

# Stadt Sassenberg

## Flächennutzungsplan 54. Änderung – Teil A

Übersicht über die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge

### Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB vom 07.11.2022 bis zum 07.12.2022 (einschließlich) abwägungsrelevante Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Lfd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
1.	Westnetz GmbH Netzplanung Schreiben vom 09.11.2022	Wir weisen darauf hin, dass sich innerhalb bzw. am Rande des Geltungsbereiches des o.g. Flächennutzungsplanes mehrere 10 KV, 30 KV, 1 kV-, Straßenbeleuchtungskabel 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. Weitere Bedenken und Anregungen werden nicht geltend gemacht. 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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die bestehenden Leitungen werden im Rahmen der Umsetzung berücksichtigt.
2.	Kreis Warendorf Schreiben vom 06.12.2022	<b><u>Untere Naturschutzbehörde:</u></b> 1. Gegen die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Anregungen und Bedenken.  2. Ich rege an, zur Dokumentation der Artenschutzprüfung gemäß Handlungsempfehlung des MKULNV vom 22.12.2010 zum Artenschutz in der Bauleitplanung die Muster-Protokolle des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NW zu verwenden. Diese sind abrufbar beim LANUV bzw. unter	Der Hinweis, dass aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.  Der Anregung, zur Dokumentation der Artenschutzprüfung die Protokolle des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NW zu verwenden, wird gefolgt. Die Protokolle werden zur Offenlage ergänzt.

		<p><a href="https://serviceportal.kreis-warendorf.de/dienstleistungen/-/egov-bis-detail/dienstleistung/446/show">https://serviceportal.kreis-warendorf.de/dienstleistungen/-/egov-bis-detail/dienstleistung/446/show</a></p> <p><b><u>Untere Wasserbehörde – Wasserwirtschaft und Gewässerschutz:</u></b>                  Der Planung wird inhaltlich zugestimmt.</p> <p><b><u>Untere Bodenschutzbehörde:</u></b>                  Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die geplante <b>Änderung 1</b> keine Bedenken. Auch liegen für diesen Bereich hier keine Anhaltspunkte vor, die den Verdacht einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung begründen. Ich bitte in der Begründung zu bestätigen, dass auch dem Planungsträger keine Anhaltspunkte für schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten (§4 (3) Landesbodenschutzgesetz) vorliegen.</p> <p>Die geplanten Änderungen 2a „Gewerbliche Baufläche“ in „Wohnbaufläche“, 2b „Gewerbliche Baufläche“ in „Grünland“ und 2c „Gewerbliche Baufläche“ in „Wald“ betreffen alle das Altstandortgelände „GERCO“. Auf dem Altstandortgelände befinden sich laut den bisherigen Erkenntnissen ganzflächig mit unterschiedlichen Abfällen durchsetzte Auffüllungen. Aus dem Begründungsentwurf ist nicht zu entnehmen, dass die bereits im Zusammenhang mit der Stellungnahme zum B-Planentwurf im März 2019 sowie in meinem Schreiben vom 14.01.2022 von mir erläuterten Problempunkte und Vorgaben an die weitere Vorgehensweise vom Planungsträger aufgegriffen wurden. Ob vom Planungsträger z.B. die von mir angeregte Beauftragung eines nach § 18 BBodSchG für das Sachgebiet 4 „Gefährdungsabschätzung für den Wirkungspfad Boden-Mensch“ und 5 „Sanierung“ anerkannten</p>	<p>Der Hinweis, dass der Planung inhaltlich zugestimmt wird, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis, dass auch bodenschutzrechtlicher Sicht gegen die Planung keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung, im Rahmen der Begründung zu bestätigen, dass seitens des Planungsträgers keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten vorliegen, wird gefolgt. Es erfolgt eine entsprechende Ergänzung der Begründung.</p> <p>Die vorhandenen Altlasten auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Firma Gerco wurden umfangreich gutachterlich von einem Fachbüro untersucht und dokumentiert. Die Stellungnahmen der Unteren Bodenschutzbehörde, die im Rahmen des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan „Sassenberg Ost – 2. Erweiterung“ – 1. Änderung vorgebracht wurden, werden zum Großteil auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Darüber hinaus werden die gem. Fachgutachten erforderlichen Sanierungsmaßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt und im Rahmen der Umsetzung durchgeführt. Die Beauftragung eines nach § 18 BBodSchG für das Sachgebiet 4 „Gefährdungsabschätzung für den Wirkungspfad Boden-Mensch“ und 5 „Sanierung“ anerkannten Sachverständigen</p>
--	--	---	---

		<p>Sachverständigen mit der Erarbeitung eines Sanierungskonzeptes zwischenzeitlich erfolgt ist, ist mir nicht bekannt.</p> <p>Nach den mir vorliegenden Informationen soll auf der Änderungsfläche 2b ein „Bürgerwald“ angelegt werden. Zur Vorbereitung der Waldanpflanzung wurde u.a. bereits Boden auf der Änderungsfläche 2b aufgebracht. Ich rege an, die geplante Umnutzung der Fläche 2b ggf. als „Wald“ auszuweisen, weil die jetzt ausgewiesene „Grünfläche“ im Sinne des Bodenschutzrechts z.B. auch eine „Park- und Freizeitanlage“ oder auch eine „Spielfläche“ (z.B. Bolzplatz) sein könnte, die bezogen auf die bekannte Altlastenproblematik eine gesonderte gutachterliche Beurteilung und bodenschutzrechtliche Bewertung erforderlich machen würde.</p> <p>Unter der Voraussetzung, dass die bodenschutzrechtlichen Problempunkte der für die Wohnbaunutzung ausgewiesenen Fläche im nachgeordneten B-Planverfahren gelöst werden, bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht gegen die geplante <b>Änderung 2</b> keine Bedenken.</p>	<p>mit der Erarbeitung eines Sanierungskonzeptes erfolgte in Abwägung mit den bestehenden Gutachten und den darin genannten notwendigen Sanierungsmaßnahmen nicht.</p> <p>Der Anregung, die Fläche des Bürgerwaldes als „Wald“ auszuweisen, wird nicht gefolgt. Aufgrund der Ausgestaltung als Bürgerwald weichen die Pflanzdichte sowie die Qualität der späteren Entwicklungsstadien von einem Wald i.S. des Gesetzes ab. Es wird eine flächenhafte Anpflanzung vorbereitet, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bürgerwald“ gesichert wird.</p> <p>Der Hinweis, dass unter Voraussetzung der Lösung der bodenschutzrechtlichen Problematiken im Rahmen des Bebauungsplanes, keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.</p>
3.	LWL Archäologie für Westfalen Schreiben vom 10.11.2022	<p>Gegen die o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sassenberg bestehen aus bodendenkmalpflegerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Bei Umsetzung der Planung bitten wir jedoch um Berücksichtigung folgender Hinweise: 1. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-</p>	<p>Der Hinweis, dass aus bodendenkmalpflegerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zum Denkmalschutz werden im Rahmen der Umsetzung berücksichtigt. Es erfolgt eine entsprechende Anpassung des Kapitels 5.5 „Denkmalschutz“ der Begründung.</p>

		<p>Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.</p> <p>2. Der LWL-Archäologie für Westfalen- Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW).</p> <p>3. Der LWL-Archäologie für Westfalen, den Mitarbeiter*innen des Referats Paläontologie und ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.</p>	
4.	<p>Westnetz GmbH Spezialservice Gas Schreiben vom 02.12.2022</p>	<p>In dem angegebenen Bereich befinden sich keine Erdgashochdruckleitungen der Westnetz GmbH. Die o. g. Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf Erdgashochdruckleitungen mit einem Betriebsdruck 5bar. Für die eventuell vorhandenen Versorgungsleitungen anderer Druckstufen und Sparten (Strom, Wasser, Fernwärme) erteilt das Regionalzentrum Münster (posteingang:planung-muenster@westnetz.de) Auskunft.</p>	<p>Der Hinweis, dass sich im Änderungsbereich keine Erdgashochdruckleitungen befinden, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis, dass das Regionalzentrum Münster über eventuell vorhandene Versorgungsleitungen Auskunft erteilt, wird zur Kenntnis genommen.</p>
5.	<p>Bezirksregierung Münster Dezernat 54 – Wasserwirtschaft - Schreiben vom 21.11.2022</p>	<p>Das Dezernat 54 –Wasserwirtschaft– der Bezirksregierung Münster hat die Unterlagen zu dem oben genannten Vorhaben aus wasserwirtschaftlicher Sicht geprüft. Von dem Vorhaben werden Belange des Dezernates 54 berührt, jedoch keine Bedenken dazu vorgebracht. Hinweis:</p>	<p>Der Hinweis, dass die Belange der Wasserwirtschaft durch das Vorhaben berührt, jedoch keine Bedenken vorgebracht werden, wird zur Kenntnis genommen.</p>

		Der Themenbereich Altlasten wurde von dem Dezernat 54 nicht bewertet. Hierfür ist die zuständige Bodenschutzbehörde zu beteiligen.	Der Hinweis, dass der Themenbereich Altlasten nicht bewertet wurde und dafür die Bodenschutzbehörde zuständig ist, wird zur Kenntnis genommen.
6.	Abwasserwerk / Wasserwerk Schreiben vom 08.11.2022	<p>Im Rahmen der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sassenberg im Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 07.11.- 07.12.2022 sind die Planunterlagen mit E-Mail vom 04.11.2022 seitens des Planungsbüros WoltersPartner, Coesfeld, mit der Möglichkeit einer Stellungnahme zugeleitet worden.</p> <p>Im Rahmen des Planverfahrens sollen für drei Bereiche (zwei Gewerbeflächen und eine Wohnbaufläche) in der Ortslage Sassenberg Änderungen vorgenommen werden. Mit Blick auf die derzeitige Nachfrage nach Wohnraum und den zeitlichen Umsetzungshorizont wird die 54. Änderung in Teil A (Gewerbefläche südlich der Straße "Zum Hilgenbrink" und Gewerbefläche südlich der B 513) und Teil B (Wohnbaufläche nordwestlich der Vermolder Straße) unterteilt, um gegebenenfalls die Rücknahme der Wohnbaufläche (Teil B) an die Nachfragesituation anzupassen. Mit der vorliegenden Änderung des FNP soll eine bisher als gewerbliche Baufläche (ca. 15,0 ha) dargestellte Fläche südlich der B 513 im Süden der Ortslage Sassenberg zu Gunsten der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzungen aufgegeben werden. Außerdem wird im Osten der Ortslage, südlich der Straße Zum Hilgenbrink, ein bisher als gewerbliche Baufläche dargestellter Bereich (ca. 1,3 ha) zu Gunsten einer Wohnbaufläche mit Grünfläche und Wald aufgegeben.</p>	

		In den Ziffern 5.3 der Begründung wird ausgeführt, dass für den Änderungsbereich 1 zukünftig die Erweiterung der Netze zur Ver- und Entsorgung entfällt. Der Änderungsbereich 2 ist bereits heute entsprechend erschlossen.  Bedenken gegen die Planung bestehen nicht.	Der Hinweis, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.
--	--	---	--

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

- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Schreiben vom 09.11.2022
- Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Schreiben vom 18.11.2022
- Gemeinde Bad Laer, Schreiben vom 16.11.2022
- Evangelische Kirchengemeinde Sassenberg, Schreiben vom 10.11.2022
- Bezirksregierung Münster, Flurbereinigungsbehörde, Schreiben vom 08.11.2022
- Gascade Gastransportnetz GmbH, Schreiben vom 08.11.2022
- Wasserbeschaffungsverband, Schreiben vom 07.11.2022
- Landesbetrieb Straßenbau NRW, Schreiben vom 07.12.2022
- IHK Nord Westfalen, Schreiben vom 02.12.2022
- Stadt Versmold, Schreiben vom 10.11.2022
- Thyssengas GmbH, Schreiben vom 17.12.2022
- Landesbetrieb Wald und Holz, Schreiben vom 18.11.2022
- Vodafone, Schreiben vom 24.11.2022
- Handwerkskammer Münster, Schreiben vom 06.12.2022

**Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB vom 07.11.2022 bis zum 07.12.2022 (einschließlich)  
abwägungsrelevante Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

Lfd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
7.	<p>Interessengemeinschaft – Aufplanung des Gerco-Geländes Schreiben vom 04.12.2022</p>	<p><b>Einwand 1</b> - Der Vorentwurf entspricht nicht dem Beschluss des Infrastrukturausschusses des Rates der Stadt Sassenberg vom 21.11.2019 für einen Bebauungsplan.</p> <p>Der Entwurf eines Bebauungsplanes des Planungsbüros Wolters und Partner von 24.10.2019 (siehe Anhang 1) wurde vom Infrastrukturausschuss des Rates der Stadt Sassenberg beschlossen und von einer Bürgerinitiative (142 Unterzeichner) als Kompromiss für die Neugestaltung des Geländes akzeptiert. Auf der Grundlage dieses Entwurfs soll die Flächennutzungsplanänderung geplant werden.</p> <p><b>Einwand 2</b> – Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans sieht eine deutlich tiefere Grundstückstiefe im Vergleich zu den Nachbargrundstücken vor (siehe Anlage 2). Eine Tiefe von über 40 Meter ist abzulehnen.</p> <p>Um eine homogene Gestaltung als Übergang von der bestehenden Häuserzeile zu erreichen, sollte die Tiefe der zukünftigen Grundstücke in südlicher Richtung an die Tiefe der Nachbargrundstücke angepasst werden. Sie beträgt 30m. Eine Kompromisslösung zwischen einer Bürgerinitiative und dem Infrastrukturausschuss des Rates Stadt Sassenberg sieht eine Grundstückstiefe von maximal 40 m vor. Dies hat der Rat am 21.11.2019 nach dem vorgestellten Bebauungsplan</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für bauliche Entwicklungen. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sind nicht parzellenscharf, sodass grundsätzlich ein planerischer Spielraum besteht, der auf der Ebene des Bebauungsplans konkretisiert wird. Der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und trifft detailliert die Festsetzungen hinsichtlich der Nutzungen.</p> <p>Der Anregung die Wohnbaufläche mit einer maximalen Tiefe von 40,0 m darzustellen, wird gefolgt. Es erfolgt eine entsprechende Anpassung der Planzeichnung.</p>

		<p>des Planungsbüros Wolters und Partner vom 24.10.2019 beschlossen.</p> <p><b>Einwand 3</b> – Die Grünfläche (siehe Anhang 1) zwischen der alten Fabrik und dem Wald ist auf dem Planentwurf von Wolters und Partner aus dem Jahr 2019 deutlich zu erkennen. Nach dem neuen Vorentwurf des Flächennutzungsplanes würde diese Fläche entfallen und soll als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.</p> <p><b>Einwand 4</b> – Nach dem neuen Planentwurf soll ein Teil des bestehenden Waldes (siehe Anhang 2) weichen und Wohnbauland werden. Ein weiterer Teil des Waldes (siehe Anhang 2) soll in eine einfache Grünfläche umgewandelt werden.</p> <p>Eine Reduzierung des Waldes würde einen Eingriff in die Natur und Landschaft bedeuten. Einen Teil des Waldes zugunsten von Wohnbebauung abzuholzen, ist abzulehnen. Der Ist-Zustand des Waldes auf dem Flurstück 63 soll zu 100% erhalten bleiben und das Flurstück im Flächennutzungsplan als "Waldfläche" eingetragen werden. Dieser Beschluss ist bereits 2019 gefasst worden.</p> <p>Die Erhaltung des Waldes ist wegen seiner großen Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen Funktionen wichtig. Er sichert die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensräume und Habitate. Er spendet Schatten, sorgt für Kühlung und wirkt dem Co2 Ausstoß entgegen.</p> <p>Heute weiß man wie wichtig jeder Baum für die Umwelt ist. Ausgleichsmöglichkeiten an anderer Stelle</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine teilweise Anpassung der Planzeichnung. Da die Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf sind, werden keine kleinteiligen Flächendarstellungen vorgenommen. Auf der Ebene des Bebauungsplanes erfolgt die konkrete und parzellenscharfe Festsetzung der zulässigen Nutzungen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die vorhandenen Waldflächen werden durch die vorliegende Planung erhalten und entsprechend im Flächennutzungsplan dargestellt. Es erfolgt eine geringfügige Anpassung der Darstellung der Waldfläche hinsichtlich einer Ausweitung der Waldfläche in südwestlicher Richtung. Da die Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf sind, werden keine kleinteiligen Flächendarstellungen vorgenommen. Auf der Ebene des Bebauungsplanes erfolgt die konkrete und parzellenscharfe Festsetzung der zulässigen Nutzungen und damit die Sicherung des Waldes im vorhandenen Umfang.</p>
--	--	---	--

		<p>sind ebenfalls abzulehnen. Neupflanzungen können kein adäquater Ausgleich sein. Bäume mit der gleichen klimatischen Funktion brauchen mindestens 40 Jahre zum Wachsen.</p> <p>Im Vorentwurf des Flächennutzungsplans wurde mehrfach erwähnt, wie wichtig der Wald als Schutzgut ist und in seiner Gesamtheit gesichert und erhalten werden soll. Auch der Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen Regionalforstamt Münsterland hat in seiner Stellungnahme 2019 festgestellt, dass der Wald im Bebauungsplan und damit im Flächennutzungsplan als Wald ausgewiesen und erhalten werden soll.</p> <p><b>Einwand 5</b> – Es ist geplant, das Gebiet südlich der Wohngrundstücke als Wald aufzuforsten. Im Entwurf des Flächennutzungsplans ist die Fläche als einfache "Grünfläche" gekennzeichnet. Eine Waldfläche gilt allgemein als höherwertig. Wenn hier ein Wald entstehen soll, wäre es wichtig, diesen als "Wald" zu sichern und im Flächennutzungsplan auszuweisen. Damit würde er eine entsprechende Anerkennung und Aufwertung erfahren.</p> <p>Das Gebiet südlich des Änderungsbereiches liegt in unmittelbarer Nähe bzw. grenzt direkt an verschiedene Schutzgebiete, wie z.B. das FFH-Gebiet "Tiergarten, Erweiterung Schachblumenwiese" (DE-4014-301), das deckungsgleich mit dem Naturschutzgebiet "Tiergarten und Schachblumenwiese" (WAF-019) ist. Daher ist der Bereich empfindlich und bedarf eines besonderen Schutzes vor nachteiligen Beeinträchtigungen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der geplante Bürgerwald wird aufgrund der geringen Pflanzdichte sowie der Qualität der späteren Entwicklungsstadien eine flächenhafte Anpflanzung und keinen Wald i.S. des Gesetzes darstellen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird die Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bürgerwald“ planungsrechtlich gesichert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung durchgeführt. Die FFH-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass es zu keinen erheblichen Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes mit Umsetzung der Planung kommt.</p>
--	--	---	---

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Sassenberg  
Coesfeld, im Januar 2023

WOLTERS PARTNER  
Stadtplaner GmbH  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld