

Stadt Sassenberg

Bebauungsplan „Sassenberg Ost“ – vereinfachte Änderung

Übersicht über die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge

Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB vom 22.08.2022 bis zum 20.09.2022 (einschließlich) abwägungsrelevante Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Lfd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
1.	Abwasserwerk und Wasserwerk Schreiben vom 22.08.2022	<p>Im Rahmen der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Sassenberg-Ost“ im Verfahren nach § 13 BauGB im Zuge der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.08. - 20.09.2022 sind die Planunterlagen mit Schreiben vom 19.08.2022 seitens des Planungsbüros WoltersPartner, Coesfeld, mit der Möglichkeit einer Stellungnahme zugeleitet worden.</p> <p>Die vorgesehene Planänderung sollen dazu dienen, im Sinne der Innenentwicklung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Hinterlandbebauung und Nachverdichtung eines Grundstückes an der Straße „Zum Hilgenbrink“ zu schaffen. Hierzu ist eine Verschiebung der nordwestlichen Baugrenze vorgesehen.</p> <p>Unter Ziffern 6.1 der Begründung wird darauf verwiesen, dass die Wasserversorgung sowie die Entsorgung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) über einen Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden. Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Stadt Sassenberg.</p> <p>Das entsprechende Grundstück ist derzeit sowohl an die Schmutz- und Regenwasserkanalisation als auch an die Wasserleitung in der Straße „Zum Hilgenbrink“ angeschlossen, so dass die Ver- und Entsorgung damit gesichert ist. Sollte beabsichtigt sein, das Grundstück zu teilen, wären für das neue Baugrundstück jeweils separate Anschlüsse herzustellen. Im Weiteren findet</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

		<p>auf dem Grundstück auch bereits die kommunale Abfallentsorgung statt.</p> <p>Die Erschließung für die rückwärtige Bebauung ist nach Ziffer 2 der Begründung als private Zufahrt vorgesehen, so dass eine öffentliche Erschließung ist nicht erforderlich wird.</p> <p>Bedenken gegen die Planung bestehen nicht.</p>	
2.	<p>Westnetz Schreiben vom 29.08.2022</p>	<p>Wir weisen darauf hin, dass sich innerhalb bzw. am Rande des Geltungsbereiches des o.g. Bebauungsplanes 1-kV-, Straßenbeleuchtungskabel sowie Gasleitungen befinden. Maßnahmen, die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden. Für den Dienstgebrauch und zur Berücksichtigung bei Ihren weiteren Planungen, übersenden wir Ihnen einen Planausschnitt, aus dem der Leitungsbestand ersichtlich ist.</p> <p>Weitere Bedenken und Anregungen werden nicht geltend gemacht.</p> <p>Diese Stellungnahme erfolgt für das 0,4-10kV-Verteilnetz und das 30kV-Netz als Eigentümerin, für das Gas-Verteilnetz im Namen und Auftrag der „Teutoburger Energie Netzwerk eG“ und für Steuer-/Fernmelde Kabel im Namen und Auftrag der „Westnetz Kommunikationsleitungen GmbH & Co. KG“.</p>	<p>Die innerhalb und am Rande des Plangebietes vorhandenen Beleuchtungskabel sowie Gasleitungen werden im Rahmen der Umsetzung berücksichtigt.</p>
3.	<p>Kreis Warendorf Schreiben vom 08.09.2022</p>	<p>Zu dem o.a. Planungsvorhaben habe ich folgende Anregungen und Bedenken:</p>	

Untere Naturschutzbehörde:

Gegen die geplante Aufstellung des Bebauungsplans bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken unter Beachtung der folgenden Hinweise: Dem Ergebnis der Artenschutzprüfung, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden, stimme ich zu. Als Maßnahme zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände soll eine Bauzeitenregelung eingehalten werden. In Anlehnung an § 39 BNatSchG sind Gehölze außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d. h. vom 01.10. bis 28./ 29.02. eines jeden Jahres zu entfernen. Ein entsprechender Hinweis wird laut Artenschutzprüfung in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Hinweis ist in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Den Hinweis, zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände eine Bauzeitenregelung in den Bebauungsplan aufzunehmen, wird gefolgt.

Anlage 2 - Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP)
C) Naturschutzbehörde

Ergebnis der Prüfung durch die zuständige Naturschutzbehörde

Vorhaben: Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Sassenberg-Ost", Sassenberg

Naturschutzbehörde: LNB Kreis Warendorf

Prüfung durch: Lars Schraer am (Datum): 06.09.2022

Entscheidungsvorschlag: Zustimmung: Zustimmung mit Nebenbestimmungen (s.u.): Ablehnung:

1. Es gibt keine ernst zu nehmenden Hinweise auf Vorkommen von FFH-Arten IV- ja nein
 Arten oder europäischen Vogelarten, die durch den Plan bzw. das Vorhaben betroffen sein könnten.

Nur wenn Frage 1 „nein“:

2. Es liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor. ja nein
 Begründung (ggf. ausführliche Begründung in separater Anlage):
 Es sind keine ernst zu nehmenden Hinweise auf Vorkommen von FFH-Arten oder europäischen Vogelarten zu erwarten, aufgrund der vorhandenen Biotopsituation und der notwendigen Erhaltungsmaßnahmen sowie ggf. die Risikoprüfung gemäß Art. 6 Abs. 1 lit. a) der FFH-Richtlinie.
 Ggf. sind die u. a. Nebenbestimmungen zu beachten.

Nur wenn Frage 2 „nein“:

3. Es ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich. Alle drei ja nein
 Ausnahmevoraussetzungen sind aus naturschutzrechtlicher Sicht erfüllt, so dass die Ausnahme erteilt bzw. in Aussicht gestellt bzw. befristet** wird.
 Begründung (ggf. ausführliche Begründung in separater Anlage):
 Die Naturschutzrelevanz geht im Verhältnis zu den dargelegten zureichenden Gründen im Rang nach und es gibt keine zureichende Alternative (z.B. der Erhaltungszustand der Population wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Arten IV-Arten günstig bleiben, ggf. notwendige kompensatorische Maßnahmen sowie ggf. das Risikomanagement sind geprüft und erfüllt).
 Ggf. sind die u. a. Nebenbestimmungen zu beachten.
 Sofern bei einer FFH-Arten IV-Arten bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt, wird sich aufgrund der Ausweisung der übrigen Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes wird nicht behindert.

Nur wenn Frage 3 „nein“:

4. Es wird eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewährt bzw. befristet**. ja nein
 Begründung (ggf. ausführliche Begründung in separater Anlage):
 Die von Antragsteller dargelegten zureichenden Gründe werden als unumkehrbar eingeschätzt.
 Ggf. sind die u. a. Nebenbestimmungen zu beachten.

Artenschutzrechtlich relevante Nebenbestimmungen (weiter auf Blatt 2):
 Die Besetzung von Gehölzen darf nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. erfolgen.
 Sol eine Besetzung von Gehölzen in die Zeit vom 01.03. bis 30.09. fallen, ist im Vorfeld eine Besatzfreiheit gutachterlich zu attestieren und der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

*) Bei Stellungnahmen zu Biotopspezifitäten
 **) Bei Stellungnahmen zu Verfahren mit Konzentration von z.B. Parallelbauverfahren, Inmischungsspezifische Genehmigungen

Interne Vermerke

Abkennzeichnung: 03-19/09/2022 Standort der Akte:

<p>4.</p>	<p>LWL-Archäologie für Westfalen Schreiben vom 09.09.2022</p>	<p>Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o.g. Planung. Wir bitten jedoch, folgenden Hinweis zu berücksichtigen: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzel- funde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien, ent- deckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäo- logie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 und 17 DSchG NRW).</p>	<p>Die Berücksichtigung der Vorgaben des Denkmal- schutzgesetzes gilt grundsätzlich für den Gesamt- bebauungsplan. Zur Debatte steht jedoch nur die Bebauung einer einzelnen Parzelle. Der Anregung, den Hinweis zum Umgang mit Bo- dendenkmälern in den Bebauungsplan aufzuneh- men, wird gefolgt.</p>
<p>5.</p>	<p>Telekom Deutschland GmbH Schreiben vom 14.09.2022</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Tele- kom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsbe- rechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzu- nehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzu- nehmen und dementsprechend die erforderlichen Stel- lungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen den vorgelegten Bebauungsplan „Sassenberg Ost“ bestehen grundsätzlich kein Einwände. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsli- nien der Telekom, die aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Be- bauung. Ich gehe davon aus, dass die Telekommuni- kationslinien punktuell gesichert, aber unverändert in ihrer Trassenlage verbleiben können. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiter- hin gewährleistet bleiben.</p>	<p>Die im Plangebiet vorhandenen Telekommunikati- onslinien werden im Rahmen von Baumaßnahmen beachtet.</p>

		<p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	
--	--	--	--

**Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB vom 22.08.2022 bis zum 20.09.2022 (einschließlich)
abwägungsrelevante Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
1.	Einwender 1	<p>Wir haben uns im Jahr 2007 entschlossen Einwohner der Stadt Sassenberg zu werden und haben diesen Entschluss bisher nicht bereut. Wir haben in der Straße „Hagenheis Wieske“ ein Grundstück gekauft und darauf im Jahr 2008 ein selbst genutztes Einfamilienhaus errichtet. Für uns war das Grundstück in der Hagenheis Wieske u.a. deshalb interessant, da an ein angrenzendes bestehendes Baugebiet gebaut werden konnte, d.h. zu der Seite hin "weiß man was man hat", zumal der bestehende Bebauungsplan für das benachbarte Gebiet dessen Nutzung und Bebauung eindeutig regelt. Somit waren „böse Überraschungen“ Richtung Westen schon mal ausgeschlossen. Mit diesem Wissen haben wir dann auch unseren Garten mit Terrasse entsprechend Richtung Süd-Westen ausgerichtet.</p> <p>Nun erfahren wir aber, dass der Bebauungsplan des angrenzenden Gebietes geändert werden soll! Es soll möglich werden rel. nah an unserem Grundstück (bis zu 3 Meter) ein rel. hohes Haus (2-geschossige Bauweise zulässig) zu bauen! Wir halten es generell für nicht fair Bebauungspläne nachträglich in einem Umfang zu ändern, der die Bewohner der angrenzenden Flächen negativ beeinflusst. In unserem Fall bedeutet die Änderung, dass uns die tief stehende Abendsonne genommen wird und somit die (berufsbedingt) einzige Zeit am Tag auf dem eigenen Grundstück Sonne zu Tanken. Hätte der Bebauungsplan damals die heute</p>	<p>Der derzeit geltende Bebauungsplan lässt eine Bebauung im rückwärtigen Bereich des Grundstückes zwar nicht zu, das Planungsinstrument ermöglicht jedoch eine Änderung mit entsprechender Begründung. Im Sinne der Bodenschutzklausel und Schaffung von zusätzlichem Wohnraum ist hinsichtlich des sparsamen Umgangs und Inanspruchnahme von bereits erschlossenem Bauland eine Änderung des Bebauungsplanes sinnvoll, soweit andere Belange nicht nachteilig betroffen sind.</p> <p>Im weiteren Verfahren wird ein durch Baugrenzen definiertes separates Baufenster für das geplante</p>

		<p>angedachten Änderungen enthalten, so hätten wir uns NICHT für das Grundstück entschieden.</p> <p>Die geplante Änderung des Bebauungsplans hat erheblichen Einfluss auf unsere Wohnqualität. Aus diesem Grund erheben wir hiermit Einspruch gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans!</p> <p>Außerdem möchten wir an dieser Stelle auch auf den Punkt „Artenschutzprüfung“ eingehen. Bezüglich der Besiedlung von Fledermäusen fand offensichtlich nur eine oberflächliche Bewertung ohne jegliche Beobachtung vor Ort statt („In Bezug auf die Fledermausarten (hier: Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus) kann ein Vorkommen innerhalb des Änderungsbereiches nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden“).</p> <p>Tatsächlich gibt es in dem Gebiet einen erhöhten Bestand an Fledermäusen. Alleine in unserem Haus wohnen lt. eigener Zählung aus diesem Jahr 8 Fledermäuse! Die Tiere wohnen in einem kleinen Spalt zwischen Mauerwerk und Sparren auf der Südseite des Hauses, was man jeden Abend leicht beim Verlassen des Baus beobachten kann. Die Tiere haben (wie man ebenfalls ganz einfach jeden Abend beobachten kann) eine offensichtlich feste Flugroute für den Fang von Insekten, Nachtfaltern etc. Diese Flugroute verläuft nachweislich auch über das Gebiet was nun überbaut werden soll.</p> <p>Uns verwundert, wie einfach es möglich ist die Wegnahme des Lebensraums dieser bedrohten Tierart zu</p>	<p>Bauvorhaben im Nordwesten des Änderungsbereiches festgesetzt. Damit wird ein möglichst großer Abstand zu der östlich angrenzenden Bebauung gewährleistet. Für dieses Baufenster werden zudem ergänzende Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Geschossigkeit, der Höhe der baulichen Anlage sowie der Firstrichtung getroffen. Damit wird sichergestellt, dass sich die rückwärtige Bebauung behutsam in die Umgebungsbebauung einfügt.</p> <p>Die Bedenken einer oberflächlichen Artenschutzprüfung werden zurückgewiesen. Die Artenschutzprüfung (ASP) wird in drei Stufen unterteilt. In der ersten Stufe (ASP Stufe I) erfolgt eine Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren. Nur wenn artenschutzrechtliche Konflikte im Rahmen des Vorhabens möglich sind, ist eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung (ASP Stufe II) erforderlich. Informationen über das Vorkommen planungsrelevanter Arten befinden sich im Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“.</p> <p>In vorliegenden Fall sind Vorkommen europäisch geschützter Arten zu erwarten, jedoch zeigt das Vorhaben keine negative Auswirkungen auf diese Arten. Im Ergebnis ist das Vorhaben zulässig und keine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände erforderlich. Es wird auf die Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (24.08.2010) verwiesen.</p>
--	--	---	--

		<p>rechtfertigen „Aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereiches (0,13 ha) sowie umliegenden Ausweichmöglichkeiten ist jedoch die Nutzung des Änderungsbereiches als Nahrungshabitat im Sinne einer artenschutzrechtlich relevanten Funktion nicht zu prognostizieren. Es kann davon ausgegangen werden, dass die angrenzenden Gartenflächen eine gleich bzw. höherwertige Eignung als Nahrungs- und Jagdhabitat aufweisen.“ Wenn bei jeder Verdrängung einer gefährdeten Tierart einfach davon ausgegangen wird, dass sie irgendwo anders schon irgendwo Ausweichmöglichkeiten finden wird, dann werden sämtliche bedrohte Tierarten irgendwann komplett verdrängt sein...</p> <p>Wir bitten Sie, die angedachte Änderung des Bebauungsplans wegen der im ersten Teil des Schreibens genannten Gründe NICHT umzusetzen und zudem auch den ökologischen Hintergrund (zweiter Teil des Schreibens) nicht einfach zu übergehen.</p>	<p>Das Plangebiet stellt kein essenzielles Nahrungshabitat dar. Leitstrukturen für strukturgebundene Fledermausarten sind nicht vorhanden. Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind nicht betroffen. Mit der vorliegenden Planung werden keine Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG ausgelöst.</p> <p>Darüber hinaus wird auf die Stellungnahme des Kreises Warendorf - Untere Naturschutzbehörde hingewiesen.</p>
2.	Einwender 2	<p>Hiermit legen wir gegen die in dieser Form geplante Änderung des Plangebietes Sassenberg Ost Einspruch ein.</p> <p>Als direkter Nachbar (Flurstück 591) sind wir aus den unten ausgeführten Gründen von den geplanten Änderungen des Grundstückes so stark betroffen, dass die Änderungen in dieser Form für uns als direkter Nachbar nicht zumutbar sind. Wir erheben Einspruch, damit die Änderungen des Bebauungsplans nicht in dieser Form erfolgen. Es ist nicht unsere Absicht, den geplanten Hausbau komplett zu verhindern, sondern so zu gestalten, dass er auch für uns zumutbar ist. Gerne hätten wir im Vorfeld darüber reden können. Warum sind wir von der Stadt Sassenberg nicht über die geplante Änderung des angrenzenden Bebauungsplans</p>	

		<p>und Grundstückes mündlich oder schriftlich informiert worden? Von der öffentlichen Auslegung haben wir nur zufällig erfahren. Bereits an dieser Stelle möchte ich die Auskunft des Herrn Tewes anbringen, dass eine Änderung der Bebauungsgrenzen nur mit Zustimmung der Nachbarn erfolgen könne.</p> <p>Das mit der Änderung betroffene Grundstück Parzelle 605, Flur 5, Gemarkung Sassenberg grenzt an der gesamten Südwestseite unseres Grundstücks, Hagenheis Wieske 5. Der Abstand unseres Hauses zu dieser Grundstücksgrenze beträgt nur wenige Meter. Für uns ist das die Südwestseite. Deshalb ist die Hauswand unseres Hauses zu dieser Seite mit insgesamt 6 bodentiefen Fenstern versehen. Dadurch soll und erhält das Haus guten Lichteinfall und Wärme, wodurch wir nicht nur eine hohe Lebensqualität erhalten, sondern auch ein geringer Energieverbrauch und damit geringe Energiekosten erzielt werden.</p> <p>Unser Haus wurde so geplant auf Grundlage der Auskunft des Herrn Tewes, die er mir, Britta Runde, gegenüber geäußert hat. Ich habe Herrn Tewes im Rahmen unseres Grundstückskaufes extra in seinem Büro aufgesucht, um zu erfragen, ob im Garten des Hauses der Familie Koch ein Haus gebaut werden könnte. Uns war es sehr wichtig, so zu bauen, dass wir viel Licht ins Haus bekommen, uns aber niemand direkt in unsere Fenster schauen kann. Daraufhin erteilte mir Herr Tewes mit Blick auf die Baupläne die Auskunft, dass es theoretisch möglich sei, im Garten zu bauen, praktisch aber nicht möglich. Es könnten die rechtlichen Baugrenzen nicht eingehalten werden. Deshalb würde ein Bauvorhaben dort keinen Sinn ergeben. Eine Änderung der Baugrenzen sei nur mit Zustimmung der Nachbarn möglich. Auf die Aussagen des Herrn Tewes</p>	<p>Der derzeit geltende Bebauungsplan lässt eine Bebauung im rückwärtigen Bereich des Grundstückes zwar nicht zu, das Planungsinstrument ermöglicht jedoch eine Änderung mit entsprechender Begründung. Im Sinne der Bodenschutzklausel und Schaffung von zusätzlichem Wohnraum ist</p>
--	--	--	---

		<p>basierend haben wir unser Haus mit seinem jetzigen Grundriss gebaut. Herr Tewes wird sich an das Gespräch bestimmt erinnern können, ich war damals im schwangeren Zustand und zusammen mit meinem 2jährigem Sohn bei ihm in seinem Büro.</p> <p>Mit der geplanten Änderung des Nachbargrundstücks wären wir deshalb direkt und sehr stark betroffen. Ein 2geschossiges Haus in nur wenigem Meter Abstand würde uns u.a. die Sonne, die Sonnenenergie und natürlich auch die freie Sicht nehmen. Der Schattwurf des beabsichtigten Hauses würde über die Grundstücksgrenze hinweg auf unser Grundstück reichen. Somit würde uns die Wärme durch die Sonne in unserem Haus genommen und die Energiekosten würden gerade zur heutigen Zeit für uns steigen. Diese zusätzlichen Kosten stellen für uns eine zusätzliche Belastung dar. Wir möchten natürlich auch vermeiden, dass uns in den Garten auch noch von dieser Seite geschaut werden kann.</p> <p>Darüber hinaus besteht hauptsächlich mit der beabsichtigten Änderung ein grundsätzliches Missverhältnis! Die angrenzenden Nachbargrundstücke sowie unseres dürfen nur maximal 1,5-geschossig bebaut werden. Die Änderung auf 2-geschossige Bauweise würde für den neuen Hausbauer mehr Rechte einräumen als für diejenigen, die hier bereits leben. Das beabsichtigte Haus würde unser Haus in der Höhe weit übersteigen und dadurch einen unverhältnismäßig großen Schatten erzeugen und uns die freie Sicht nehmen. Dafür gibt es keine rechtfertigenden Gründe in einem bereits voll bebauten Wohngebiet. Vielmehr sollte das beabsichtigte Haus in seiner Form und Größe an der</p>	<p>hinsichtlich des sparsamen Umgangs und Inanspruchnahme von bereits erschlossenem Bauland eine Änderung des Bebauungsplanes sinnvoll, soweit andere Belange nicht nachteilig betroffen sind.</p> <p>Durch die Bebauungsplanänderung werden die gem. § 6 (5) Landesbauordnung NRW einzuhaltenden Abstandsflächen gewahrt. Ein Recht auf den Erhalt einer freien Sicht, kann in der Abwägung mit anderen Belangen, nicht gesichert sein. In Wohngebieten ist grundsätzlich damit zu rechnen, dass das eigene Grundstück von der Nachbarschaft eingesehen werden kann.</p> <p>Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wurden lediglich die Baugrenzen ausgeweitet. Das Maß der baulichen Nutzung, insbesondere die Geschossigkeit, bleibt durch die Änderung unverändert.</p>
--	--	--	---

		<p>bestehenden Bebauung und an den Interessen der Nachbarn sowie an die Natur angepasst werden.</p> <p>Weiterhin möchten wir darauf hinweisen, dass unter den Dächern der Nachbarhäuser artengeschützte Fledermäuse leben. Die Pipistrellus Zwergfledermäuse zählen zu den geschützten Tierarten. Sie haben sich aufgrund des angrenzenden Naturschutzgebietes und der Hessel hier in Hohlräumen u. a. der Häuser der Familie Ruholl und der Familie Neumann angesiedelt. Die Tiere jagen entlang der hier bestehenden Hecken, insbesondere entlang der Hecken auf dem Grundstück, dass nun extrem stark bebaut werden soll. Dadurch, dass das Haus so nah zu unserer Grundstücksgrenze gebaut werden soll, werden die Flugbahnen und die Jagdgebiete der Fledermäuse behindert oder sogar zerstört. Die Fledermäuse konnten in den Sommermonaten der vergangenen Jahre zum Einbruch der Dämmerung gut beobachtet werden. Die Fledermäuse fliegen regelmäßig über unser und die Nachbarsgrundstücke, insbesondere vom Haus Ruholl über das betroffene Grundstück zum Haus Neumann und direkt von Neumann zum angrenzenden Naturschutzgebiet. Zwergfledermäuse gelten als quartiertreu, so dass sie auch im nächsten Jahr hier weiterhin wohnen werden. Wir erleben aktuell ein nicht mehr tragbares Artensterben, da können bedrohte Tiere nicht weiter bewusst ausgerottet werden. Diese hier lebenden Fledermäuse und ihr Lebensraum sind zu schützen, gerade in der jetzigen Zeit zu der die Tiere außerdem durch die Hitzewelle, die Wasserarmut und die drohenden Klimakatastrophe bedroht werden.</p>	<p>Die Hinweise auf Vorkommen von Fledermausarten im Plangebiet und Wirkraum des Vorhabens werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen einer Artenschutzprüfung Stufe I geprüft. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass mit Umsetzung der Planung keine Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG gegenüber Fledermausarten vorbereitet werden. Das Planvorhaben ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.</p>
--	--	---	---

		<p>Zusammenfassend sprechen folgende Gründe gegen die Änderung des Grundstückes in der geplanten Form:</p> <ul style="list-style-type: none">• Keine Anpassung an die Vorschriften zur Bebauung unseres Grundstückes und des neuen Wohngebietes• Verlust eines großen Anteils unserer persönlichen Lebensqualität• Zu geringer Abstand zur Grundstücksgrenze unseres Grundstückes bzw. unseres bereits gebauten Hauses, das auf Grundlage des bis dato gültigen Bebauungsplanes errichtet wurde.• 2-geschossige Bauweise passt nicht mehr in das Baugebiet• Starke Beeinflussung in den Lebensraum (Flugschneise, Jagdgebiet) der hier lebenden bedrohten und geschützten Fledermausarten <p>Wir wollen unsere Lebensqualität beibehalten, dem Bauinteressenten aber auch ermöglichen, ein Haus zu bauen. Wichtig für uns ist ein Abstand von min. 7 Meter zu unserer Grundstücksgrenze und eine maximale Höhe von 1,5-geschossig.</p>	<p>Der Änderungsbereich ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Sassenberg Ost“. Demnach sind auch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu berücksichtigen.</p> <p>Die gem. § 6 (5) Landesbauordnung NRW einzuhaltenen Abstandsflächen werden bei der Planung berücksichtigt.</p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung bleibt durch die Bebauungsplanänderung unverändert.</p> <p>Nach Durchführung einer Artenschutzprüfung der Stufe 1 werden durch die Änderung keine Verbots-tatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG gegenüber Fledermausarten vorbereitet.</p> <p>Im weiteren Verfahren wird ein durch Baugrenzen definiertes separates Baufenster für das geplante Bauvorhaben im Nordwesten des Änderungsbe-reiches festgesetzt. Damit wird ein möglichst großer Abstand zu der östlich angrenzenden Bebauung gewährleistet. Für dieses Baufenster werden zudem ergänzende Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Geschossigkeit, der Höhe der baulichen Anlage sowie der Firstrichtung getroffen. Damit wird sichergestellt, dass sich die rückwärtige Bebauung behutsam in die Umgebungsbebauung einfügt.</p>
--	--	--	--

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden in ihren Schreiben keine Anregungen und Bedenken vorgebracht:

- Wasserbeschaffungsverband Sassenberg-Versmond-Warendorf, Schreiben vom 29.08.2022
- Stadt Versmold, Schreiben vom 26.08.2022
- Evangelische Kirchengemeinde Sassenberg, Schreiben vom 19.08.2022
- Stadt Warendorf, Schreiben vom 31.08.2022
- Wasser- und Bodenverband Sassenberg-Füchtorf, Schreiben vom 22.08.2022
- Westnetz GmbH (Erdgashochdruckleitungen), Schreiben vom 22.08.2022
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 22.08.2022
- Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Schreiben vom 22.08.2022
- IHK Nord Westfalen, Schreiben vom 05.09.2022
- Bezirksregierung Münster, Flurbereinigungsbehörde, Schreiben vom 05.09.2022
- Thyssengas GmbH, Schreiben vom 05.09.2022
- Bezirksregierung Münster, Dezernat 54 -Wasserwirtschaft-, Schreiben vom 09.09.2022
- Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Schreiben vom 13.09.2022
- HWK Münster, Schreiben vom 28.09.2022

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Sassenberg
Coesfeld, im Februar 2023

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld