
 - die Belange des Umweltschutzes, insbesondere der sachgerechte Umgang mit Abfällen zu berücksichtigen.

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrW-/AbfG)

- Zweck des Gesetzes ist die
 - Förderung der Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen und die Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen.

5 Bestandsaufnahme, Prognosen, Maßnahmen, Alternativen der relevanten Umweltbelange

Vorbemerkung:

Gemäß BauGB § 1 Absatz (5) sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1 (6) BauGB sind ergänzend zahlreiche spezifische Ziele bzw. Anforderungen der Bauleitpläne an unterschiedliche Schutzgüter und Belange dargestellt, die hier nicht im Einzelnen aufgeführt werden sollen. Soweit sie die zu betrachtenden Schutzgüter des Planbereiches und umweltrelevante Belange betreffen, wurden sie im vorangegangenen Kapitel diesen zugeordnet. In § 2 Abs. 4 BauGB heißt es (s. auch „Einleitung“):

„Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden.“

Auf Grund der geplanten weiterführenden Nutzung als Einzelhandelsstandort sowie dazukommend als Standort für eine Rettungswache, lassen sich insgesamt nur nicht erhebliche Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter erwarten. **Erhebliche** Auswirkungen können - wie nachfolgende Ausführungen zeigen - ausgeschlossen werden. Entsprechend der im BauGB festgeschriebenen Inhalte der Umweltprüfung (siehe auch Anlage 1 BauGB, s.o.) werden nachfolgend fortlaufend für das jeweilige Schutzgut folgende Aspekte betrachtet:

- a) die Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden;
- b) die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i BauGB;
- c) die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen;
- d) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind.

Der letzte Punkt d) wird zusammenfassend für alle Schutzgüter am Ende der Ausführungen in Kapitel 6 betrachtet.

Teil II - Umweltbericht

5.1 Mensch und Gesundheit, Bevölkerung, Risiken für die Gesundheit, Emissionen, Immissionen, Luft, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung

a) Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich der Bauleitpläne umfasst ein ca. 3,2 ha großes Gebiet, welches ca. zur Hälfte versiegelt ist. Die ca. 1,6 ha unversiegelte Fläche liegen als Grünfläche oder Gehölzstrukturen vor. Die Rasenflächen werden im Süden des Gebietes u.a. als Veranstaltungsfläche genutzt.

Im Zuge früherer Planungen auf der Fläche wurde an der nordöstlichen Grenze des Gebiets ein Lärmschutzwall (min. 3 m über Parkplatzniveau) festgesetzt und zwischenzeitlich realisiert.

Durch die bestehende Nutzung des Planbereiches gehen von Lebensmittelgeschäften Emissionen in Form von Licht, Wärme und Geräuschen in einem üblichen Umfang aus. Teile des Planbereiches werden derzeit bereits als Verkehrsfläche und Parkplatz genutzt, wodurch es bereits aktuell im Regelbetrieb zu verkehrsbedingten Emissionen kommt.

Es gehen derzeit keine Emissionen von Strahlung oder Erschütterungen oder sonstige Risiken für die Gesundheit der Bevölkerung aus.

Südlich und westlich des Plangebietes verläuft eine Gasfernleitung der Thyssengas GmbH, welche im Westen teilweise das Plangebiet berührt.

Belange des Hochwasserschutzes der Bevölkerung sowie der Starkregenvorsorge werden unter dem Schutzgut Wasser betrachtet.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Bei **Nichtdurchführung** der durch die Bauleitpläne vorbereiteten Bauvorhaben sind keine Veränderungen zu erwarten.

Bei der **Durchführung** der Planvorhaben kann das Vorhaben realisiert werden.

Durch die 17. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24 und die damit verbundene Verkaufsflächenenerweiterung von 250 m² wird von Seiten der Gemeinde Bad Sassendorf kein wesentlicher Zusatzverkehr erwartet. Eine verkehrstechnische Untersuchung wurde somit nicht erstellt.

In der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde des Kreises Soest vom 17.10.2024 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird darauf hingewiesen, dass ggf. Gutachten im Baugenehmigungsverfahren aufgrund der konkreten Bauvorhaben erforderlich sind.

In einer Stellungnahme vom 19.09.2024 nimmt die Firma Thyssengas GmbH Stellung zu der den Planbereich tangierenden Fernleitung. Aufgrund privatrechtlicher Normen ist eine Beeinträchtigung der Fernleitung im Zuge des Vorhabens nicht abzusehen. Unter Punkt 10 der Begründung wird auf die Gasfernleitung sowie den geforderten zugehörigen Schutzstreifen hingewiesen

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Teil II - Umweltbericht

zur 88. FNP-Änderung „großflächiger Einzelhandel“ – Bad Sassendorf und 17. Änderung/Erweiterung B-Plan Nr. 24 "Viktoriastraße" – 1. Änderung B-Plan Nr. 28 "Tankstelle Schützenstraße"

Auf Grundlage eines 2008 erstellten Gutachten ergab sich eine Notwendigkeit des Lärmschutzwalles als Schallschutzmaßnahme zur Einhaltung der Immissionsschutzvorschriften. Daraus erfolgt die bauplanungsrechtliche Sicherung des Lärmschutzwalles in der 17. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24.

Unter Punkt 10 der Begründung wird auf die Gasfernleitung sowie den geforderten zugehörigen Schutzstreifen hingewiesen. Zeichnerisch sind diese Elemente im Bebauungsplan vermerkt. Der Schutzstreifen (je 3m beidseitig der Leitung) ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Des Weiteren ist bei Pflanzungen von Bäumen ein Mindestabstand von 5 m zwischen Stammachse und Leitung eingehalten werden.

Eine Berücksichtigung der Belange des Versorgers ist somit gegeben.

5.2 Klima / Anfälligkeit gegenüber dem Klimawandel

a) Bestandsaufnahme

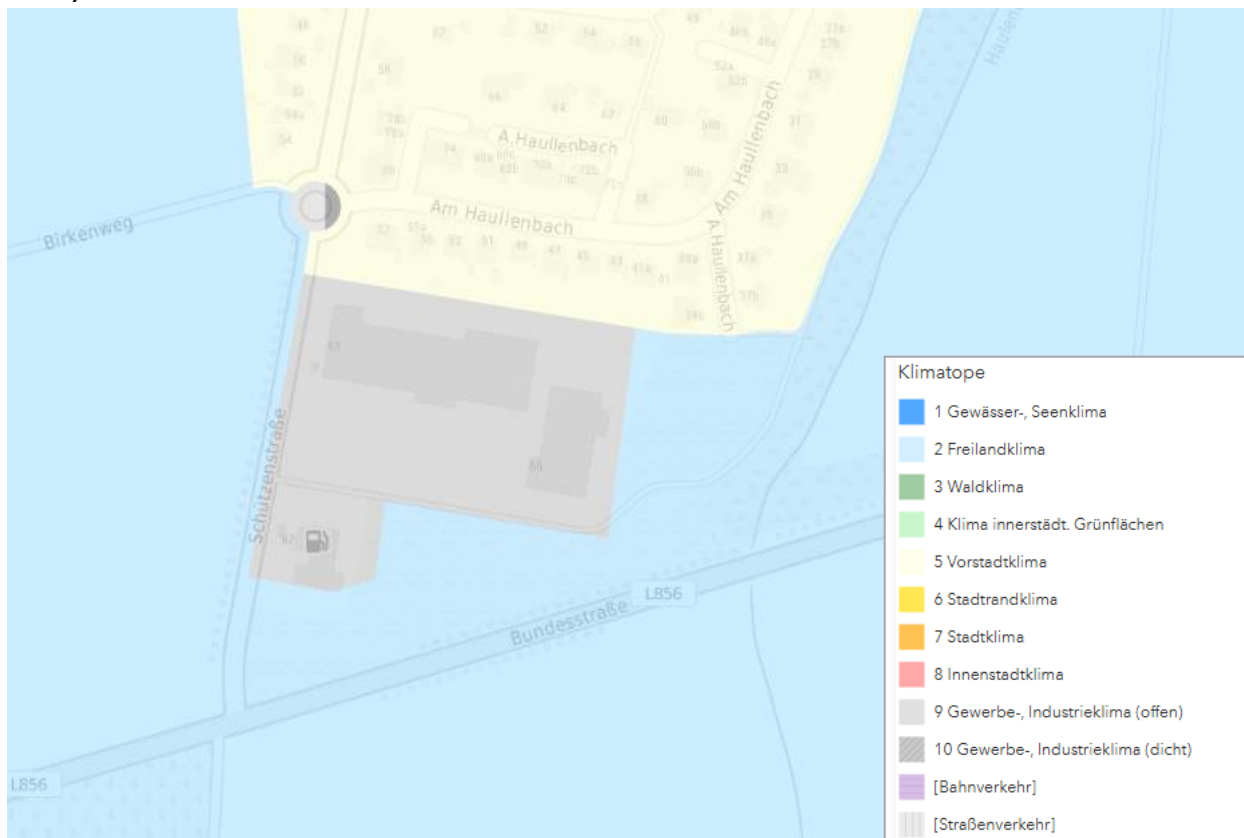


Abbildung 16: Klimatope im Vorhabenbereich

(Quelle: Klimaatlas NRW, LANUV)

Der Geltungsbereich der 17. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24 umfasst ca. 1,6 ha unversiegelte Bereiche. Ein Teil dieser Fläche kann der offenen Landschaft (Grünfläche) direkt am Siedlungsrand, und somit dem Freilandklima zugeordnet werden können. Die übrigen 1,5 ha liegen als versiegelte und teilweise bebaute Fläche vor. Diese werden laut der Klimatopkarte des Klimaatlas NRW dem Gewerbe- und Industrieklima (offen) zugeordnet.

Teil II - Umweltbericht

zur 88. FNP-Änderung „großflächiger Einzelhandel“ – Bad Sassendorf und 17. Änderung/Erweiterung B-Plan Nr. 24 "Viktoriastraße" – 1. Änderung B-Plan Nr. 28 "Tankstelle Schützenstraße"



Abbildung 17: Klimaanalyse Gesamtbetrachtung im Planbereich

(Quelle: Klimaatlas NRW, LANUV)

In der Klimaanalyse (Gesamtbetrachtung) des Klimaatlas NRW werden die thermische Situation und Bedeutung der Ausgleichsfunktion einzelner Bereiche dargestellt.

In der Gesamtbetrachtung werden die Ergebnisse der Klimaanalysekarte aus der Nacht- und Tagsituation in einer zusammenfassenden Bewertung kombiniert. Somit wird die thermische Gesamtsituation betrachtet und eine integrierte Bewertung im Hinblick auf planungsrelevante Belange vorgenommen. Darüber hinaus werden in Planungshinweisen Informationen zur Auswirkung von Nutzungsänderungen in den zugeordneten Klassen gegeben. (Klimaatlas NRW)

Der versiegelte Bereich (nordöstlich) wird aktuell als Siedlung mit einer „Ungünstige[n] thermische[n] Situation“ eingestuft. Die unversiegelten Bereiche im Süden und Westen des Plangebiets als Grünfläche mit einer „hohe[n] thermische[n] Ausgleichfunktion“.

Das LANUV stellt auf der Seite Klimaatlas NRW die Karte „Planungsempfehlungen Regionalplanung“ zur Verfügung.

Grundlage für die Karte der Planungsempfehlungen Regionalplanung ist die Klimaanalyse NRW und die auf der Modellierung meteorologischer Parameter basierende Bewertung der siedlungsklimatischen Zusammenhänge. Als Voraussetzung für Bereiche, welche im regionalen Maßstab als bedeutsam anzusehen sind und damit ein regionalplanerisches Eingreifen rechtfertigen und erfordern, wird die Kombination einer erheblichen klimaökologischen Bedeutung (Belastung oder Ausgleichsfunktion) sowie einer im landesweiten Maßstab großen Betroffenenzahl angesehen. Die

Teil II - Umweltbericht

zur 88. FNP-Änderung „großflächiger Einzelhandel“ – Bad Sassendorf und 17. Änderung/Erweiterung B-Plan Nr. 24 "Viktoriastraße" – 1. Änderung B-Plan Nr. 28 "Tankstelle Schützenstraße"

Betroffenenzahl erlaubt Rückschlüsse auf eine mögliche Überörtlichkeit von klimaökologischen Funktionen: Je mehr Einwohner von Belastungen betroffen sind, desto mehr Ausgleichsflächen zur Belastungsminderung sind in der Regel erforderlich, so dass die Belastungen in der Grundtendenz nicht mehr von den betroffenen Kommunen allein zu bewältigen sind. Dadurch entsteht ein überörtlicher, regionaler Handlungsbedarf. Auch nimmt mit der Anzahl der Betroffenen die Dringlichkeit von Maßnahmen zu. (Klimaatlas NRW)



Abbildung 18: Ausschnitt Planungsempfehlungen Regionalplanung

Vorhabenbereich: Gelb umkreist, unmaßstäbliche Darstellung

(Quelle: Klimaatlas NRW, LANUV)

Der Vorhabenbereich befindet sich am Rand eines Kaltlufteinzugsgebietes (Flächenabfluss) mit einer sehr hohen Produktivität (Abflussvolumen über 25 Mio. m³/s). Das Einzugsgebiet wird mit einer „sehr hohen Priorität“ bewertet.

Der Vorhabenbereich liegt angrenzend, jedoch außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Haulenbaches. Im Falle extremer Starkregenereignisse kommt es zu Wasseransammlungen im Vorhabenbereich mit einer Tiefe von bis zu 2 m.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Bei **Nichtdurchführung** der geplanten Vorhaben sind keine Veränderungen zu erwarten.

Teil II - Umweltbericht

zur 88. FNP-Änderung „großflächiger Einzelhandel“ – Bad Sassendorf und 17. Änderung/Erweiterung B-Plan Nr. 24 "Viktoriastraße" – 1. Änderung B-Plan Nr. 28 "Tankstelle Schützenstraße"

Auch bei **Durchführung** des geplanten Vorhabens, verschiebt sich die Grenze der Bebauung um nur maximal 50m nach Osten und Süden ins Freiland. Einhergehend mit der Bebauung und teilflächigen Versiegelung ist eine Minderung bzw. ein Verlust der thermischen Ausgleichfunktion in diesem Bereich zu erwarten. Durch die Position der geplanten Bebauung wie auch die Kleinflächigkeit ist eine maßgebliche Beeinflussung des Kaltlufteinzuggebietes nicht zu erwarten. Klimatische Fernwirkungen sind somit nicht gegeben.

Im Zuge der Planung kommt es zu einer Änderung der baulichen Nutzung eines bereits vorhandenen Einzelhandelsstandorts. Durch eine Bebauung innerhalb bestehender städtebaulicher Strukturen und somit ausbleibenden Inanspruchnahme „freier Landschaft“ trägt den Zielen der Nachverdichtung der Bodenschutzklausel gemäß § 1 a BauGB Rechnung.

Eine durch Starkregen bedingte Überschwemmung im Nordosten des Planbereiches kann eine neu geplante Bebauung beeinträchtigen.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Nachteilige Auswirkungen hinsichtlich der starkregenbedingten Wasseransammlungen im Plangebiet werden im Rahmen der Entwässerungsplanung formuliert.

Die Planung sieht im Osten des Geltungsbereichs eine Fläche für Versorgungsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB vor. Hier ist ein Regenwasserrückhaltebecken geplant (Edmund Menzel, Beratender Ingenieur für Bauwesen, März 2025), welches entsprechend der Entwässerungsplanung notwendig ist, um die im Plangebiet anfallenden Regenwassermengen effizient zu bewirtschaften.

Neben dem Ziel der gestalterischen und natürlichen Aufwertung der Flächen dienen in dem Rahmen der 17. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24 formulierten Festsetzungen der Minimierung nachteiliger Auswirkungen der Planung. Zum einen wurde zur Optimierung des Mikroklimas, eine Bepflanzung der Stellplatzanlagen in einer Dichte von 1 Baum pro 5 angefangener Stellplätze festgelegt. Des Weiteren sind Dächer der Neubauten im Baugebiet ab einer Größe von 10 m² extensiv zu begrünen.

Darüber hinaus finden sich im Bebauungsplan folgende Festsetzungen bezüglich geplanter Grün- und Gehölzstrukturen, welche sich positiv auf das Mikroklima auswirken können:

Fläche für Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

Die besonders gekennzeichnete Fläche entlang der Bundesstraße (L 856) ist mit einem Extensivrasen zu bepflanzen. Ein Anteil von mind. 25 % ist als Blühwiese zu entwickeln. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Art: Wildpflanzensaatgut regionaler Herkunft (Regiosaatmischung Herkunftsregion 2 bzw. Ursprungsregionen Westdeutsches Tiefland).

Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

Der vorhandene Bewuchs des Lärmschutzwalls ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

5.3 Boden, Fläche

a) Bestandsaufnahme

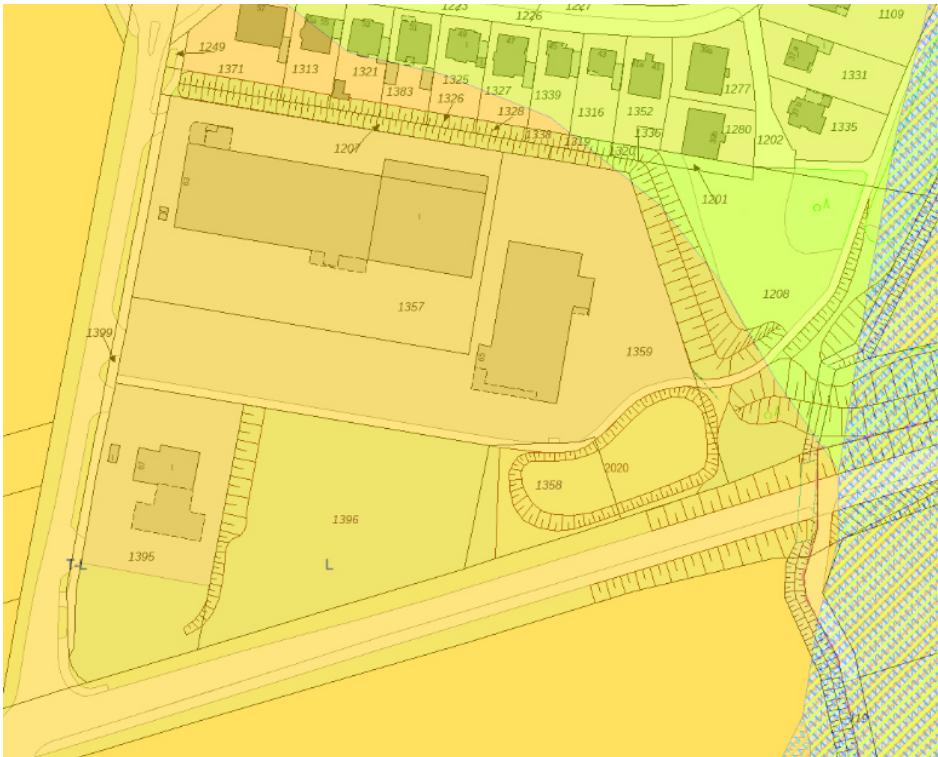
In Bezug auf die Bodentypen ist der Geltungsbereich in einen westlichen und einen östlichen Bereich geteilt, wobei der westliche Bereich deutlich größer ausfällt. Der östliche Bereich bezieht sich annähernd auf die Fläche, um welche das Sondergebiet in der 88. FNP-Änderung ergänzt werden soll.

Im Westen des Plangebietes ist der Bodentyp eine tonig-schluffige Tschernosem-Parabraunerde. Der Boden weist die Grundwasserstufe 0 (kein Grundwasser) auf und ist nicht staunass, Staunässegrad 0. Der Boden weist eine hohe Verdichtungsempfindlichkeit auf und ist als besonders schutzwürdig ausgewiesen. Die Schutzwürdigkeit ist als „Tschernoseme mit sehr hoher Funktionserfüllung als Archiv der Naturgeschichte“ begründet.

In Bezug auf die Versickerungseignung des Bodens wurde dieser als ungeeignet eingestuft.

Der Osten des Planbereichs wird ebenfalls von einer tonig-schluffigen Tschernosem-Parabraunerde eingenommen. Dieser Bereich weist jedoch die Grundwasserstufe 4 (sehr tief- 13-20 dm) auf und ist nicht staunass, Staunässegrad 0. Der Boden weist eine mittlere Verdichtungsempfindlichkeit auf. Auch in diesem Bereich ist der Boden als besonders schutzwürdig ausgewiesen. Ebenfalls wurde der Boden in Bezug auf das Versickerungspotential als ungeeignet eingestuft.

Eine potenzielle Belastung mit Altlasten im Vorhabenbereich ist derzeit nicht bekannt.



b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Bei **Nichtdurchführung** der geplanten Vorhaben sind keine Veränderungen zu erwarten.

Bei der **Durchführung** der Planvorhaben kann der Bebauungsplan und somit die geplanten städtebaulichen Ziele realisiert werden.

Durch zusätzliche Flächenversiegelungen, die auf dem Gelände des Gebiets vorgenommen werden sollen, kommt es zwangsläufig zu einer Inanspruchnahme von Fläche und Boden. Die Eingriffe betreffen größtenteils bereits anthropogen überprägte Böden (Versiegelung, Parkanlage). In vollständigem Umfang sind Böden besonderer Schutzwürdigkeit betroffen (s. o.).

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zwangsläufig erfolgen Eingriffe in den Boden. Entsprechend § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dies wird im Verfahren durch die geringen Eingriffe in das Schutzgut Boden realisiert, da ein großer Teil der Fläche bereits versiegelt ist.

Nach der dritten Auflage des Bodenschutz-Fachbeitrags für die räumliche Planung des Geologischen Dienstes NRW-Landesbetrieb beinhaltet das Bodenschutzrecht als quantitatives Ziel:

„einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung auf das notwendige Maß (§ 1 Satz 1 LBodSchG). Böden mit einer hohen Funktionsausprägung sind besonders schutzwürdig. Schutzwürdige Böden unterliegen insofern gegenüber anderen Böden einem besonderen Schutz. Unvermeidbare neue Inanspruchnahmen sind nach Möglichkeit auf weniger schutzwürdige Böden zu lenken.“

Gemäß der Stellungnahme des Geologischen Dienstes vom 18.10.2024 sind Kompensationsmaßnahmen für den Verlust schutzwürdiger Böden dem Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung – Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB zu entnehmen.

Nach diesem ist ein Funktionsverlust der Archivfunktion schutzwürdiger Böden jedoch nicht ausgleichbar. Entsprechende Kompensationsmaßnahmen können demnach nicht funktionsspezifisch formuliert werden.

(Quelle: [Leitfaden Bodenschutz in der Umweltprüfung](#) S. 24 Kap. 3.7.)

Des Weiteren finden sich in der Stellungnahme folgende Vorgaben bezüglich des Umgangs mit dem Mutterboden:

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen

Eine Ermittlung des durch die Umstrukturierung des Planbereiches bedingten Ausgleichsbedarfs, mit dem auch Eingriffe in den Boden ausgeglichen werden sollen, erfolgt so weit möglich im Rahmen

Teil II - Umweltbericht

zur 88. FNP-Änderung „großflächiger Einzelhandel“ – Bad Sassendorf und 17. Änderung/Erweiterung B-Plan Nr. 24 "Viktoriastraße" – 1. Änderung B-Plan Nr. 28 "Tankstelle Schützenstraße"

der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung. Sonstige erforderliche Schutzmaßnahmen werden durch die Beachtung entsprechender gesetzlicher Bestimmungen beachtet.

5.4 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaftsbild

a) Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich der 17. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24 umfasst annähernd zur Hälfte bereits versiegelte Flächen (ca. 1,5 ha). Die unversiegelten Flächen (ca. 1,6 ha) sind teilweise bestockt. Im Bereich der geplanten Bebauung sind die unversiegelten Flächen bereits anthropogen überformt. Im Nordosten des Gebietes befindet sich eine öffentliche Grünfläche, welche nach einem Schreiben des Landesbetriebes Wald und Holz (16.09.2024) als Wald im Sinne des Gesetzes angesehen wird.



Abbildung 20: Bestehende Nutzungs- und Biotoptypen im Geltungsbereich

(Quelle: TIM.online.de)

Die versiegelten Flächen weisen stellenweise im Bereich der Stellplatzanlagen kleinere Rabatten auf, welche mit Zierpflanzen bepflanzt sind. Nach Süden wird die als Parkplatz genutzte Fläche von Spitzahornen und einem Graben begrenzt.

Im Süden des Planbereichs befindet sich eine Grünfläche, welche teilweise Vegetationsfrei ist. Prägend für diese sind Arten wie *Taraxacum*, *Plantago lanceolata* und *Rumex acetosa*. Eine Nutzung dieser Fläche findet regelmäßig statt, was zu einer starken anthropogenen Überprägung führt. Im Osten der Grünfläche stehen vier Platanen mit einem BHD von 30-35 cm. Höhlen wurden nicht nachgewiesen.

Im Südosten des Planbereiches befindet sich ein ca. 1500 m² großes Regenrückhaltebecken mit starker Vegetationszone. Das zum Zeitpunkt der Begehung wasserleere Becken beinhaltete an der

Teil II - Umweltbericht

zur 88. FNP-Änderung „großflächiger Einzelhandel“ – Bad Sassendorf und 17. Änderung/Erweiterung B-Plan Nr. 24 "Viktoriastraße" – 1. Änderung B-Plan Nr. 28 "Tankstelle Schützenstraße"

Grundfläche einen grasreichen Hochstaudenflur, welcher von *Holcus lanatus* und *Carex leporina* geprägt ist.

Die kleineren Grünflächen nördlich und östlich des bestehenden Aldi-Marktes sind von regelmäßigem Rückschnitt beeinflusst. Sie gehen über in einen Gehölzwall aus Weide, Hasel, Spitz- und Feldahorn, Hartriegel, Brombeere und Silberweide. Hinter dem Wall befindet sich eine frischfeuchte Brachfläche. Arten wie *Holcus lanatus*, *Convolvulus arvensis*, *Rumex obtusifolius*, *Pulicaria dysenterica*, *Phleum pratense*, *Hypericum perforatum*, *Calamagrostis arundinacea* und weitere bestimmen das Bild des hochwüchsigen Grünlandes. Nördlich und östlich begrenzen Silberweiden, Erlen und Brombeeren das Plangebiet in Richtung der Wohnsiedlung.

Die angrenzende Grünfläche wird bei Bedarf für Veranstaltungen genutzt.

Im Rahmen eines Planverfahrens sind vor allem die so genannten „planungsrelevanten Arten“ von Belang, da eine Beeinträchtigung dieser Arten gegebenenfalls Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auslösen könnte. Zur Ermittlung einer potenziellen Betroffenheit wurde im Mai 2025 ein artenschutzrechtliches Gutachten (ASP) erarbeitet (Landschaftsökologie & Umweltplanung, 2025). Die Ergebnisse werden in diesem Umweltbericht berücksichtigt.

Zur Ermittlung des Vorkommens so genannter „planungsrelevanter Arten“ wurde seitens der Gutachter zunächst eine Abfrage des Fachinformationssystems des Landes durchgeführt sowie im Juli 2024 das Vorkommen planungsrelevanter Arten im Planbereich durch Geländebegehungen untersucht. Die Ergebnisse werden in dem oben genannten Artenschutzgutachten (ASP) dargestellt.

Demnach konnten im Geltungsbereich selbst keine potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten nachgewiesen werden.

Das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung (Bewertung und Fazit) ist unter dem nachfolgenden Punkt b) beschrieben.

Als potenziell natürliche Vegetation werden bei BURRICHTER (1973) für den Untersuchungsraum vorwiegend *Fluttergras-Buchenwälder* (z.T. mit Eichen-Hainbuchen- oder Buchen-Eichenwald-Übergängen) angegeben. Die potenzielle natürliche Vegetation ist nach BURRICHTER ein konstruierter Zustand der Vegetationsverhältnisse, die sich unmittelbar nach Einstellung der menschlichen Bodennutzung ergeben würden und die in gewissem Umfang auch anthropogen bedingte Standortveränderungen berücksichtigen. Auf Grund der großmaßstäblichen Karte sind allerdings v.a. in Übergangsbereichen zwischen verschiedenen Bodentypen auch Ungenauigkeiten nicht auszuschließen.

Das Landschaftsbild um den Planbereich wird geprägt durch landwirtschaftliche Flächen, einzelne Flurgehölze sowie der Wohnsiedlung nördlich des Vorhabenbereiches.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Bei einer **Nichtdurchführung** der Planung kann eine städtebauliche Entwicklung nicht erfolgen und es sind keine Änderungen im Gebiet zu erwarten.

Teil II - Umweltbericht

Bei **Durchführung** der Planvorhaben kommt es zu einer Umgestaltung des Planbereiches hinsichtlich der Biotop- und Nutzungstypen. Die bereits versiegelten Flächen werden weiterhin baulich genutzt. Auf der anthropogen überprägten Freifläche im Süden des Plangebietes wird bei Neubau des Aldi-Marktes und den angrenzenden Stellflächen ein Teil der bereits anthropogen überprägten Grünfläche in versiegelte Fläche umgewandelt. Im Bereich des bestehenden Regenrückhaltebeckens ist die Errichtung einer neuen Rettungswache sowie die Anlage einer Fläche für Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB geplant. Auf der östlich im Planbereich liegenden Freifläche soll ein Regenrückhaltebecken angelegt werden.

Bei der Realisierung der Planung sind keine maßgeblichen Einwirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Nachfolgend wird das Fazit der oben genannten Artenschutzprüfung dargestellt:

Mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Vogelarten konnten durch die bei der Begehung und Potenzialanalyse gewonnenen Erkenntnisse für den Planbereich ausgeschlossen werden, da keine geeigneten Strukturen vorhanden sind und keine Spuren oder sonstige Hinweise auf ein Vorkommen (Nistplätze etc.) gefunden werden konnten.

Insgesamt ist für den stark gestörten innerstädtischen Planbereich nur ein sehr geringes Potential als Lebensraum für (planungsrelevante) Arten zu erkennen. Teile der potenziell wertgebenden Strukturen wie der Lärmschutzwall bleiben durch Festsetzungen erhalten.

Eine Nutzung als Nahrungshabitat kann nicht für alle Arten ausgeschlossen werden. Dieses unterfällt allerdings nicht dem gesetzlichen Schutz nach § 44 BNatSchG, sofern keine essenziellen Funktionen entfallen. Dieses wird wegen der großen Aktionsradien der Art und der Nähe weiterer Nahrungshabitate in der freien Feldflur sowie durch Festsetzungen im Planbereich selbst ausgeschlossen.

Von einer Nutzung des Planbereichs von nicht planungsrelevanten Arten als Lebensraum ist auszugehen. Dies gilt insbesondere für die vorhandenen Gehölzstrukturen. Bei den Europäischen Vogelarten unterliegen die häufigeren und ubiquitären Arten (also die in NRW nicht als „planungsrelevant“ definierten Arten) einer artenschutzrechtlich geringen Prüftiefe, da diese Arten aufgrund der Bestimmungen des § 44 BNatSchG Abs. 5 in der Regel nicht von den Verbotstatbeständen betroffen sind, da z. B. für diese wenig spezialisierten Arten adäquate Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld in ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen und somit die Funktion der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Umfeld weiterhin erhalten bleibt. Dies bedeutet, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen einzelner Individuen von „Allerweltsarten“, die in den Gärten oder am Gebäude brüten könnten, keine planungsrechtlichen Konsequenzen in Form von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG Abs. 1 bedingen. Es gilt aber auch hier die Beachtung des Tötungsverbots nach § 44 BNatSchG Abs. 1 Satz 1!

Für die Gruppe der Fledermäuse ist für einzelne Gebäude die Nutzung von Spaltenverstecken/Quartieren an der Außenfassade der Gebäude oder ggf. in den (nicht zugänglichen) Dachböden derzeit auszuschließen. Es ist derzeit nicht bekannt, zu welchem Zeitpunkt bauliche Maßnahmen, ggf. auch ein Abriss durchgeführt werden. Um einer möglichen, nicht offensichtlich erkennbaren Nutzung durch Fledermäuse im Gebäudebestand Rechnung zu tragen, sollten Abbruchmaßnahmen am Dach vorsorglich im Zeitraum (1.10. bis 28./29.02.) begonnen werden.

Grundsätzlich gibt es in der Umgebung Gebäude von ähnlicher Struktur, die ebenfalls als Quartiere dienen können. Da die Quartiere von Fledermäusen außerdem ohnehin häufig gewechselt werden,

Teil II - Umweltbericht

ist der Verlust einzelner Quartiere auch für einzelne Individuen nicht zwingend betrachtungsrelevant. Es lässt sich feststellen, dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird bzw. über entsprechende Maßnahmen gesichert werden kann. Somit können Verstöße gegen § 44 BNatSchG Abs. 1 Satz 1, 2 und 3 ausgeschlossen werden.

Es liegen nach der Begutachtung des Geltungsbereiches keine Anhaltspunkte dafür vor, dass dort eine planungsrelevante Art vorkommen könnte, deren Vorkommen die dauerhafte Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplans begründen könnte. Der Bebauungsplan selbst kann keine Verstöße gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 auslösen, diese können erst bei Durchführung von (Bau-)Maßnahmen ausgelöst werden. Für die planungsrelevanten Arten, die im Plangebiet potenziell vorkommen könnten, können im Falle eines tatsächlichen Eingriffs Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen festgelegt werden, durch die sich artenschutzrechtliche Verstöße vermeiden lassen. Hier ist vor allem das Tötungsverbot zu beachten. Im Rahmen der nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren (z. B. für Sanierungs- und Abrissvorhaben) sind im Einzelfall die betroffenen Gebäude genauer auf Vorkommen planungsrelevanter Arten (insbesondere Fledermäuse) zu untersuchen.

Durch die formulierten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (ggf. Ergänzung weiterer Maßnahmen) können eine Tötung von planungsrelevanten Arten und somit Verstöße gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG und im Falle einer betroffenen Wochenstube unter Umständen auch gegen § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ausgeschlossen werden. Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu beachten, sofern nach entsprechender objektspezifischer Prüfung der einzelnen Vorhaben Arten betroffen sein könnten. Nach den Ausführungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG und gegen § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG nur dann vor,

- 1. wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert (gilt gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 nur für streng geschützte Arten und europäische Vogelarten) oder*
- 2. wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (ggf. auch trotz vor-gezogener Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen [CEF-Maßnahmen]) im räumlichen Zusammenhang nicht erhalten bleibt oder*
- 3. wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff das Tötungsrisiko- und Verletzungsrisiko signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen vermieden werden kann.*

Dieses ist für die 88. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bad Sassendorf sowie für Änderungen der Bebauungspläne 24 „Viktoriastraße“ (17. Änderung) und Nr. 28 „Tankstelle Schützenstraße“ (1. Änderung) nicht zu erwarten, sofern im Baugenehmigungsverfahren erforderlichenfalls geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beachtet werden. Es ist somit nicht zu erwarten, dass unüberwindliche artenschutzrechtliche Konflikte die dauerhafte Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplans begründen könnten.

Teil II - Umweltbericht

zur 88. FNP-Änderung „großflächiger Einzelhandel“ – Bad Sassendorf und 17. Änderung/Erweiterung B-Plan Nr. 24 "Viktoriastraße" – 1. Änderung B-Plan Nr. 28 "Tankstelle Schützenstraße"

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Gemäß der Stellungnahme des Landesbetriebes Wald und Holz vom 16.09.2024 handelt es sich nach §2 Bundeswaldgesetz bei den im östlichen Teil des Planbereiches bestockten Flächen rechtlich um Wald.

Der Bebauungsplan setzt den Lärmschutzwall und damit Waldflächen als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB) und den dauerhaften Erhalt und die fachgerechte Pflege des vorhandenen Bewuchses des Lärmschutzwalles fest.

Der Gemeinderat beschließt der Empfehlung des Landesbetrieb Wald und Holz NRW zu folgen und die Festsetzung wie folgt zu ergänzen: „Der Baumbestand ist dauerhaft mit standortgerechtem, gebietsheimischen Laubholz zu erhalten.“

Im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens wird einer Waldinanspruchnahme stattgegeben. Es kann davon ausgegangen werden, dass die gesamte Waldfläche im Bereich des RRB in Anspruch genommen wird. Die Waldinanspruchnahme ist nach Landesbetrieb Wald und Holz im dem Verhältnis 1:1,3 auszugleichen.

Entlang der ehemaligen B1 ist ein Radweg geplant, welcher nach der Planzeichnung des Bebauungsplanes im Traufbereich der gesetzlich geschützten Allee verläuft. Die Bäume sind nach DIN 19820 und R SBB zu schützen.

Weitere Vermeidungsmaßnahmen sind in der ASP formuliert.

5.5 Wasser, Abwasser

a) Bestandsaufnahme

Oberflächengewässer

An das Plangebiet angrenzend verläuft der Haulenbach als zu betrachtendes Oberflächengewässer. Im Eingriffsbereich selbst befinden sich keine Oberflächengewässer. Bei starken Regenereignissen sind das Regenrückhaltebecken im Südosten des Gebietes sowie ein Graben am südlichen Verlauf des Parkplatzes Wasser führend.

Schmutzwasser fällt innerhalb des Geltungsbereiches durch die vorhandenen Lebensmittelgeschäfte an und ist über die bestehenden Netze gesichert. Das Niederschlagswasser kann potenziell frei versickern, wobei der Geologische Dienst NRW die vorliegende Bodeneinheit als ungeeignet in Bezug auf die Versickerungskapazität im 2-Meter-Raum einstuft.

Grundwasserkörper

Grundsätzlich können die Eigenschaften der Grundwasserkörper auch ohne Bodengutachten beschrieben werden und es kann bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung eine erste Prognose über mögliche Beeinträchtigungen bei Versiegelung abgegeben werden. Auf Grundlage des Informationssystems der Hydrogeologischen Übersichtsarte von Nordrhein-Westfalen 1 : 500.000 (IS HÜK 500) erfolgt dazu eine Abfrage. Die Karte gibt einen generalisierten Überblick über die Verteilung der Grundwasservorkommen in Nordrhein-Westfalen. Sie zeigt folgende, praxisorientierte Auswertekarten: Ergiebigkeit der Grundwasserleiter, vorherrschende

Gesteinstypen, Schutzfunktion der Deckschichten, Vorkommen von Mineral- und Heilquellen sowie Gliederung in hydrogeologische Teilräume.

Dementsprechend liegt der Planbereich in der südlichen Umrandung des Münsterländer Kreidebeckens. Die Kreide-Gesteine ziehen von Essen im Westen bis zur Alme im Osten. Diese bildet die Grenze zum Teilraum „Paderborner Hochfläche“. Im Norden begrenzen Geringleiter der Kreide den Teilraum, im Süden liegt die Grenze am Ausstrich der paläozoischen Gesteine des Rheinischen Schiefergebirges. Kennzeichnend sind Festgesteins-Grundwasserleiter der Oberkreide mit mittlerer bis mäßiger Durchlässigkeit. Der Kluft-Karst- bzw. Kluft-Grundwasserleiter besitzt einen silikatisch/karbonatischen Gesteinschemismus.

Die Grundwassergefährdung ist nur bei stärkerer Lössauflage mäßig, ansonsten ist vor allem bei Verkarstung nur ein geringer Schutz vor Verunreinigungen gegeben. Im Karstgebiet des Haarstrangs schwankt der Grundwasserspiegel bis zu 20 m.

Eine Nutzung des Grundwasservorkommens findet nur lokal statt.

Die im Plangebiet vorzufindenden Bodenverhältnisse und deren geringe Versickerungskapazität im 2-Meter-Raum, wie auch das nicht vorhandene Grundwasser bzw. Grundwasser in einer besonderen Tiefe (13-20 dm) begrenzen die Wechselwirkungen der Oberfläche mit dem Grundwasserkörper.

Der Vorhabenbereich liegt in einem Heilquellenschutzgebiet.

Unabhängig von dieser Erstprognose werden die konkreten Auswirkungen von Versiegelungen und Bebauungen abschließend und vertiefend im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geprüft/ermittelt und bewertet sowie im Zuge der Entwässerungsfachplanung in Abstimmung mit den betroffenen Fachbehörden berücksichtigt.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Bei **Nichtdurchführung** der geplanten Vorhaben ergeben sich keine Veränderungen bezüglich der bestehenden Entwässerung des Gebietes oder sonstige Einflüsse auf das Schutzgut Wasser.

Bei der **Durchführung** der Planung kommt es im Geltungsbereich zu einer Änderung oder Einflüsse auf das Schutzgut Wasser; es fällt Abwasser in Form von häuslichem Abwasser durch den Bau/Betrieb die Rettungswache sowie des Aldis an. Derzeit anfallendes Abwasser bleibt weiterhin erhalten.

Schmutzwasser

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist über die bestehenden Abwassernetze gesichert. Durch die Veränderungen im Planbereich werden keine wesentlichen Auswirkungen diesbezüglich erwartet.

Oberflächenwasser

Niederschlagswasser kann auf unbefestigten Flächen z.T. vor Ort versickern. Bei Starkregenereignissen kommt es im Nordosten des Plangebietes zu Überschwemmungen, welche die neue Planung beeinträchtigen können. Das bestehende Regenrückhaltebecken wird durch die

neue Rettungswache überbaut. Als Ersatz hierfür wird ein neues Regenrückhaltebecken im Norden festgesetzt, welches diese Funktion übernehmen wird.

Grundwasser

Die im Plangebiet vorzufindenden Bodenverhältnisse und deren geringe bis sehr geringe Durchlässigkeit sind wasserwirtschaftlich nicht bedeutsam. Demzufolge werden die angestrebten kleinflächigen Flächenversiegelungen und Bebauungen zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen auf die Grundwasserkörper führen.

Anlagebedingt und betriebsbedingt sind bei Beachtung einschlägiger gesetzlicher Vorgaben, die im Rahmen der jeweils objektspezifischen Baugenehmigungen zu bestimmen sind, keine Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ zu erwarten.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Nordosten des Plangebietes wird im Rahmen der 17. Änderung des Bebauungsplanes BP 24 „Viktoriastraße“ gemäß der Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) ein Regenrückhaltebecken festgesetzt.

Des Weiteren finden sich Festsetzungen zu den Pflanzgeboten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wie Dachbegrünung, Flächen für Anpflanzungen, Stellplatzbegrünung sowie Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, welche sich positiv auf die Entwässerung des Plangebietes auswirken.

Dadurch wird auf der Ebene der Bebauungspläne den betroffenen Zielen des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz (BRPH) grundsätzlich Rechnung getragen.

5.6 Kulturgüter und Sachgüter, kulturelles Erbe

a) Bestandsaufnahme

Im Planbereich befinden sich derzeit keine Baudenkmäler.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Da keine Baudenkmale bekannt sind, ist dieser Belang zunächst nicht betroffen.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Für den Fall einer Entdeckung von Bodendenkmälern bei Bauarbeiten gelten die gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutz-Gesetzes.

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich der Kenntnisstand zum Vorhandensein von Bodendenkmälern jederzeit ändern kann, ist vor Baubeginn der LWL- Archäologie zu beteiligen und eine aktuelle Stellungnahme der LWL- Archäologie einzuholen, um mögliche Konflikte während des Bauverlaufes bestmöglich zu vermeiden. Eine Stellungnahme sollte grundsätzlich nicht älter als zwei Jahre sein.

Teil II - Umweltbericht

Nach bisherigem Kenntnisstand der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe werden bodendenkmalpflegerische Belange durch die Planung nicht berührt.

Grundsätzlich können bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen und Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung ist der Stadt Soest – Untere Denkmalbehörde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 und 17 DSchG).

5.7 Erneuerbare Energien / sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Das seit 01.11.2020 in Kraft getretene Gebäudeenergiegesetz, kurz GEG verlangt, dass jeder Eigentümer eines neuen Gebäudes seinen Wärmebedarf anteilig aus erneuerbaren Energien decken muss. Das GEG ersetzt die früheren Gesetze bzw. Verordnungen:

- Das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG),
- das Energieeinsparungsgesetz (EnEG),
- die Energieeinsparverordnung (EnEV).

Zunehmende Erwärmung, vermehrte Niederschläge und Starkregenereignisse kennzeichnen eine Veränderung des Klimas. Durch Dachbegrünung und die Verwendung von versickerungsfähigem Material für Befestigungen und eine Minimierung an Versiegelung kann eine Verzögerung des Spitzenabflusses bei Niederschlägen erreicht werden

Zudem kann durch eine Dachbegrünung ein zusätzlicher Dämmeffekt erzeugt werden, welcher sich reduzierend auf die Energieaufwendung auswirkt und somit einer sparsamen und effizienten Nutzung von Energie Rechnung trägt.

Eine Dachbegrünung bei Neubauten ab einer Fläche von 10 m² ist in der 17. Änderung/ Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Viktoriastraße“ festgesetzt. Ausgenommen von dieser Vorgabe sind Dachflächen, welche für Solarenergie (Photovoltaik oder Solarwärme) oder haustechnische Einrichtungen genutzt werden.

5.8 Abfall

Das Plangebiet ist an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen.

Die Ver- und Entsorgung ist weiterhin über die bestehenden Netze gesichert. Durch die Planung werden diesbezüglich keine Beeinträchtigungen erwartet.

5.9 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Natürlicherweise bestehen zwischen den oben genannten abiotischen und biotischen Faktoren vielfach enge Wechselwirkungen (z.B. Boden/Vegetation, Vegetation/Biotope/Tiere, Boden/Tiere, Klima/Boden/Vegetation etc.). Diese werden durch die Aktivitäten des Menschen (z.B. Bewirtschaftung/Bebauung etc.) überlagert und z.T. vollständig verändert. Eingriffe in eines (oder mehrere) der Schutzgüter können unerwünschte Folgen in anderen Bereichen dieser höchst-komplexen Wirkungsgefüge mit sich bringen. Daher wird seitens des Gesetzgebers über das BauGB

der Prüfung der umweltrelevanten (**erheblichen**) Belange ein hoher Stellenwert eingeräumt, um Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter und das Wirkungsgefüge möglichst zu minimieren bzw. die Folgen abschätzen zu können.

Wie im vorangegangenen Text dargestellt, kommt es bei der Umsetzung der geplanten Maßnahmen insgesamt nur zu nicht erheblichen Veränderungen einzelner Schutzgüter. Diese Beziehungen sind aus der Schutzgutbetrachtung bereits ersichtlich.

Der Geltungsbereich der 88. FNP-Änderung sowie der 17. Änderung /Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Viktoriastraße und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Tankstelle Schützenstraße“ unterliegt bereits derzeit weitestgehend einer anthropogenen Nutzung als vielgenutzte Grünfläche oder abseits der bebauten Flächen als Parkplatz und Nahversorgerstandort. Verhältnismäßig ungestört von anthropogener Nutzung sind nur sehr kleinteilige Flächen. Die (nur geringen) Auswirkungen auf Schutzgüter und Wechselwirkungen bleiben auf den Planbereich beschränkt. Auswirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung sind grundsätzlich auszuschließen.

5.10 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Vom Planvorhaben gehen wie beschrieben nur nicht erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt aus. Die meisten Auswirkungen beschränken sich auf den Planbereich (Boden/ Fläche /Vegetation etc.). Bei der Betrachtung der über den Geltungsbereich hinausgehenden Auswirkungen (z. B. Emissionen) kommt es nur zu sehr geringen Auswirkungen, die im Sinne einer Kumulation mit anderen Plangebieten betrachtungsrelevant wären. Darüber hinaus sind im Umfeld keine weiteren Planungen bekannt, die bei einer Betrachtung kumulierender Effekte zu berücksichtigen wären. Eine Kumulierung negativer Auswirkungen ist nicht zu erwarten.

5.11 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der erarbeiteten Wirkungsanalyse/Nachweis Nahversorgungsausnahme (Bulwiengesa, August 2022) wurden vier potenzielle Flächen für Einzelhandel an den Siedlungsrandern Bad Sassendorfs geprüft und aufgrund ihrer Größe, Lage, ungünstiger Erschließung, fehlender Verfügbarkeit oder der Ausweisung als Wohnbaulandreserve ausgeschlossen.

Im Ortskern stehen keine ausreichend großen Flächen zur Verfügung. Auch soll im Ortskern der Charakter eines Kurorts weiterhin bewahrt werden, sodass hier die Ansiedlung großflächiger Einkaufsmärkte einschließlich ihrer Stellplatzanlagen zu vermeiden ist. Das attraktive städtebauliche Bild und verkehrsberuhigte Bereiche sollen erhalten bleiben. Zudem gibt es im Ortskern bereits kleinflächigere Nahversorgungsangebote, die zur Belebung beitragen und gestärkt werden sollen. Daher scheidet der Ortskern als Planfläche für einen Neubau von Lebensmittelmärkten aus.

Insgesamt stehen damit im Ortskern und im übrigen Gemeindegebiet keine vergleichbar der Lage Schützenstraße geeigneten Standorte zur Ansiedlung von Nahversorgungsanbietern zur Verfügung. Die aktuellen Nahversorgungsstandorte an der Schützenstraße 15/17 (Penny-Markt) und 63/65 (Edeka/Aldi) sind weiterhin als die Flächen einzuordnen, die am besten zur Nahversorgung der Bevölkerung geeignet sind, sodass auch eine Erweiterung der bestehenden Verkaufsflächen hier Sinn macht.

Teil II - Umweltbericht

6 Landschaftspflegerische Belange

Die Darstellung der landschaftspflegerischen Belange (schwerpunktmäßig die Konfliktanalyse, Eingriffsbilanzierung und Darstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) erfolgt in der Regel in einem separaten landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP). Wegen der zahlreichen inhaltlichen Überschneidungen werden die landschaftspflegerischen Belange ergänzend zu den in Anlage 1 zum BauGB (zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c) dargestellten verbindlichen Inhalten des Umweltberichts in den vorliegenden Umweltbericht integriert.

Im vorliegenden Umweltbericht wird eine quantitative Bilanz auf Grundlage der bestehenden und zukünftigen geplanten Nutzungs- und Biotoptypen erstellt. Die Zuordnung der Flächenwerte erfolgt nach der numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW des LANUV (Stand 2008).

6.1 Konfliktanalyse

Bei den Einwirkungen durch Eingriffe können folgende Kategorien unterschieden werden, die sich in Dauer und Intensität der Einwirkungen unterscheiden lassen:

bauzeitlich bedingte Einwirkungen:

- in der Regel nur temporär und lokal (innerhalb des Geltungsbereiches bzw. randlich) wirksame Beeinträchtigungen.
 - Hier sind keine besonderen Lärm- und Staubemissionen zu erwarten, da großumfängliche und/oder lärmintensive Arbeiten nicht zu erwarten sind. Es sind keine erheblichen bauzeitlich bedingten Einwirkungen auf angrenzende Siedlungsbereiche zu erwarten, sondern Bauarbeiten im üblichen Umfang für innerstädtische Bauvorhaben.

anlagenbedingte Einwirkungen:

- dauerhafte Einwirkungen und Veränderungen, die durch die (Bau-)Vorhaben selbst bedingt werden.
 - Hier sind die bereits im vorangegangenen Text beschriebenen Einwirkungen wie z. B. Versiegelung oder Veränderung der Bodenstruktur und der Vegetation zu nennen, die auf einer ähnlichen Nutzung aufsetzen und diese erweitern werden. Dabei finden zwangsläufig Eingriffe in den Boden und die Vegetation statt, die über entsprechende Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden sollen. Relevante Veränderungen des Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten.

betriebsbedingte Einwirkungen

- dauerhafte Einwirkungen und Veränderungen, die sich unmittelbar aus einem möglichen Betrieb von baulichen Anlagen ergeben.
 - Hier ist zu nennen, dass der Planbereich bereits derzeit in ähnlicher Form genutzt wird. Erhebliche betriebsbedingte Einwirkungen auf die Umwelt und angrenzende Siedlungsbereiche sind nicht zu erwarten. Zu möglichen Lärmemissionen sind

entsprechende Gutachten ggf. im Baugenehmigungsverfahren aufgrund der konkreten Bauvorhaben zu erstellen (s.o.).

Im vorangegangenen Text wurden die zu erwartenden Auswirkungen der planerischen Umsetzung der 88. FNP-Änderung und 17. Änderung/ Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 24 „Viktoriastraße“ im Sinne einer Konfliktanalyse verbal dargestellt. Es wurde festgestellt, dass insgesamt keine erheblichen bau-, betriebs- und anlagebedingte Auswirkungen auf umweltbezogene Schutzgüter zu erwarten sind.

6.2 Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planbereiches

Um die Eingriffe in die vorhandenen Biotoptypen auszugleichen, werden im Plangebiet folgende Festsetzungen getroffen (Pflanzlisten und weitere Hinweise im Anhang).

Flächen für Anpflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

Entlang der Bundesstraße (L856) sind Anpflanzflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB festgesetzt. Die Anpflanzungen dienen des Ausgleichs und der Minderung des naturräumlichen Eingriffs durch das Vorhaben sowie der Gestaltung des Plangebiets zwischen Aldi-Neubau und Bundesstraße (L856).

Diese Flächen sind mit einem Extensivrasen zu bepflanzen. Dabei ist ein Anteil von mindestens 25 % als Blühwiese zu entwickeln. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Zu verwenden ist eine Wildpflanzsaatgut regionaler Herkunft. Die Flächen für Anpflanzungen sind Teil der überbaubaren Grundstücksfläche des SO1 und SO2.

Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b)

Die Fläche des Lärmschutzwalls (vgl. Kap 8. Immissionsschutz) ist als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB festgesetzt. Ziel der Festsetzung ist die Erhaltung und Pflege des schützenswerten Bewuchses auf dem Lärmschutzwall, der neben seiner schallmindernden Wirkung im Rahmen des Immissionsschutzes auch als Sichtschutz zwischen Nahversorgungsstandort und der nördlich angrenzenden Wohnbebauung durch seinen Bewuchs dient.

Stellplatzbegrünung

Pro 5 angefangenen Stellplätzen ist ein Baum nach den in der 17. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 24 festgesetzten Spezifikationen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Diese Anpflanzungen dienen neben der gestalterischen und natürlichen Aufwertung der Stellplatzanlagen insbesondere der Beschattung dieser, sodass sie einen Beitrag zum Mikroklima leisten und den Aufenthalt auf den Stellplatzanlagen in heißen Sommertagen angenehmer und verträglicher gestalten.

Dachbegrünung

Um die ökologischen Auswirkungen der baulichen Inanspruchnahme zu minimieren, trifft der Bebauungsplan eine textliche Festsetzung zur extensiven Begrünung von Dächern. Durch die Errichtung einer Dachbegrünung entstehen gleichzeitig entwässerungstechnische und stadtklimatische Vorteile: Die Teilverdunstung auf der dachbegrünt Fläche bewirkt Kühlungseffekte der Umgebungsluft im Sommer, was sich positiv auf das Mikroklima auswirken

Teil II - Umweltbericht

kann. Ebenso reduzieren Gründächer die Wärmeabstrahlung im Sommer, was die Aufheizung in bebauten und versiegelten Bereichen wirksam minimiert. In heißen, wie auch in kühlen Jahreszeiten leisten Gründächer einen zusätzlichen Dämmeffekt, was sich kostenreduzierend auf Energieaufwendungen zum Heizen oder Kühlen auswirkt. Mit Gründächern kann in Teilen den Aspekten der Klimaanpassung Rechnung getragen werden.

Im Baugebiet sind Dächer ab 10 m² grundsätzlich vollständig zu begrünen. Es ist eine Leichtdachbegrünung mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,5 herzustellen, um die Dachbegrünung mit den Anforderungen der Gebäudekonstruktion in Einklang zu bringen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (Photovoltaik oder Solarwärme) oder für erforderliche haustechnische Einrichtungen genutzt werden.

6.3 Allgemeine Minimierungsmaßnahmen

Zur Minimierung von Einwirkungen sind folgende allgemeine Maßnahmen zu beachten:

- Baudurchführung entsprechend dem neuesten Stand der Technik, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers;
- Bodenschutz gemäß DIN 18915;
- Schutz der vorhandenen Gehölze, die nicht von den Maßnahmen betroffen sind, vor schädlichen Einwirkungen durch geeignete Maßnahmen nach DIN 18920 und R SBB;
- Mögliche Rodungsarbeiten sind grundsätzlich entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des § 39 (5) Satz 2 BNatSchG im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. bzw. 29.02. durchzuführen. Dies minimiert die Beeinträchtigungen / Störungen auch auf dort vorkommende nicht planungsrelevante Arten;
- Bei einem Baubeginn von März bis August ist der Planbereich vor Beginn der Arbeiten auf das Vorkommen von Brutplätzen von Vogelarten zu untersuchen. Bei Nachweis von Bruten sind diese vor Störungen durch die Bauarbeiten zu schützen.
- Lichtemissionen in die angrenzenden Flächen der freien Landschaft, sind weitestgehend zu vermeiden. Dies ist im Plangebiet durch entsprechende technische Maßnahmen sicherzustellen. Hier sind zu nennen:
 - Bei der Außenbeleuchtung sowie der Zuwegungen sind Lampen mit Wellenlängen über 540 nm (blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur 2700-3000K zu verwenden, da diese weniger negativ auf Insekten und Fledermäuse wirken.
 - Die Lichtkegel der Laternen sind so auszurichten, dass sie nicht in oder über der Horizontalen und über das Grundstück hinaus abstrahlen, sondern punktuell auf die zu beleuchtende Fläche ausgerichtet sind. Streuwirkungen sind durch die Installation von Abschirmungen zu vermeiden.
 - Die max. Lichtpunkthöhe darf die geplanten Baukörper nicht überschreiten und ist so niedrig wie möglich zu wählen.
 - Grundsätzlich sollten die Beleuchtungsstärken so niedrig wie möglich gehalten werden.

6.4 Bilanzierung

Der durch das Vorhaben bzw. durch die planerische Vorbereitung verursachte Eingriff ist durch die Ermittlung der Eingriffshärte und ggf. Planung von Ausgleichsmaßnahmen auszugleichen.

Neben den in den Kapitel 5 verbal beschriebenen Prognosen über die Entwicklung des jeweiligen Umweltzustandes wird daher zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gemäß dem Bewertungsverfahren des LANUV (2008) erstellt.

Als Grundlage für die Ermittlung des Bestandswertes dienen die im Gebiet derzeit vorzufindenden Biotop- und Nutzungstypen sowie die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne.

Ein Teil der im Bebauungsplan Nr. 24 (Ursprungsplan und 1. Änderung) als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzte Fläche im Bereich des zukünftigen Regenrückhaltebeckens ist laut der Stellungnahme vom Landesbetrieb Wald und Holz vom 16.09.2024 als Wald im Sinne des Gesetzes anzusehen. Der Landesbetrieb stimmt aufgrund der geplanten Nutzung als Regenrückhaltebecken einer Waldinanspruchnahme zu. Die betroffenen Bereiche sind im Verhältnis 1:1,3 auszugleichen. Dies ist in Form einer Erstaufforstung mit standortgerechten heimischen Gehölzen auf einer Fläche von ca. 710 m² durchzuführen. Genauere Bestimmungen diesbezüglich sind dem Schreiben mit dem Landesbetriebes abzustimmen, bzw. dem Schreiben vom 16.09.2024 zu entnehmen. Wenn dieser Teilbereich im Rahmen der weiteren Planungen tatsächlich in Anspruch genommen wird, sollen die weiteren genehmigungsrechtlich erforderlichen Schritte für eine Waldumwandlung eingeleitet werden.

Für die Planung werden die im Bebauungsplan dargestellten Festsetzungen auf den oben beschriebenen Bestandsflächen zu Grunde gelegt. Die Flächengrößen wurden den Begründungen der Bebauungspläne entnommen. Die dort ermittelten Flächengrößen fließen in die Bewertungstabelle ein. Dabei ist zu berücksichtigen, dass einige Festsetzungen überlagernd dargestellt sind bzw. oder flächenmäßig in der Begründung nicht erfasst sind.

Nach §§ 1 und 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege als gleichrangiger Belang in die planerische Abwägung einzustellen. Um einen Ausgleich zu ermitteln, werden aktuelle und geplante Nutzungstypen und Festsetzungen (vgl. Abb. 1) in der nachfolgenden Tabelle gegenübergestellt. In der Tabelle sind auch die im Gebiet geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich der Eingriffsfolgen berücksichtigt.

In den festgesetzten Sondergebieten wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Überschreitungen auf bis zu 90% sind zulässig. Überlagernd werden innerhalb der SO-Flächen auch Flächen für Anpflanzungen und den Erhalt derselben festgesetzt. Diese sind größer als die zulässige maximale Versiegelung von 90% und wurden daher von der versiegelbaren Flächen abgezogen. Rein rechnerisch verbleiben somit keine weiteren Flächen für „Abstandsgrün“. Daher werden diese mit 0² in der Tabelle dargestellt. Somit ist der maximal mögliche Versiegelungsgrad in die Bewertung eingeflossen.

6.5 Ermittlung des Wertpunktedefizits

Tabelle 2: Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung: Bestand

Bestand					
BT (Code Wertliste LANUV)	Biotoptyp, Bezeichnung Wertliste	Biotoptyp Beschreibung	Größe in m2	Grundwert (nach Wertliste)	Wertzahl je Fläche
BP24 7. Änderung			20.670		
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern etc.)	Sondergebiet (GRZ 0,9) (versiegelt)	6104	0	0
4.5	Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sportanlagen), Staudenrabatten, Bodendecker	Sondergebiet (GRZ 0,1) (unversiegelt)	1526	2	3052
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern etc.)	Öffentliche Verkehrsfläche	580	0	0
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern etc.)	Private Verkehrsfläche	870	0	0
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern etc.)	Stellplatzflächen	6480	0	0
7.4	Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten $\geq 50\%$ und Einzelbaum, Kopfbaum lebensraumtypisch	Pflanzflächen (Nach §9 Abs. 1 25 a BauGB)	2420	5	12100
9.2	Teich (...), bedingt naturfern	Regenrückhaltebecken	1530	4	6120
4.5	Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sportanlagen), Staudenrabatten, Bodendecker	Anbaufreie Zone B1	1160	2	2320
BP28			5588		
7.3	Baumgruppe, nicht lebensraumtypisch	Baumgruppe 4 Hochstämme	400	3	1200
4.5	Intensivrasen	Trittrassen (BP28; "privates Grün")	5188	2	10376
BP24 ursprünglicher BP und 1. Änderung			5447		
7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen $\geq 50\%$	Schallschutzwall h=3,00 m (Immissionsschutz)	2172	5	10860

1.3	Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflächen, (wassergebundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster	(BP24: "Fuß- und Radweg")	217	1	217
4.6	Extensivrasen (z. B. in Grün- und Parkanlagen)	(BP24;: "öffentliche Grünfläche")	1988	4	7951,385
4.6	Extensivrasen (z. B. in Grün- und Parkanlagen)	(BP24;: "öffentliche Grünfläche", (Teilbereich "Wald im Sinne des Gesetzes" nach Wald und Holz, 09.09.2024)	546	4	2184,615
4.5	Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sportanlagen), Staudenrabatten, Bodendecker	Korrekturfläche Grün (nicht erfasste Randbereiche der unterschiedlichen Stände der B-Pläne)	524	2	1048
Gesamtflächenwert / Summen			31.705		57.429

Teil II - Umweltbericht

zur 88. FNP-Änderung „großflächiger Einzelhandel“ – Bad Sassendorf und 17. Änderung/Erweiterung B-Plan Nr. 24 "Viktoriastraße" – 1. Änderung B-Plan Nr. 28 "Tankstelle Schützenstraße"

Tabelle 3: Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung: Planung und Gesamtbilanz

Planung					
Sondergebiete Gesamtgröße			27860		
Sondergebiet 1 (SO1) abzüglich überlagernde Darstellungen			1260		
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern etc.)	Sondergebiet (max. GRZ 0,9) (versiegelt, abzüglich Pflanzgebote)	1030	0	0
4.5	Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sportanlagen), Staudenrabatten, Bodendecker	Sondergebiet (unversiegelt, Restfläche) (< als überlagernde Pflanzgebote)	0	2	0
Sondergebiet 2 (SO2) abzüglich überlagernde Darstellungen			26600		
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern etc.)	Sondergebiet (max. GRZ 0,9) (versiegelt, abzüglich Lärmschutzwall und Fläche für Natur und Landschaft)	23455	0	0
4.5	Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sportanlagen), Staudenrabatten, Bodendecker	Sondergebiet (unversiegelt, Restfläche) (< als überlagernde Pflanzgebote)	0	2	0
Überagernde Darstellung					
7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen $\geq 50\%$	Fläche für Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwall) SO2	2117	5	10.585
4.6	Extensivrasen (z. B. in Grün- und Parkanlagen)	Flächen für Anpflanzungen (SO 1)	230	4	920
4.6	Extensivrasen (z. B. in Grün- und Parkanlagen)	Flächen für Anpflanzungen (SO 2)	1028	4	4.112
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern etc.)	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Rad- und Gehweg	1273	0	0
Regenrückhaltebecken					
9.2	Teich (...), bedingt naturfern	Fläche für Ver- und Entsorgung (Regenrückhaltebecken)	2572	4	10.288
Gesamtflächenwert / Summen Planung P:			31705	25.905	
Bilanz Eingriff:				- 31.524	

Wie aus der Tabelle ersichtlich, lässt sich ein Defizit von **31.524** Wertpunkten ermitteln.

Teil II - Umweltbericht

zur 88. FNP-Änderung „großflächiger Einzelhandel“ – Bad Sassendorf und 17. Änderung/Erweiterung B-Plan Nr. 24 "Viktoriastraße" – 1. Änderung B-Plan Nr. 28 "Tankstelle Schützenstraße"

6.6 Kompensation der Eingriffe

Ein Ausgleich des durch die Planung entstandenen Defizits soll durch Wertpunkt-Überschüsse aus vorangegangenen Änderungen des Bebauungsplans erfolgen.

Folgender Wertpunkte-Überschuss wurde in den vorangegangenen Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 24 „Viktoriastraße“ generiert (schriftl. Mitteilung Stadt Bad Sassendorf):

Tabelle 4: Stand Ausgleichsbilanz BP 24 „Viktoriastraße“

	Ausgangszustand	Gemäß Festsetzungen	Differenz	Ausgleich Außerhalb erfolgt
	Gesamtflächenwert A	Gesamtflächenwert B		
Aufstellung	356.773	419:082	+ 62.309	
3. Änderung	3.552	3.430		- 122
6. Änderung Bereich B	4.275	4.005		- 270
6. Änderung Bereich C	5.208	4428		- 780
8. Änderung	8.955	10.170	+ 1.215	
10. Änderung	0	340	- 340	
12. Änderung	21.912	21.953	+ 41	
			63.525	

Somit kann das ermittelte Ausgleichsdefizit von **-31.524 Wertepunkten** beglichen werden. Es verbleibt ein Überschuss von **32.001 WP**.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Viktoriastraße“ ist der Haullenbach und dessen Umfeld entwickelt worden. Dort ist ein bis dahin intensiv genutzter Acker in eine Brachfläche umgewandelt worden, die der natürlichen Sukzession überlassen wurde und der Entwicklung des Gewässers dient. Aus dieser Entwicklung erfolgt die Kompensation für den Eingriff aus der vorliegenden Bauleitplanung.

Durch die so im Vorfeld realisierten Ausgleichsmaßnahmen können die aus den unvermeidbaren Eingriffen der Bebauungsplanung resultierenden Eingriffe in den Naturhaushalt quantitativ und funktional im Sinne des § 15 Abs. 2 BNatSchG kompensiert werden.

7 Sonstige Angaben

7.1 Verwendete technische Verfahren und eventuelle Probleme bei der Erstellung

Für den vorliegenden Umweltbericht wurden die Anforderungen und Vorgaben des BauGB, insbesondere nach § 2 (4) S.1 (Verpflichtung zur Umweltprüfung), § 1 (6) Nr. 7 und der Anlage 1 zum BauGB berücksichtigt.

Darüber hinaus werden im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne mehrere Untersuchungen durchgeführt. Deren Ergebnisse und die verwendeten technischen Verfahren sind in den jeweiligen

Gutachten dargestellt. Sofern die Ergebnisse für Umweltbelange von Belang sind und bereits zum jetzigen Zeitpunkt vorlagen, wurden sie im vorliegenden Umweltbericht berücksichtigt.

Dies sind vor allem:

GEMEINDE BAD SASSENDORF (2025): Flächennutzungsplan Gemeinde Bad Sassendorf - 88. Änderung, Planzeichnung M: 1:5.000 (Stand 12.05.2025)

GEMEINDE BAD SASSENDORF (2025): 88. Änderung des Flächennutzungsplans "Großflächiger Einzelhandel", Standort Edeka/Aldi – Schützenstraße 63/65 (Begründung, Stand 12.05.2025)

GEMEINDE BAD SASSENDORF (2025): Bebauungsplan Nr. 24 "Viktoriastraße" - 17. Änderung/ Bebauungsplan Nr. 28 "Tankstelle Schützenstraße" - 1. Änderung, Übersichtsplan M. 1:5.000 (Entwurf, Stand 08.05.2025)

GEMEINDE BAD SASSENDORF (2025): Bebauungsplan Nr. 24 „Viktoriastraße“ 17. Änderung/Erweiterung Bebauungsplan Nr. 28 „Tankstelle Schützenstraße“ 1. Änderung (Begründung, Entwurf, Stand 08.05.2025)

Weiterhin wurden die rechtskräftigen Bebauungspläne und deren vorliegenden Änderungen Nr. 24 „Viktoriastraße“ und Bebauungsplan Nr. 28 „Tankstelle Schützenstraße“ bei der Ermittlung der Bestandsbewertung zu Grunde gelegt (siehe Hinweise im Literaturverzeichnis)

Bei der Erstellung des Umweltberichtes traten keine besonderen Probleme auf.

7.2 Monitoring

In Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB werden unter Pkt. 3 b) Angaben zu den geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitpläne auf die Umwelt gefordert (Monitoring).

Im vorliegenden Plan sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Auswertung von Hinweisen der Bürger;
- Auswertung von Hinweisen der Fachbehörden gem. § 4 (2) BauGB;
- Auswertung sonstiger umweltrelevanter Informationssammlungen, insbesondere des FIS (FIS Artenschutz des LANUV);
- Überprüfung der Entwicklung des Gebietes sowie der Ausgleichspflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches nach weitgehendem Abschluss von Bau- und Ausgleichsmaßnahmen, spätestens jedoch 5 Jahre nach Rechtskraft der 88. FNP-Änderung und des Bebauungsplans Nr. 24 "Viktoriastraße".

Verantwortlich für Ausführung, Unterhaltung und Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist die Gemeinde Bad Sassendorf. Entsprechend § 17 Abs. 7 BNatSchG ist eine systematische Überprüfung der frist- und sachgerechten Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch die für die Genehmigung des Eingriffs zuständige Behörde (untere Naturschutzbehörde Kreis Soest) zu veranlassen.

Teil II - Umweltbericht

zur 88. FNP-Änderung „großflächiger Einzelhandel“ – Bad Sassendorf und 17. Änderung/Erweiterung B-Plan Nr. 24 "Viktoriastraße" – 1. Änderung B-Plan Nr. 28 "Tankstelle Schützenstraße" UB Seite 58

8 Zusammenfassung

Im Rahmen der Änderungsverfahren zu den Bebauungsplänen Nr. 24 „Viktoriastraße“ (17. Änderung) und Nr. 28 „Tankstelle Schützenstraße“ (1. Änderung) sowie des Änderungsverfahrens zur 88. FNP-Änderung wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im vorliegenden Umweltbericht dargestellt werden.

Hierbei wurden Inhalt, Ziel und Erforderlichkeit der Bauleitpläne dargestellt sowie die Auswirkung des Vorhabens auf die Schutzgüter:

- Mensch und seine Gesundheit/Bevölkerung
- Tiere, Pflanzen/Landschaft/biologische Vielfalt
- Boden/Fläche
- Wasser/Abwasser
- Klima/Luft, Emissionen, Immissionen
- Kulturelles Erbe und Sachgüter
- Abfall

detailliert geprüft.

Dabei wurden jeweils:

- die Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden;
- die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase sowie anlagebedingte Auswirkungen der durch die Bauleitpläne vorbereitete Bauvorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i BauGB;
- die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen;
- in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind,

beschrieben.

Hierzu wurden insbesondere bezüglich der Tier- und Pflanzenwelt Untersuchungen durchgeführt und eine Artenschutzprüfung erstellt und Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG festgelegt. Bei Berücksichtigung dieser Maßnahmen ist nicht zu erwarten, dass die Festsetzungen und planerischen Vorgaben der 88. FNP-Änderung und der Bebauungsplanänderung Nr. 24 „Viktoriastraße“ (17. Änderung) und Nr. 28 „Tankstelle Schützenstraße“ (1. Änderung) Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auslösen könnten.

Teil II - Umweltbericht

zur 88. FNP-Änderung „großflächiger Einzelhandel“ – Bad Sassendorf und 17. Änderung/Erweiterung B-Plan Nr. 24 "Viktoriastraße" – 1. Änderung B-Plan Nr. 28 "Tankstelle Schützenstraße"

Im Ergebnis erweist sich die Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen der einzelnen Schutzgüter und übergeordneter Planungen, deren Vorgaben - soweit für das Gebiet zutreffend - im Plangebiet entsprechend berücksichtigt wurden.

Zur Minimierung unvermeidbarer Beeinträchtigungen werden diverse Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt:

- Flächen zur Anpflanzung, Pflanz- und Erhaltungsbindung gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
- Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 10 und 15 BauGB
- Formulierung allgemeiner Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
- Formulierung artenschutzrechtlicher Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes wurde eine quantitative Eingriffsbilanzierung nach dem Bewertungsmodell des LANUV (2008) durchgeführt, bei dem der Punktwert des Ist-Zustandes mit dem des Planzustandes verglichen wird. Auf Grundlage dieser Bilanzierung wurde ein Defizit von **31.524 Wertpunkten** ermittelt.

Das verbleibende Ausgleichsdefizit soll durch Überschüsse vorheriger Änderungen des Bebauungsplans erfolgen und somit beglichen werden.

Durch diese Maßnahmen können die aus den unvermeidbaren Eingriffen der Bauleitplanung resultierenden Eingriffe in den Naturhaushalt quantitativ und funktional im Sinne des § 15 Abs. 2 BNatSchG kompensiert werden.

Das Monitoring zur Kontrolle von erheblichen, insbesondere unvorhergesehenen Auswirkungen umfasst die Auswertung von Hinweisen, die von Bürgern, Fachbehörden, durch weitere Untersuchungen sowie aus Informationssystemen an die zuständige Fachbehörde herangetragen bzw. ermittelt werden. Nach weitgehendem Abschluss der Bau- und Ausgleichsmaßnahmen (etwa 5 Jahre nach Rechtskraft) wird die Entwicklung des Plangebietes überprüft.

Hamm, den 13.05.2025



Dipl. Geograph Michael Wittenborg

Literatur

Rechtsgrundlagen

- BAUGESETZBUCH (BAUGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
- BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ (BBODSCHG), vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNATSchG) "Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist" Stand: Zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 20.7.2022 I 1362, 1436
- Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften (BNatSchGuaÄndG) G. v. 18.08.2021 BGBl. I S. 3908 (Nr. 59); Geltung ab 01.03.2022.
- GESETZ ZUM SCHUTZ DER NATUR IN NORDRHEIN-WESTFALEN (LANDESNATURSCHUTZGESETZ – LNATSCHG NRW), in der Fassung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 4. Mai 2021 (GV. NRW. S. 560) geändert worden ist.
- GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN DURCH LUFTVERUNREINIGUNGEN, GERÄUSCHE, ERSCHÜTTERUNGEN UND ÄHNLICHE VORGÄNGE (BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ - BIMSCHG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist.
- GEBÄUDEENERGIEGESETZ (GEG): In Kraft seit 01.11.2020
- GESETZ ÜBER ABGABEN FÜR DAS EINLEITEN VON ABWASSER IN GEWÄSSER (ABWASSERABGABENGESETZ – ABWAG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Januar 2005 (BGBl. I S. 114), das zuletzt durch Artikel 2 der Verordnung vom 22. August 2018 (BGBl. I S. 1327) geändert worden ist.
- VERORDNUNG ÜBER ANFORDERUNGEN AN DAS EINLEITEN VON ABWASSER IN GEWÄSSER - ABWASSERVERORDNUNG – ABWV*), vom 17.06.2004.
- GESETZ ZUR ORDNUNG DES WASSERHAUSHALTS (WASSERHAUSHALTSGESETZ WHG), vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist.
- WASSERGESETZ FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (LANDESWASSERGESETZ – LWG), in der Fassung vom 31.07.2009 das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2021 (GV NRW S. 560, ber. S. 718) geändert worden ist.
- VV-ARTENSCHUTZ (=Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH - RL) und 2009/147/EG (V - RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren (VV – Artenschutz), Rd.Erl. d. Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW v. 06.06.2016), - III 4-616.06.01.17.

Sonstige Grundlagen:

Teil II - Umweltbericht

zur 88. FNP-Änderung „großflächiger Einzelhandel“ – Bad Sassendorf und 17. Änderung/Erweiterung B-Plan Nr. 24 "Viktoriastraße" – 1. Änderung B-Plan Nr. 28 "Tankstelle Schützenstraße" UB Seite 61

GEMEINDE BAD SASSENDORF (2021): S a t z u n g über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage - Entwässerungssatzung

GEMEINDE BAD SASSENDORF (2025): Flächennutzungsplan Gemeinde Bad Sassendorf - 88. Änderung, Planzeichnung M: 1:5.000 (Stand 12.05.2025)

GEMEINDE BAD SASSENDORF (2025): 88. Änderung des Flächennutzungsplans "Großflächiger Einzelhandel", Standort Edeka/Aldi – Schützenstraße 63/65 (Begründung, Stand 12.05.2025)

GEMEINDE BAD SASSENDORF (2025): Bebauungsplan Nr. 24 "Viktoriastraße" - 17. Änderung/ Bebauungsplan Nr. 28 "Tankstelle Schützenstraße" - 1. Änderung, Übersichtsplan M. 1:5.000 (Entwurf, Stand 08.05.2025)

GEMEINDE BAD SASSENDORF (2025): Bebauungsplan Nr. 24 „Viktoriastraße“ 17. Änderung/Erweiterung Bebauungsplan Nr. 28 „Tankstelle Schützenstraße“ 1. Änderung (Begründung, Entwurf, Stand 08.05.2025)

GEMEINDE BAD SASSENDORF (1993) Begründung zum Bebauungsplan Nr. 24 „Viktoriastraße“, Ort Bad Sassendorf der Gemeinde Bad Sassendorf (29. Mai 1993)

GEMEINDE BAD SASSENDORF (1999) Gemeinde Bad Sassendorf Ortsteil Bad Sassendorf Bebauungsplan Nr. 24 „Viktoriastraße“ M. 1:1000 (25.02.1999)

GEMEINDE BAD SASSENDORF (1999) Begründung Bebauungsplan Nr. 24 „Viktoriastraße“ 1. Vereinfachte Änderung, Gemeinde und Ortsteil Bad Sassendorf (16/30. 07.1999)

GEMEINDE BAD SASSENDORF (1999) Gemeinde Bad Sassendorf Ortsteil Bad Sassendorf Bebauungsplan Nr. 24 „Viktoriastraße“, 1. Vereinfachte Änderung, M. 1:1000 (17.12.1999)

GEMEINDE BAD SASSENDORF (2008) Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplan Nr. 24 (Stand 13.08.2008)

GEMEINDE BAD SASSENDORF (2008) Bebauungsplan Nr. 24, Viktoriastraße – 7. Änderung (Stand Oktober 2008)

GEMEINDE BAD SASSENDORF (1999) Begründung Bebauungsplan Nr. 28 „Tankstelle Schützenstraße“ in Bad Sassendorf (Stand 21.04.1999)

GEMEINDE BAD SASSENDORF (1999) Gemeinde Bad Sassendorf, Ortsteil Bad Sassendorf Bebauungsplan Nr. 28 „Tankstelle Schützenstraße“ M. 1:500 (Stand 14.04.1999)

GEOLOGISCHER DIENST NRW -LANDESBETRIEB- (2018): Die Karte der schutzwürdigen Böden von NRW 1:50.000 (dritte Auflage) Bodenschutz-Fachbeitrag für die räumliche Planung

LANUV (2008) Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung

MUNV NRW (2019): Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten

Teil II - Umweltbericht

zur 88. FNP-Änderung „großflächiger Einzelhandel“ – Bad Sassendorf und 17. Änderung/Erweiterung B-Plan Nr. 24 "Viktoriastraße" – 1. Änderung B-Plan Nr. 28 "Tankstelle Schützenstraße"

Gutachten/Pläne/Stellungnahmen:

LANDSCHAFTSÖKOLOGIE & UMWELTPLANUNG (2025): Artenschutzrechtliche Prüfung zur 88. Änderung des Flächennutzungsplans und zur Änderung der Bebauungspläne Nr. 24 „Viktoriastraße“ (17. Änderung) und Nr. 28 „Tankstelle Schützenstraße“ (1. Änderung) der Stadt Bad Sassendorf (Stand 12.05.2025)

GEOLOGISCHER DIENST NRW (2024) Stellungnahme vom 18.10.2024 mit dem verwiesenen [Leitfaden Bodenschutz in der Umweltprüfung](#)

LANDESBETRIEB WALD UND HOLZ NRW (2024) Stellungnahme vom 16.09.2024

KREIS SOEST (2024) Stellungnahme vom 17.10.2024

9 Anhang

Pflanzauswahl

Für Anpflanzungen im Planbereich sollten vornehmlich standortgerechte einheimische Arten (Herkunftsnachweis Westfälische Bucht) ausgewählt werden. Die Anwuchspflege ist zu gewährleisten und die Ausgleichsfläche ist dauerhaft zu erhalten. Des Weiteren müssen auch bei natürlichem Abgang die Gehölze ersetzt werden.

Bäume, 1.Ordnung:

Sand-Birke (*Betula pendula*)

Stieleiche (*Quercus robur*),

Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

Esche (*Fraxinus excelsior*)

Anforderung:

StU 14-16, 3 x v., mit Ballen

Bäume bei Reihenauffassung, Abstand 10-12 m

Sträucher:

Blut-Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Faulbaum (*Frangula alnus*)

Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Haselnuß (*Corylus avellana*)

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Dornsträucher:

Schlehe (*Prunus spinosa*)

Hundsrose (*Rosa canina*)

Weißdorn (*Crataegus laevigata*, *Crataegus monogyna*)

Pflanzgröße:

Sträucher: Str., 2-3 x verpflanzt, 60-100 cm

Pflanzabstand/-verband: 1,0 x 1,0 m bei Sträuchern, Dreiecksverband

Pflege:

Bäume und Sträucher: Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege in den ersten drei Jahren, Unterhaltungspflege