

Öffentliche Bekanntmachung

der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sassenberg – Teil A

im Verfahren gem. §§ 2 – 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Infrastrukturausschuss des Rates der Stadt Sassenberg hat in seiner Sitzung am 21.11.2019 beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) gemäß §§ 2 - 7 Baugesetzbuch (BauGB) für drei Bereiche (zwei Gewerbeflächen und eine Wohnbaufläche) zu ändern (54. Änderung), um bauleitplanerisch gesicherte Flächenreserven, die absehbar nicht einer entsprechenden Nutzung zugeführt werden, wieder in landwirtschaftliche Fläche umzuplanen bzw. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung zu schaffen.

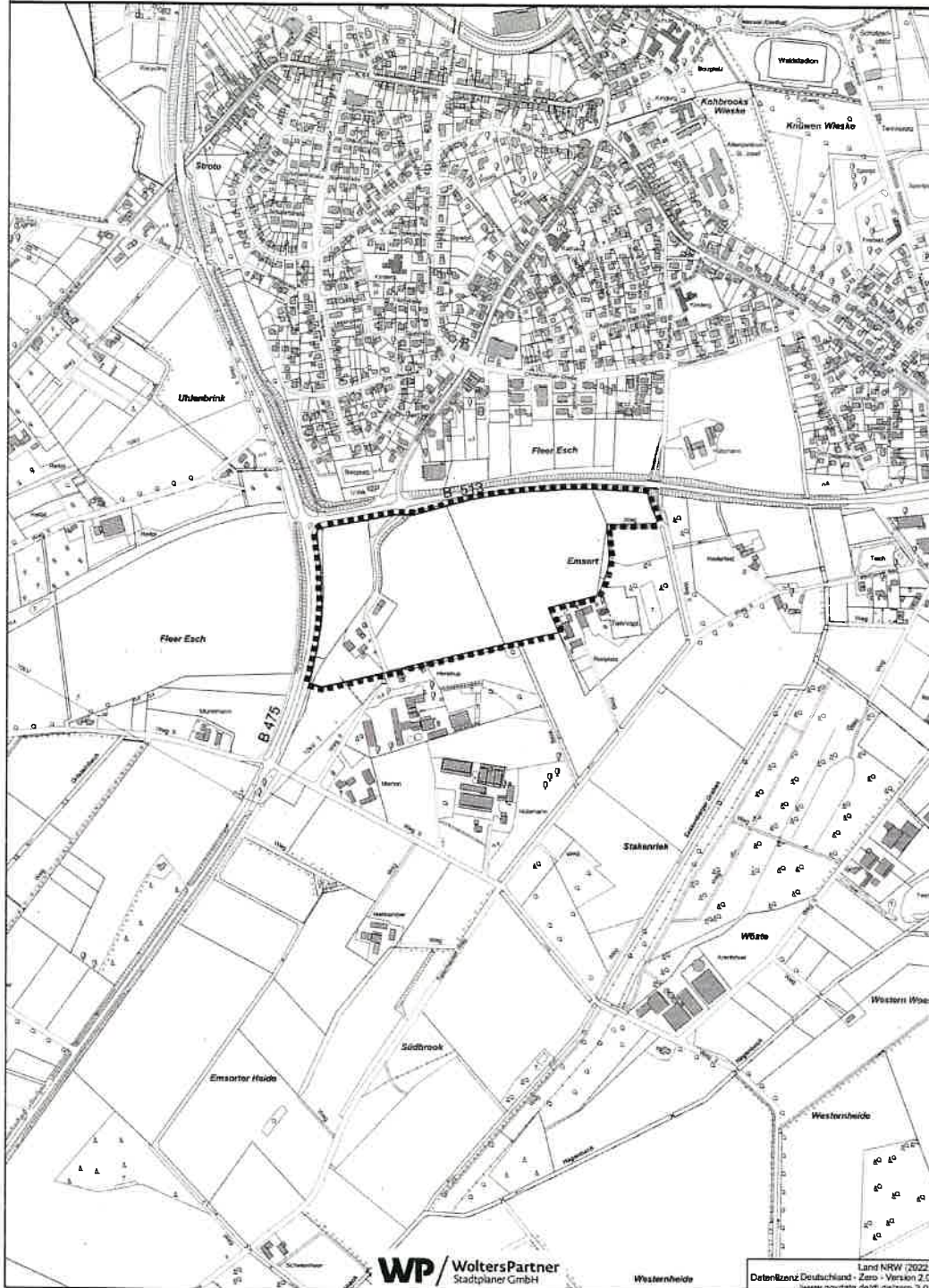
Mit Blick auf die derzeitige Nachfrage nach Wohnraum und der vorhandenen Altlastenproblematik auf der Gewerbefläche südlich der Straße „Zum Hilgenbrink“ wurde die 54. Änderung nach der frühzeitigen Beteiligung in Teil A (Rücknahme der Gewerbefläche südlich der B 513) und Teil B (Rücknahme der Wohnbaufläche nordwestlich der Vermolder Straße und Änderung der Gewerbefläche südlich der Straße „Zum Hilgenbrink“) unterteilt. Die Durchführung der 54. Flächennutzungsplanänderung - Teil B wird derzeit zurückgestellt, um die Möglichkeit zu wahren, die Rücknahme der Wohnbaufläche an die Nachfragesituation anzupassen sowie die Inanspruchnahme der Gewerbefläche südlich der Straße „Zum Hilgenbrink“ zu einem späteren Zeitpunkt durchzuführen. Somit wird mit der vorliegenden 54. Änderung – Teil A zunächst nur die Rücknahme der Gewerbefläche südlich der B 513 betrachtet. Ziel der 54. Änderung – Teil A ist es, eine bisher als gewerbliche Baufläche dargestellte Fläche im Süden der Ortslage Sassenberg zurückzunehmen und entsprechend der derzeitigen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft darzustellen. Durch den sich daraus ergebenden Flächentausch wird dem Ziel einer bedarfsgerechten Inanspruchnahme von Bauflächen Rechnung getragen.

Lage und Abgrenzung des Plangebietes (räumlicher Geltungsbereich)

Der Änderungsbereich südlich der B 513 / östlich der B 475 umfasst eine Fläche von ca. 15,0 ha und erfasst die Flurstücke 6, 8, 65, 77, 78, 98, 100, 102, 103, 104, 109, 112, 113, 114, 117, 118, 121, 131 und 134, Flur 12, Gemarkung Sassenberg.

Stadt Sassenberg

54. Änderung des Flächennutzungsplanes - Teil A Änderungsbereich 1



WP/WoltersPartner
Stadtplaner GmbH

Westerheide

Land NRW (2022)
Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0
www.govdata.de/dl-zero-2.0/

Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Anlass und Ziel der Änderung

Anlass der 54. Änderung des FNP – Teil A ist die geplante Rücknahme von gewerblichen Bauflächen aufgrund einer geänderten Darstellung von Gewerbeflächen an anderer Stelle in den Ortslagen Sassenberg und Füchtorf (z.B. 52. Änderung des FNP). Zur Umsetzung der neuen Gewerbeflächen, die bisher noch nicht im wirksamen FNP der Stadt dargestellt sind, muss als Voraussetzung eine Flächenrücknahme von gewerblichen Flächen als Flächentausch an anderer Stelle erfolgen, um den Zielen der Raumordnung und Landesplanung einer bedarfsgerechten Inanspruchnahme von Bauflächen Rechnung zu tragen. Entsprechend zielt die 54. Änderung – Teil A auf die Rücknahme einer gewerblichen Baufläche (ca. 15,0 ha) südlich der B 513 ab.

Ort und Dauer der Auslegung

Der Entwurf der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes – Teil A liegt mit seiner Begründung einschließlich des Umweltberichts und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen in der Zeit vom

30.10.2023 bis einschließlich 30.11.2023

im **Rathaus der Stadt Sassenberg, Schürenstraße 17, Raum 203**, zu jedermanns Einsicht aus.

**montags bis mittwochs und freitags von 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr
donnerstags von 08:30 Uhr bis 18:00 Uhr**

Die Unterlagen sind auch im Internet abrufbar unter der Adresse:
<https://www.sassenberg.de/de/aktuelles/bekanntmachungen.php>.

Zusätzlich kann die Planung nach vorheriger Terminabstimmung mit Herrn Middendorf, Telefon (02583/309-2040) oder Frau Matthes, Telefon (02583/309-2031) erörtert werden.

Hinweise zu Umweltbelangen

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung können folgende Unterlagen mit umweltbezogenen Informationen bei der Stadt Sassenberg eingesehen werden:

- I. **Begründungsentwurf inklusive Umweltbericht zum Entwurf der 54. Änderung – Teil A des Flächennutzungsplanes der Stadt Sassenberg**
 - **Begründung (Entwurf) mit folgendem Inhalt**
(WoltersPartner Stadtplaner GmbH, Coesfeld, Stand: Mai 2023)
 1. Allgemeine Planungsvorhaben und Planungsziele
 - 1.1. Änderungsbeschluss
 - 1.2. Änderungsanlass und Änderungsziel
 - 1.3. Derzeitige Situation
 2. Planungsrechtliche Vorgaben
 3. Änderungspunkte
 4. Erschließung

5. Natur und Landschaft
 - 5.1. Natura 2000
 - 5.2. Belange des Bodenschutzes
 - 5.3. Wasserwirtschaftliche Belange
 - 5.4. Forstwirtschaftliche Belange
 - 5.5. Anforderungen des Klimaschuttes
6. Sonstige Belange
 - 6.1. Ver- und Entsorgung
 - 6.2. Altlasten und Kampfmittelvorkommen
 - 6.3. Immissionsschutz
 - 6.4. Denkmalschutz
7. Umweltbericht
 - 7.1. Einleitung
 - 7.2. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase
 - 7.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)
 - 7.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der festgestellten erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen
 - 7.5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten
 - 7.6. Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich
 - 7.7. Zusätzliche Angaben
 - 7.8. Zusammenfassung
 - 7.9. Referenzliste der Quellen

- **Umweltbericht Entwurf**

(WoltersPartner Stadtplaner GmbH, Coesfeld, Stand: Mai 2023)

Der Umweltbericht enthält neben der Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele, eine Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands – bezogen auf die untersuchungsrelevanten Schutzgüter – sowie eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung. Folgende Schutzgüter wurden untersucht:

- **Schutzgut Mensch** (Informationen der derzeitigen Nutzung sowie zu vorhandenen Strukturen)
- **Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt** (Aussagen zu dem voraussichtlichen Artenspektrum, Angabe des nächstgelegenen FFH-Gebietes, Auswirkungen auf europäische Schutzziele, Verweis auf Artenschutzprüfung)
- **Schutzgut Boden** (Aussagen zu bestehenden Bodenstrukturen, Hinweis auf die Freihaltung der Flächen von Bebauung)
- **Schutzgut Fläche** (Beschreibung des Freiraumtyps, Informationen zur Rücknahme von Baufläche)
- **Schutzgut Wasser** (Informationen zu Oberflächengewässer, Grundwasserverhältnissen und zur Veränderung der Grundwasserneubildungsrate)
- **Schutzgut Luft und Klima** (Beschreibung des vorhandenen Klimatops, Informationen zu klimatischen und lufthygienischen Verhältnissen, zu Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut insb. als Kaltluftproduktionsstätte und CO₂-Senke)
- **Schutzgut Landschaft** (Aussagen zur Lage des Änderungsbereiches, zum Landschaftsplan sowie zu Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild)
- **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** (Informationen zu Bodendenkmälern sowie zu bestehenden Sachgütern, Hinweis zum Umgang mit Bodenfunden)



- **Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern** (Darstellung der Wirkungszusammenhänge und Funktionsbeziehungen)

II. Umweltbezogene Stellungnahmen

- **Umweltbezogene Stellungnahmen von Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Anmerkung: Nachfolgend werden lediglich die umweltbezogenen Stellungnahmen aufgeführt, die zur Rücknahme der Gewerbefläche der B 513 eingegangen sind und nicht die, die zur Änderung der Gewerbefläche südlich der Straße „Zum Hilgenbrink“ eingegangen sind, da diese Fläche nicht mehr Teil der 54. Änderung – Teil A des Flächennutzungsplanes ist.

- Kreis Warendorf – Untere Naturschutzbehörde
zum Thema: Dokumentation der Artenschutzprüfung
- Kreis Warendorf – Untere Bodenschutzbehörde
zum Thema: Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Hinweise

- Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen zum Entwurf der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes schriftlich an das Rathaus der Stadt Sassenberg, Schürenstraße 17, 48336 Sassenberg, zur Niederschrift im Bauverwaltungsamt der Stadt Sassenberg oder per E-Mail an stadt@sassenberg.de abgegeben werden.
- Stellungnahmen, die nicht fristgerecht abgegeben werden, können gem. § 3 Abs. 2 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Stadt deren Inhalt nicht kannte, nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.
- Es wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes (UmwRG) in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gem. § 7 Abs. 3 Satz 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Übereinstimmungserklärung gem. § 2 Abs. 3 BekanntmVO

Die vorstehenden Beschlüsse zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes – Teil A der Stadt Sassenberg stimmt mit dem Beschluss des Infrastrukturausschusses des Rates der Stadt Sassenberg vom 21.11.2019 überein. Der Beschluss ist ordnungsgemäß zustande gekommen (§ 2 Abs. 1 und Abs. 2 BekanntmVO).

Sassenberg, 16.10.2023

Josef Uphoff
Bürgermeister
Stadt Sassenberg



Stadt Sassenberg

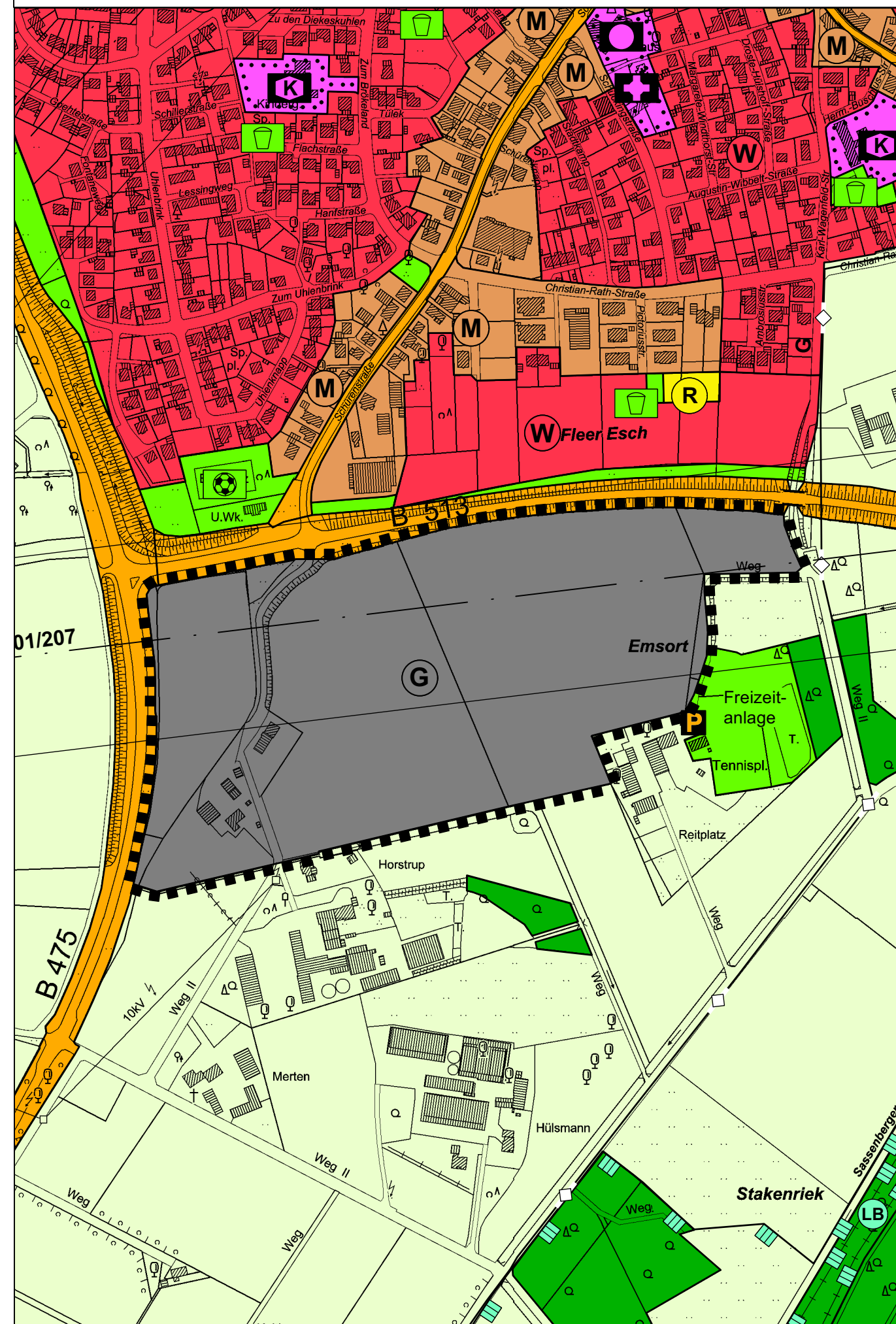
Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende öffentliche Auslegung der 54. Änderung – Teil A des Flächennutzungsplanes der Stadt Sassenberg wird mit sämtlichen Planunterlagen gem. § 2 Abs. 4 BekanntmVO öffentlich bekannt gegeben.

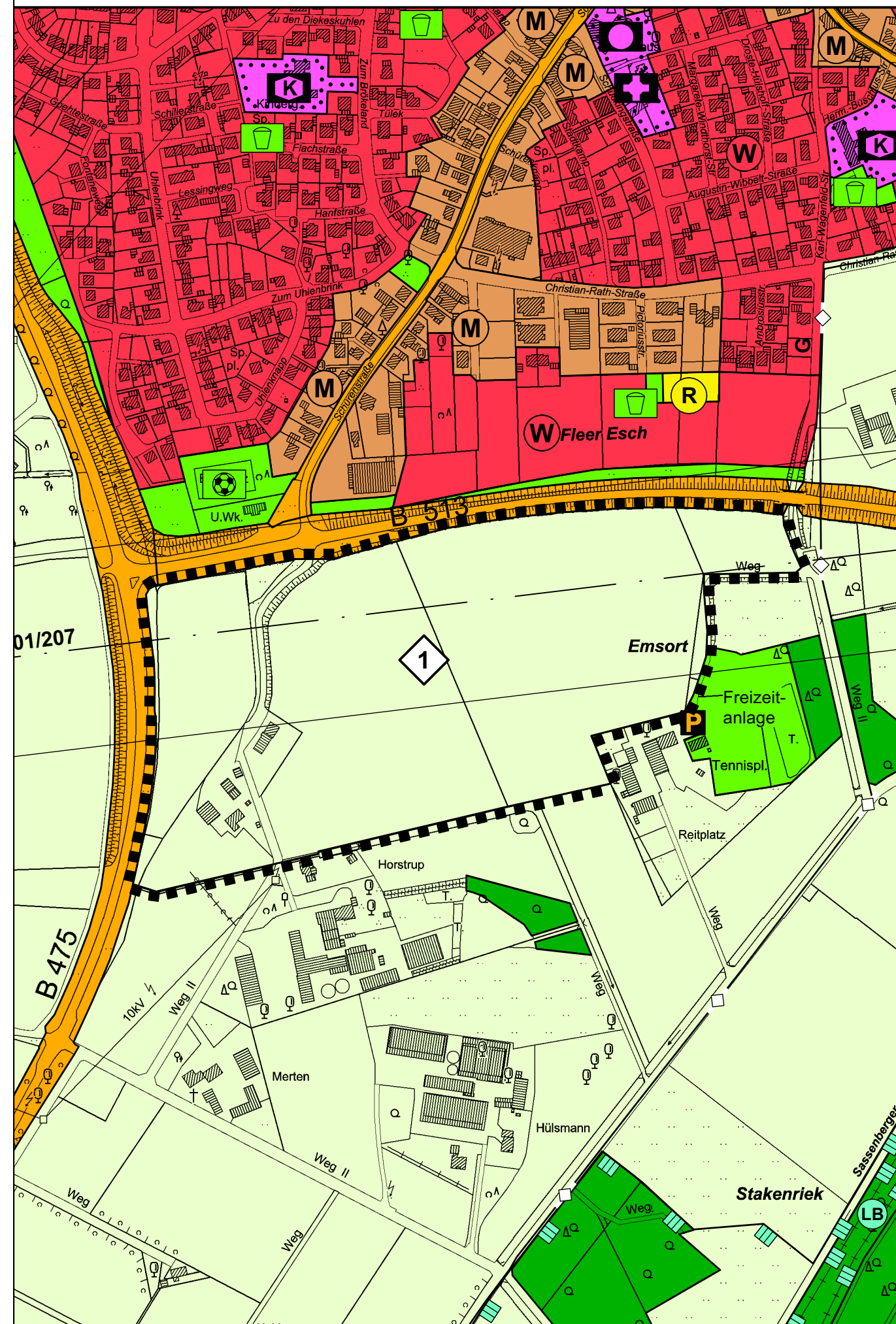
Sassenberg, 16.10.2023

Josef Uphoff
Bürgermeister
Stadt Sassenberg

Stand alt: 54. Änderung – Teil A



Stand neu: 54. Änderung – Teil A



FÜR DIE 54. ÄNDERUNG – TEIL A DARSTELLUNGEN

- Grenze der Geltungsbereiche der 54. Änderung
- G Gewerbliche Baufläche gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB
- Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9a BauGB

ERLÄUTERUNGEN

- 1 Änderung von „Gewerbliche Baufläche“ gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB in „Fläche für die Landwirtschaft“ gem. § 5 (2) Nr. 9a BauGB

ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Rat der Stadt Sassenberg hat am _____ nach § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes aufzustellen. Dieser Beschluss ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Sassenberg, den _____

Bürgermeister

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

Bürgermeister

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom _____ bis _____ gemäß § 4 Absatz 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Sassenberg, den _____

Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am _____ gemäß § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diese 54. Änderung des Flächennutzungsplanes – Entwurf mit Begründung – öffentlich auszulegen. Sassenberg, den _____

Bürgermeister

Diese 54. Änderung des Flächennutzungsplanes – Entwurf mit Begründung – hat gemäß § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom _____ bis _____ einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Diese Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 Absatz 2 des Baugesetzbuches durchgeführt. Sassenberg, den _____

Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat gemäß § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuches in der Sitzung am _____ über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken entschieden und die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung festgestellt. Sassenberg, den _____

Bürgermeister

Diese 54. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 Absatz 1 des Baugesetzbuches mit Verfügung vom _____ genehmigt worden.

AZ.: _____
Münster, den _____

Die Bezirksregierung
Im Auftrag :

Die Genehmigung dieser 54. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 Absatz 5 des Baugesetzbuches am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wird die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam. Sassenberg, den _____

Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 540), in der zuletzt geänderten Fassung.

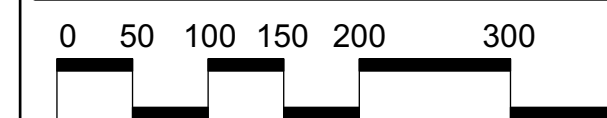
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der zuletzt geänderten Fassung.

Stadt Sassenberg Flächennutzungsplan 54. Änderung Teil A

N O R D E N	Maßstab i. o.	1 : 5.000
	Blattgröße	76 / 60
	Bearbeiter	Stro
	Datum	22.05.2023

WP/ WoltersPartner
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 • D-48653 Coesfeld
Telefon 02541 9408-0 • Fax 9408-100
stadtplaner@wolterspartner.de



Auftraggeber:
Stadt Sassenberg