

# Stadt Sassenberg

## Bebauungsplan SBG Nr. 2 „Sassenberg Ost – 2. Erweiterung“ – 1. Änderung

Übersicht über die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge

**Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 10.01.2023 bis zum 10.02.2023 (einschließlich)  
abwägungsrelevante Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
1.	<b>Westnetz GmbH</b> Schreiben vom 13.01.2023	<p>Wir weisen darauf hin, dass sich innerhalb bzw. am Rande des Geltungsbereiches des o.g. Bebauungsplanes, 1 kV, 10 kV, Straßenbeleuchtungskabel und Gasleitungen befinden.</p> <p>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 0,4-10kVVerteilnetz und das 30kV-Netz als Eigentümerin, für das Gas-Verteilnetz im Namen und Auftrag der „Teutoburger Energie Netzwerk eG“ und für Steuer-/Fern-Meldekabel im Namen und Auftrag der „Westnetz Kommunikationsleitungen GmbH &amp; Co.KG“.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Da sich die bestehenden Leitungsnetze in den angrenzenden Straßenräumen und nicht im Plangebiet selbst befinden, sind Beeinträchtigungen und Gefährdungen nicht zu erwarten.</p>
2.	<b>Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen</b>	<p>Gegen oben genannte Planung bestehen aus Sicht des Regionalforstamtes Münsterland Bedenken. Für den Bürgerwald auf der Flur 20 mit div. Flurstücken wurde im</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

	Schreiben vom 02.01.2023	<p>Dezember 2022 ein Erstaufforstungsbescheid erstellt. Daher handelt es sich bei dieser Fläche ebenfalls um Wald im Sinne des Gesetzes und nicht als Parkanlage. Der Bürgerwald ist im BBPL ebenfalls als Wald festzusetzen.</p> <p>Das Flurstück 63, Flur 20 wurde als Wald festgesetzt. Hierzu nehme ich die Bedenken zurück.</p>	Der Landesbetrieb hat die geäußerten Bedenken in einem gemeinsamen Gespräch am 12.04.2023 bereits zurückgenommen und erklärt, dass für das Projekt Bürgerwald kein Antrag auf Erstaufforstung notwendig sei, da es sich hierbei eher um eine öffentliche Park- oder Grünanlage handelt als um einen klassischen Wald. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist insofern darauf zu achten, dass dort auch kein Waldgebiet festgesetzt wird. Sollte sich der Bürgerwald dann in einigen Jahrzehnten tatsächlich zu einem Waldstück entwickeln, würde er von Wald und Holz dann in evtl. Bauleitplanungen allerdings auch entsprechend als Wald gewertet werden.
3.	<b>Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen</b> Schreiben vom 23.01.2023	Wir regen an, an anderer Stelle Gewerbegebiete (GE) auszuweisen, um den Entfall gewerblich nutzbarer Flächen zu kompensieren.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Kompensation erfolgt u.a. durch die geplante Ausweisung von Gewerbeflächen im Bereich Steinkamps Heide.
4.	<b>Bezirksregierung Münster – Dezernat 54 Wasserwirtschaft</b> Schreiben vom 28.03.2023	<p>Von dem Vorhaben werden Belange des Dezernates 54 berührt, jedoch keine Bedenken vorgebracht.</p> <p>Es wird um Beachtung der nachfolgenden Hinweise gebeten: Um zu verhindern, dass aufgrund der Niederschlagswasserableitung des Dachflächenwassers Schwermetalle in das Grundwasser/Gewässer eingetragen werden, sollte im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass keine Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall verwendet werden, dürfen.</p>	Der Hinweis, dass aufgrund der Niederschlagswasserableitung des Dachflächenwassers Schwermetalle in das Grundwasser/Gewässer eingetragen werden können und somit keine Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall verwendet werden dürfen, wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird als redaktionelle Ergänzung in die Planzeichnung aufgenommen. Die Begründung wird dahingehend ebenfalls im Kapitel „Bodenschutz“ ergänzt.

		Der Themenbereich Altlasten wurden vom Dez. 54.2 nicht bewertet. Hierfür ist die zuständige Bodenschutzbehörde zu beteiligen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die zuständige Bodenschutzbehörde wurde beteiligt.
5.	<b>Kreis Warendorf</b> Schreiben vom 02.02.2023	<p><b><u>Untere Wasserbehörde – Wasserwirtschaft und Gewässerschutz:</u></b> Der Planung wird inhaltlich zugestimmt.</p> <p><b><u>Untere Bodenschutzbehörde:</u></b> Dem vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf ist nicht zu entnehmen, dass die in meinem Schreiben vom 14.01.2022 der Stadt Sassenberg genannten Voraussetzungen beachtet wurden. Daher bleiben meine Bedenken zur vorgelegten Planung bestehen. In meinem Schreiben vom 14.01.2022 hatte ich erläutert, welche hohen Anforderungen an die Aufstellung eines Bebauungsplanes unter Berücksichtigung einer vorhandenen Altlast (Abwägung der bestehenden Konflikte, Anspruch der Verlässlichkeit eines B-Planes, bauplanerisches Vorsorgeprinzip) sich aus dem Altlastenerlass ergeben.</p> <p>Ich hatte aufgezeigt, welche Probleme sich aus den auf dem Altstandortgelände Apparatebau GERCO vorhandenen schadstoffhaltigen Auffüllungen im Hinblick auf die geplante sensible Folgenutzung ergeben und empfohlen, die schadstoffhaltigen Auffüllungen in einer Sanierungsmaßnahme von allen 5 geplanten Wohngrundstücken entfernen zu lassen.</p> <p>Da dies von der Stadt aber nicht gewollt ist, hatte ich erklärt, dass dann die Aufstellung und das In-Kraftsetzen des Bebauungsplanes vor dem Beginn der Sanierung der Bodenbelastungen wegen der sensiblen Folgenutzung und der komplexen Verhältnisse aus Sicht der von mir zu</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bedenken der Unteren Bodenschutzbehörde sind erheblich und für die Planung bedeutsam. Aufgrund der vorgebrachten Argumente ist mit erhöhter Wahrscheinlichkeit anzunehmen, dass mit den bislang geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan keine gesunden Wohnverhältnisse im Plangebiet sichergestellt werden können.</p> <p>Vor einer Weiterführung der Planung wird die Stadt zunächst einen nach § 18 BBodSchG anerkannten Sachverständigen mit der Erarbeitung eines Sanierungskonzeptes beauftragen.</p> <p>Der Anregung, dass der von der Stadt beauftragte, nach § 18 BBodSchG zugelassene Sachverständige das Sanierungskonzept mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf abstimmt und dass anschließend der Entwurf des Bebauungsplans entsprechend überarbeitet wird, wird gefolgt.</p>

	<p>vertretenden bodenschutzrechtlichen Belange nur unter bestimmten Voraussetzungen denkbar sei.</p> <p>Da laut den mir zwischenzeitlich vorgelegten Unterlagen die geforderten Voraussetzungen weiterhin nicht erfüllt sind bzw. vorliegen und mir weder schriftlich noch mündlich von den Vertretern der Stadt Sassenberg plausible Gründe genannt wurden, warum die genannten Voraussetzungen im vorliegenden Fall nicht erfüllt wurden, bleiben meine Bedenken bestehen.</p> <p>Zur Verdeutlichung des Sachverhalts habe ich die zu erfüllenden Voraussetzungen aus meinem Schreiben vom 14.01.2022 nachstehend nochmal aufgeführt:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Die Stadt beauftragt einen nach § 18 BBodSchG für die Sachgebiete 4 „Gefährdungsabschätzung für den Wirkungspfad Boden-Mensch“ und 5 „Sanierung“ anerkannten Sachverständigen mit der Erarbeitung eines Sanierungskonzeptes. Dabei hat der Sachverständige zunächst die aus den Untersuchungen der Büros GEOlogik und UCL gewonnenen Erkenntnisse sowie deren Empfehlungen zur Sanierung zu überprüfen und falls erforderlich durch ergänzende Untersuchungen zu vervollständigen. Alle mit dem erhöhten Gründungsaufwand zukünftiger Gebäude, der Bodenabdeckung und der Gassicherung verbundenen Maßnahmen sind auch unter Berücksichtigung der Belange des Arbeitsschutzes darin darzustellen und kostenmäßig abzuschätzen.</li><li>2. Das Sanierungskonzept des Sachverständigen ist nach meiner Bewertung zum Bestandteil des Bebauungsplans zu machen.</li></ol>	
--	---	--

		<p>3. Im Bebauungsplan ist die Altlastenfläche gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Schadstoffen belastet sind“ zu kennzeichnen.</p> <p>4. Folgende Festsetzungen sind in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dem Kreis Warendorf, Amt für Umweltschutz und Straßenbau, sind Eingriffe in die Ablagerung oder die Umlagerung von Bodenmassen oder eine Veränderung an der Oberflächenversiegelung mitzuteilen und ggf. von einem Sachverständigen zu begleiten.</li> <li>- Aushubmassen können grundsätzlich nur nach vorheriger analytischer Untersuchung entsorgt werden.</li> <li>- Nur bei Aufbringen eines Geotextils als Grabesperre und anschließender Überdeckung der Ablagerungsmaterialien durch sauberen Boden in einer Mächtigkeit von mindestens 60 cm ist der Anbau von für den menschlichen Verzehr geeigneten Nutzpflanzen zulässig (s. Anlage des Altlastenerlasses mit Handlungsempfehlungen).</li> <li>- Die Nutzung von Grundwasser z. B. durch Erstellung eines Bohrlochs ist im Bebauungsplangebiet unzulässig.</li> <li>- Die gezielte Versickerung von Oberflächenwasser ist im Bebauungsplangebiet unzulässig. Alle befestigten Flächen sind an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.</li> </ul> <p>Ich stelle fest, dass die mit den bisherigen Stellungnahmen befassten Mitarbeiter der Gutachterbüros GEOlogik und UCL Umwelt Control Labor GmbH nicht über die geforderte Zulassung als Sachverständige nach § 18 BBodSchG</p>	
--	--	---	--

		<p>verfügen und dass mit mir bisher weder der konkrete Inhalt des Sanierungskonzeptes abgestimmt noch mir ein qualifiziertes Sanierungskonzept zur Bewertung vorgelegt wurde. Des Weiteren wurden die meisten von mir angeregten Festsetzungen im Planentwurf nicht berücksichtigt.</p> <p>Im Plangebiet sind vier verschiedene Nutzungsbereiche vorgesehen: Allgemeines Wohngebiet, Private Grünfläche, Öffentliche Grünfläche, Fläche Wald. Weil im gesamten Plangebiet schadstoffhaltige Auffüllungen mit Anteilen an Haus- und Gewerbemüll vorhanden sind, muss folglich das Sanierungskonzept für alle vier Nutzungsarten entsprechende detaillierte Sanierungsmaßnahmen festlegen.</p> <p>Der Inhalt des Sanierungskonzeptes muss somit die notwendigen auf die Planung ausgerichteten dauerhaft wirksamen Maßnahmen zum Schutz vor Gefährdungen umfassend behandeln sowie deren technische und wirtschaftliche Machbarkeit hinreichend genau prognostizieren.</p> <p>Ich rege an, dass der von der Stadt beauftragte, nach § 18 BBodSchG zugelassene Sachverständige das Sanierungskonzept mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreis Warendorf abstimmt und dass anschließend der B-Planentwurf entsprechend überarbeitet wird.</p> <p><b><u>Untere Naturschutzbehörde:</u></b> Gegen die vorgelegte Planung bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken unter Berücksichtigung nachfolgender Anregungen:</p>	<p>Die Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde werden bei der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes nach Vorliegen eines Sanierungskonzeptes entsprechend berücksichtigt.</p>
--	--	--	--

		<ol style="list-style-type: none"><li>1. Die südlich geplanten Anpflanzflächen werden u.a. als Pufferflächen zum südlichen FFH-Gebiet angelegt. Daher ist sicherzustellen, dass ein „Hineinwachsen“ der Grundstücke in diese Grünflächen vermieden wird. Ich bitte daher im Grünordnungsplan zu ergänzen, dass im Bereich M1 vorwiegend dornige Sträucher im vorgelagerten Strauchbereich anzupflanzen sind. Sollte diese Maßnahme nicht ausreichen, ist die Fläche zu den privaten Grundstücken hin abzufrieden.</li><li>2. Für die öffentliche, mit M2.1 „Bürgerwald“ bezeichnete Fläche liegt mir ein Ersatzaufforstungsbescheid vom 07.12.2022 vor. Entsprechend wäre diese Fläche im Bebauungsplan als Wald im Sinne des Forstgesetzes festzusetzen. Es bleibt unklar, welche Nutzungen und damit auch Auswirkungen als „Bürgerwald“ zu erwarten sind – diese sind insbesondere bei der FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zu prüfen. Etwaige Anpassungen im Plan oder bei der Eingriffsbilanzierung behalte ich mir vor – da hier jedoch ein deutlicher Biotopwertüberschuss erzielt wird, sind keine Auswirkungen auf den vorliegenden Bebauungsplan zu erwarten.</li><li>3. Ich weise darauf hin, dass die übrigen Flächen, die als Grünflächen festgesetzt sind, nicht als „Wald“ im Sinne des Forstgesetzes anzusprechen sind – dies ist, um Missverständnisse zu vermeiden, im Grünordnungsplan anzupassen.</li><li>4. Die Fläche M2.2 soll als Feuchtwald entwickelt werden, entsprechend sollten die Arten Weiden, Eschen, Eiche, Faulbaum auch optional in die Pflanzliste aufgenommen werden.</li><li>5. Aus dem Artenschutzgutachten geht hervor, dass aufgrund der Nähe zu den angrenzenden</li></ol>	
--	--	--	--

		<p>hochwertigen Biotopstrukturen eine insektenfreundliche Beleuchtung erfolgen soll – auch ist auf eine großflächige, dauerhafte und ungesteuerte Außenbeleuchtung in der Nacht zu verzichten. Dies ist im Grünordnungsplan sowie in der Planunterlage als Hinweis aufzunehmen.</p>	
6.	<p><b>Deutsche Telekom</b> Schreiben vom 06.02.2023</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans „Sassenberg Ost – „ Erweiterung“ bestehen grundsätzlich keine Einwände.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. Ich gehe davon aus, dass die Telekommunikationslinien punktuell gesichert, aber unverändert in ihrer Trassenlage verbleiben können. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</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</p>	<p>Der Hinweis, dass grundsätzlich keine Einwände gegen die Planung bestehen, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zum Schutz der Telekommunikationslinien werden in der weiteren Umsetzung der Maßnahme berücksichtigt.</p>

		<p>von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten, 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>	
--	--	---	--

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

- Westnetz GmbH, Erdgashochdruckleitungen, Schreiben vom 17.01.2023
- Wasserbeschaffungsverband, Schreiben vom 12.01.2023
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 11.01.2023
- Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Schreiben vom 10.01.2023
- Stadt Versmold, Schreiben vom 12.01.2023
- Evangelische Kirchengemeinde Sassenberg, Schreiben vom 12.01.2023
- Bezirksregierung Münster, Dezernat 52, Schreiben vom 30.01.2023
- Gemeinde Bad Laer, Schreiben vom 10.02.2023
- Handwerkskammer Münster, Schreiben vom 19.01.2023

**BIL Leitungsauskunft:**

- Thyssengas GmbH, Schreiben vom 16.01.2023
- Gascade Gastransport GmbH, Schreiben vom 12.01.2023
- GasLINE GmbH, Schreiben vom 09.01.2023