Stadt Sassenberg

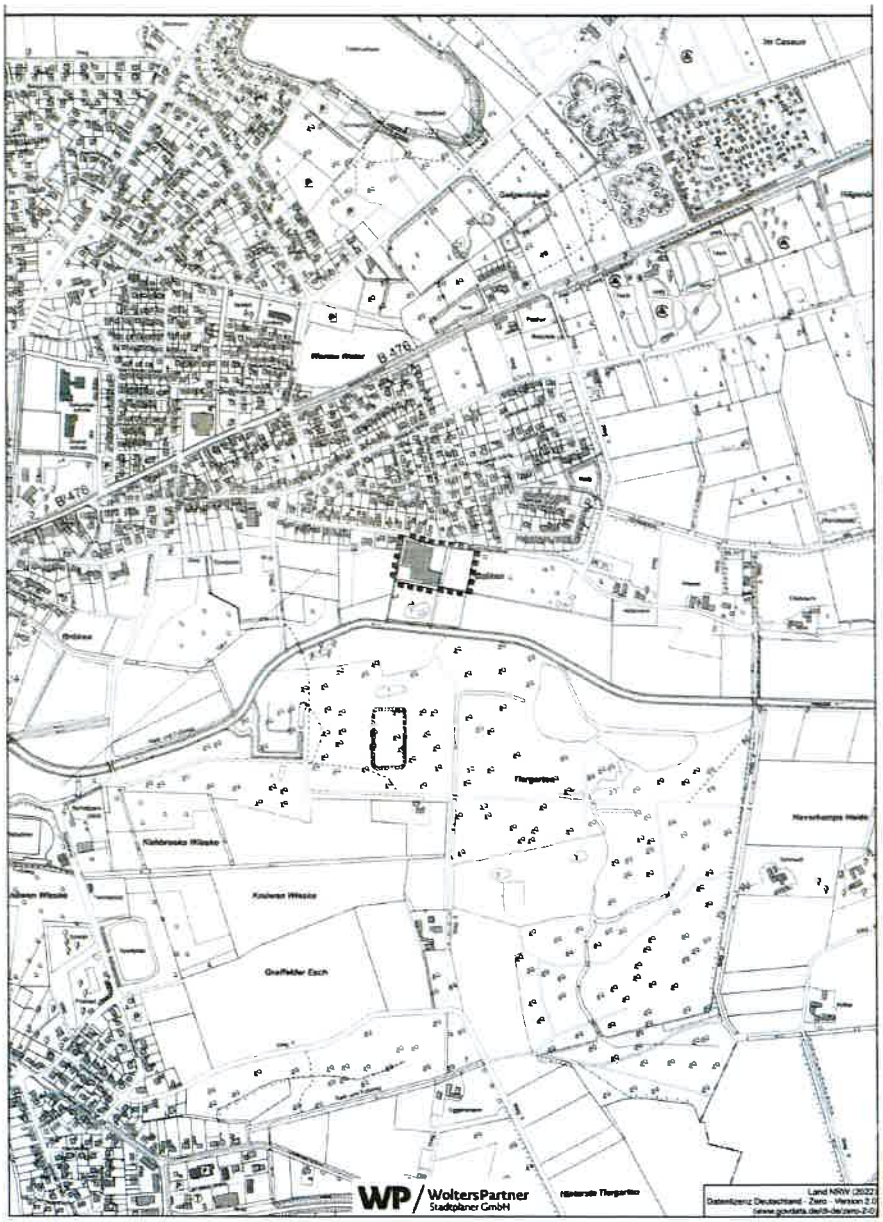
Öffentliche Bekanntmachung

der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes – Teil B

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.

Lage und Abgrenzung des Plangebietes (räumlicher Geltungsbereich)

Der Änderungsbereich südlich der Straße „Zum Hilgenbrink"umfasst eine Fläche von ca. 1,3 ha und erfasst die Flurstücke 12, 61, 63, 110 und 111 (teilw.), Flur 20, Gemarkung Sassenberg.



Stadt Sassenberg

Anlass und Ziel der Änderung

Anlass der 54. Änderung des FNP – Teil B ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Realisierung einer baulichen Entwicklung südlich der Straße „Zum Hilgenbrink". Derzeit setzt der Flächennutzungsplan für den Bereich „Gewerbegebiet" fest. Die Festsetzung erfolgte seinerseits aufgrund des dort ansässigen Gewerbebetriebes. Da das Betriebsgelände mittlerweile aufgegeben worden ist und sich der Bereich derzeit als Brach- bzw. Waldfläche darstellt, soll u.a. mit der geplanten Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet" eine Nachnutzung in dem nördlichen Teil des Änderungsbereiches ermöglicht werden. Darüber hinaus wird durch die Festsetzung „Fläche für Wald" die östlich vorhandene Waldfläche planungsrechtlich gesichert. Der südliche Teil des Änderungsbereiches wird als private Grünfläche sowie als „Bürgerwald" renaturiert und entsprechend auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt. Entsprechend erfolgt im Rahmen der 54. Änderung – Teil B des Flächennutzungsplanes, gemäß dem genannten Planungsziel, die Änderung von „gewerbliche Baufläche" in „Wohnbaufläche", „Grünfläche" und „Wald".

Die Nachnutzung und Reaktivierung der heutigen Gewerbebrache entspricht, insbesondere durch das Bauland, dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Boden und der Bodenschutzklausel.

Ort und Dauer der Veröffentlichung

Der Entwurf der 54. Änderung – Teil B des Flächennutzungsplanes kann mit seiner Begründung in der Zeit vom

22.12.2025 bis einschließlich **03.02.2026**

unter folgendem Link abgerufen werden: https://www.o-sp.de/sassenberg/beteiligung

Die Unterlagen liegen auch im Rathaus der Stadt Sassenberg, Schürenstraße 17, Raum 201, 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

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

Hinweis zu Umweltbelangen

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

I. **Die Begründungsentwurf inkl. Umweltbericht**
(WoltersPartner, Stadtplaner GmbH, November 2025)

Die Umweltprüfung innerhalb des Umweltberichts mit Informationen zur Bestandssituation und den wesentlichen Auswirkungen der Planungen auf die Schutzgüter sowie deren Wechselwirkungen:

- **Schutzgut Mensch** (Informationen zu der Schadstoffkonzentration im Untergrund und der Deponiegasmigration der Altanlagerung)
- **Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt** (Aussagen zur derzeitigen Situation, der durchzuführenden ASP II auf Ebene der Bauleitplanung sowie den nicht vorhandenen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände, zu dem angrenzenden FFH- und Landschaftsschutzgebiet, nicht vorliegenden erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter)
- **Schutzgut Boden/Fläche** (Informationen zum bestehenden Waldstück, der Wertigkeit des Untergrundes, der vorhandenen Vorbelastungen des Untergrundes)
- **Schutzgut Wasser** (Informationen zum Überschwemmungsgebiet der Hessel, zu Oberflächengewässer, zu den Grundwasserverhältnissen, zu den Maßnahmen der Bodensanierung)
- **Schutzgut Luft- und Klima** (Informationen zu klimatischen und lufthygienischen Verhältnissen, zu Auswirkungen der Planung sowie zu Maßnahmen der betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut)
- **Schutzgut Landschaft** (Aussagen zu landschaftsprägenden Elementen und Auswirkungen der Wohngebäude auf das Landschaftsbild sowie zur Eingrünung des Plangebietes)
- **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** (Informationen zu Baudenkmälern, zum Umgang mit Bodenfunden)
- **Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern** (Darstellung der Wirkungszusammenhänge und Funktionsbeziehungen)

II. Fachgutachten und gutachterliche Stellungnahmen

FFH-Verträglichkeitsprüfung

- *WoltersPartner Stadtplaner GmbH, FFH-Verträglichkeitsprüfung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sassenberg Ost – 2. Erweiterung", Coesfeld, 28.10.2022*

  Prüfung, ob durch das Vorhaben eine erhebliche Beeinträchtigung des Natura 2000 – Gebietes vorliegt; Beschreibung des Planvorhabens, des Schutzgebietes und weiteren bestehenden Vorbelastungen, Durchführung einer Wirkungsanalyse

- *Landschaftsplanung Düphans, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Vorhaben – Aufstellung des B-Planes „Sassenberg Ost – 2. Erweiterung", Gütersloh, 09.09.2021*

  Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP Stufe II), um potenzielle Auswirkungen der Planung auf geschützte Artengruppen zu untersuchen; Beschreibung der Fachplanungen und Schutzzuweisungen, Auswertung der Ergebnisse

- *GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, Stellungnahme Nr. 02 zur geplanten Wohnnutzung, Münster, 10.02.2021*

  Ergänzung der Untersuchung um fortgeführte Maßnahmen

- *Gutachterbüro Dr. Wächter, Sanierungskonzept für den Planbereich Allgemeines Wohngebiet, 29.01.2024*

  Darstellung von Sanierungs- bzw. Schutzmaßnahmen für den Bereich des Allgemeinen Wohnens

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

- Kreis Warendorf (Schreiben vom 06.12.2022):
  zu den Themen: vorhandene Altlasten, Eingriff in den Untergrund; Abstimmung des Untersuchungs-, Sanierungs- und Beschränkungsumfangs
- Bezirksregierung Münster (Schreiben vom 21.11.2022)
  zum Thema: Altlasten

Hinweise

- Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen zum Entwurf der 62. 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 oder an planung@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 UmvRG gem. § 7 Abs. 3 Satz 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Veröffentlichungsfrist 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 B der Stadt Sassenberg sowie zur Öffentlichkeitsbeteiligung stimmen mit dem Beschluss des Infrastrukturausschuss des Rates der Stadt Sassenberg vom 21.11.2019 überein. Der Beschluss ist ordnungsgemäß zustande gekommen (§ 2 Abs. 1 und Abs. 2 BekanntmVO).

Sassenberg, 16.12.2025

Josef Uphoff
Bürgermeister
Stadt Sassenberg

Stadt Sassenberg

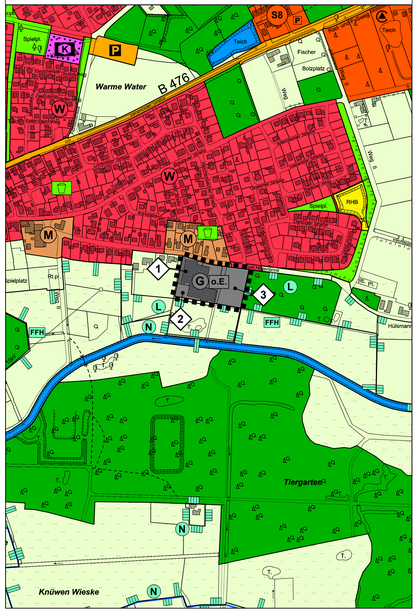
Bekanntmachungsanordnung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes – Teil B der Stadt Sassenberg wird hiermit gem. § 2 Abs. 4 BekanntmVO öffentlich bekannt gegeben.

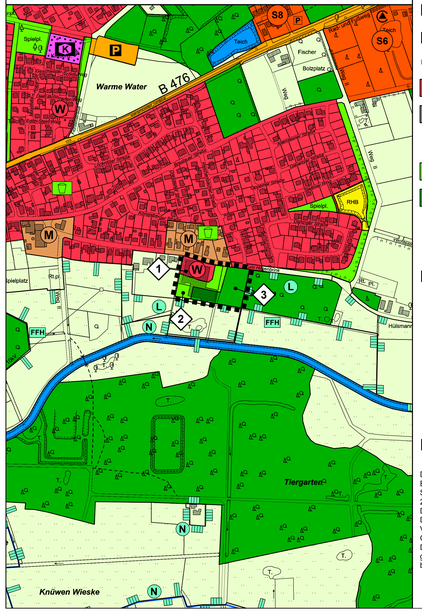
Sassenberg, 16.12.2025

Josef Uphoff
Bürgermeister
Stadt Sassenberg

Stand alt: 54. Änderung – Teil B



Stand neu: 54. Änderung – Teil B



FÜR DIE 54. ÄNDERUNG – TEIL B

DARSTELLUNGEN IM ÄNDERUNGSBEREICH

- Grenze der Geltungsbereiche der 54. Änderung
- (W) Wohnbaufläche gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB
- (G) Gewerbliche Baufläche gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB
- o.E. ohne weitere Entwicklung (hinweislich)
- Grünfläche gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB
- Wald gem. § 5 (2) Nr. 9b BauGB

ERLÄUTERUNG DER ÄNDERUNGSPUNKTE

1. Änderung von „Gewerbliche Baufläche" gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB in „Wohnbaufläche" gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB
2. Änderung von „Gewerbliche Baufläche" gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB in „Grünfläche" gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB
3. Änderung von „Gewerbliche Baufläche" gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB in „Wald" gem. § 5 (2) Nr. 9b BauGB

HINWEIS

DENKMALSCHUTZ
Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
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).
Der LWL-Archäologie für Westfalen oder 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.

DARSTELLUNGEN AUSSERHALB DES ÄNDERUNGSBEREICHES

- Grenze der Geltungsbereiche der 54. Änderung
- (M) Gemischte Baufläche gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB
- (S) Sonderbaufläche gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB
- S6 „Sondergebiet, das der Erholung dient" mit der Zweckbestimmung „Campingplatzgebiet"
- S8 „Sonstiges Sondergebiet" mit der Zweckbestimmung „Restauration / Motel / Hotel"
- Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 5 (2) Nr. 2 BauGB
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen mit der Zweckbestimmung „Kindergarten"
- (P) Verkehrsfläche - „Zentraler öffentlicher Parkplatz" gem. § 5 (2) Nr. 3 BauGB
- Fläche Versorgungsanlagen gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB
- Grünfläche gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB
- Spielplatz
- 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 – zu veröffentlichen.
Sassenberg, den

Bürgermeister

Diese 54. Änderung des Flächennutzungsplanes – Entwurf mit Begründung – wurde gemäß § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht veröffentlicht. Die Veröffentlichung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
Diese Veröffentlichung 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 zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses geltenden 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 zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses geltenden Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses geltenden 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 zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses geltenden Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses geltenden Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), in der zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses geltenden Fassung.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), in der zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses geltenden Fassung.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses geltenden Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses geltenden 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, 2021 I S. 123), in der zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses geltenden Fassung.

Stadt Sassenberg
Flächennutzungsplan 54. Änderung
Teil B

NORDEN

Maßstab i. O.	1 : 5.000
Blattgröße	112 / 30
Bearbeiter	Stro
Datum	05.11.2025

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

0 50 100 150 200 300 m

Auftraggeber:
Stadt Sassenberg