

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Gewerbe- und Industriegelände III“

- 1. Planungsanlass und -ziele**

Der Rat der Gemeinde Everswinkel hat in seiner Sitzung am 14.07.2004 beschlossen, ein Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Gewerbe- und Industriegelände III“ durchzuführen. Im Wege dieser Änderung soll der Geltungsbereich um das Betriebsgelände der Fa. Nebelung (Gemarkung Everswinkel, Flur 30, Flurstücke 677 und 661) erweitert und einer gewerblichen Nutzbarkeit zugeführt werden.
- 2. Planungsrecht**

Parallel zu der hier begründeten Bebauungsplanänderung ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, da die Fläche der vorgesehenen gewerblichen Nutzung derzeit noch als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt ist.

Ein Bebauungsplan existiert für diesen Bereich bisher nicht.
- 3. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung**

Die Fa. Bruno Nebelung GmbH Co. KG wurde 1925 in Münster gegründet und verlagerte 1994 den Firmensitz nach Everswinkel. Die Ansiedlung erfolgte östlich des Gewerbegebietes Boschweg / Rott im unbeplanten Außenbereich als privilegierter landwirtschaftlicher Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung. Neben den Hallen für Vermehrung, Veredlung, Verpackung etc. von Saatgut auf einer Grundfläche von ca. 9.600 m² wurden ein zweigeschossiges Bürogebäude auf ca. 500 m² Grundfläche sowie eine Cafeteria mit Sozialräumen auf ca. 200 m² Grundfläche errichtet.

Als landwirtschaftlicher Betrieb konnte die Ansiedlung aufgrund der zum Betrieb gehörenden landwirtschaftlichen Freilandflächen – gerade noch – genehmigt werden. Die räumliche Anbindung an das Gewerbegebiet im Übergang

zum Außenbereich bei gleichzeitig optimaler verkehrlicher Anbindung waren letztendlich ausschlaggebend für die Ansiedlung.

Tochterfirmen im In- und Ausland und internationale Partnerschaften haben die Marke „Kiepenkerl“ zu einem Begriff in Fachkreisen wie beim Endverbraucher gemacht. Mittlerweile verfügt die Fa. Nebelung über etwa 350 Beschäftigte, von denen etwa 135 am Standort Everswinkel tätig sind. Um am Markt auch zukunftsfähig sein zu können, möchte der Betrieb Planungssicherheit für bauliche Erweiterungsmöglichkeiten haben. Nicht zuletzt aufgrund des Verhältnisses zwischen baulichen Anlagen und Freilandflächen beschreitet der Betrieb heute bereits eine Gratwanderung zwischen landwirtschaftlicher Urproduktion und gewerblicher Betätigung. Je mehr bauliche Anlagen hinzukommen sollen, umso schwieriger wird eine Genehmigung als privilegierter Außenbereichsbetrieb. Die Gemeinde Everswinkel ist bestrebt den Betriebsstandort zu sichern und Raum für Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten. Es soll daher eine Überplanung des Firmengeländes vorgenommen und hierzu der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 „Gewerbe- und Industriegelände III“ sowie eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

4. Festsetzungen

Hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sind die Festsetzungen an das angelehnt, was auch auf den benachbarten Flächen im bereits bestehenden Gewerbegebiet gilt, so dass es hierzu keiner näheren Erläuterung bedarf. Die Festsetzungen haben sich bewährt und sollen im wesentlichen fortgeführt werden. Um speziell auch für Büronutzungen ein Gebäude zuzulassen, dass heutigen Wirtschaftlichkeitsüberlegungen entspricht, sind maximal 3 Geschosse zulässig. Da eine Höhenbegrenzung aber über die maximale Firsthöhe von 14 m erfolgt und nicht über das hinaus geht, was auch auf der westlich angrenzenden Fläche zulässig ist, wird dieses auch aus städtebaulicher Sicht noch als vertretbar angesehen.

5. Immissionsschutz

Immissionsträchtige Nutzungen, die über LKW – Verkehre hinaus gehen, sind nach der Art der heutigen Nutzung nicht bekannt. Aufgrund der Lage am äußersten Rande des Gewerbegebietes

tes jenseits festgesetzter Wohngebiete und in Anlehnung an das, was auf benachbarten Grundstücken an Abstandsklassen zugelassen bzw. ausgeschlossen ist, soll hier im Anschluss an das Gewerbegebiet ein Ausschluss der Abstandsklassen I – IV gemäß Abstandserlass erfolgen. Da sich unmittelbar nord – östlich des Plangebietes an der L 793 eine Außenbereichswohnbebauung befindet, ist eine weitere Abstufung des Plangebietes mit Rücksicht auf diese Wohnbebauung (Schutzanspruch vergleichbar Mischgebiet) nach der Abstandsliste NRW vorzunehmen. Hieraus resultiert der Ausschluss der Abstandsklassen I – V in einem Radius von 250 m und ein Ausschluss der Abstandsklassen I – VI in einem Radius von 150 m zum Wohngebäude. Da die bisherige und konzeptionell zukünftige Erschließung der Betriebsgebäude von Westen und Süden erfolgt, lassen sich im nördlichen Grundstücksbereich dann weitere Betriebsgebäude errichten, die in Bezug auf LKW – Verkehre eine abschirmende / lärm-mindernde Wirkung auf das Wohngebäude haben. Damit sind einerseits betriebliche Einschränkungen nicht zu erwarten und andererseits Immissionsprobleme in Bezug auf die Wohnnutzung ausgeräumt.

6. Natur- und Landschaftsschutz Sind durch die Änderung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB gemäß § 1 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB auch über die Belange von Natur und Landschaft zu entscheiden. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe bezieht sich allerdings nur auf solche Flächen, wo erstmals Baurechte geschaffen werden und nicht auf solche Flächen, wo bereits vor der planerischen Entscheidung Eingriffe erfolgt sind oder bereits zulässig waren (§ 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB). Insoweit ist hier zu sehen, dass die bisherige Betriebsfläche umfunktioniert wird in eine gewerblich nutzbare Baufläche. Soweit neue überbaubare Flächen hinzukommen, ist hier ein Ausgleich zu treffen. Die „Öko – Bilanzierung stellt sich wie folgt dar:

Durch aufstehende Gebäude, Parkplatz und Umfahrungen sind heute bereits 19.510 m² Grundstücksfläche in Anspruch genommen; nach durchgeführter Bebauungsplanänderung

werden 43.310 m² als überbaubare Fläche zur Verfügung stehen. Die zusätzliche Flächeninanspruchnahme von 23.800 m² wird nach dem „Ahlener Modell“ (Punktwerteschema im Kreis Warendorf) mit einer Wertigkeit von 0,3 eingestuft.

Bewertung Bestand:

$$23.800 \text{ m}^2 \times 0,3 = 7.140 \text{ „Ökopunkte“}$$

Bewertung Planung:

$$23.800 \text{ m}^2 \times 0,0 \text{ (Flächenversiegelung)} = 0$$

⇒ Biotopdefizit: 7.140 Punkte

Da die südliche Baugrenze in einem Abstand von nur 5 m zum dort gelegenen Pappelwald geplant ist, grundsätzlich aber von einem einzuhaltenden Waldabstand von 35 m auszugehen ist, wird der Wald dort in einer Tiefe von 30 m entwidmet, so dass betriebliche Erweiterungsmöglichkeiten auch in diese Richtung bestehen. Die Umwidmung des Waldes in einer Tiefe von 30 m umfasst damit eine Gesamtfläche von 2.993 m². Diese sollen in gleicher Punktzahl in die insgesamt auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen einfließen, so dass sich insgesamt ein Biotopdefizit von $7.140 + 2.993 = 10.133$ Ökopunkten ergibt.

Der Flächenbedarf für eine hochwertige Ausgleichsmaßnahme (z. B. intensiv genutzte Ackerfläche – Wertfaktor 0,3 in Streuobstwiese oder Feldgehölze – Wertfaktor 1,2 = Aufwertung 0,9) errechnet sich wie folgt:

$$10.133 \text{ Pkte.} : 0,9 \text{ (Aufwertung/m}^2\text{)} = 11.258 \text{ m}^2.$$

Das Biotopdefizit von 10.133 Punkten soll über das gemeindliche Ökokonto ausgeglichen werden. Hier verfügt die Gemeinde aus den, in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde angelegten Ausgleichsflächen "Erter" (Gemarkung Everswinkel, Flur 11, Flst. 67, 104, 143; Aufforstung, Hecken, Sukzessionsfläche, Blänke), "Schuter" (Gemarkung Everswinkel, Flur 37, Flst. 342; Obstwiese, Sukzessionsfläche, Hecken, Aufforstung, Blänke) und "Südlich Hagenbach" (Gemarkung Everswinkel, Flur 30, Flst. 673; Hecken, Obstwiese, Aufforstung, Sukzessionsfläche, Artenschutzgewässer) noch über einen Bilanzüberschuss von 6.285 Punkten. Hinzu kommt ein Überschuss von 21.495

Punkten aus den zuletzt angelegten Ausgleichsflächen "Angelauen" (Gemarkung Alverskirchen, Flur 26, Flst. 14 u. 17; Extensivgrünland, Obstwiese, Sukzessionsfläche, Baumreihe). Nach Abschluss der Bebauungsplanverfahren „Große Kamp“ (Bebauungsplan Nr. 50) und „Möllenkamp II“ (Bebauungsplan Nr. 51) verbleibt hieraus noch ein „Biotopwertüberschuss“ von 3.769 Punkten. Im Saldo verbleiben damit noch durchzuführende Ausgleichsmaßnahmen mit einem Punktwert von 6.364 (10.133 – 3.769). Die Ausgleichsmaßnahmen sollen Zug um Zug mit Realisierung weiterer Baumaßnahmen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes (gegen Kostenerstattung) durchgeführt werden. Hierfür steht das Grundstück Gemarkung Everswinkel, Flur 36, Flurstück 23, im Bereich der Bauerschaft Schuter zur Verfügung und wird als solches auch gemäß § 135a Abs. 2 BauGB dem Baugebiet zugeordnet. Damit wird die Planung auch im Hinblick auf naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen als ausgeglichen angesehen.

Für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wird unter Berücksichtigung des § 3 c Abs. 1 UVPG in Verbindung mit der hierzu ergangenen Anlage 2 keine Notwendigkeit gesehen, da das Betriebsgelände heute bereits großräumig für die Produktion genutzt wird und sich durch das Hinzu kommen der Erweiterungsmöglichkeiten keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ergeben.

7. Belange des Waldes

Nach den Verwaltungsvorschriften zur Bauordnung und den Forderungen der Forstbehörde ist in aller Regel ein Sicherheitsabstand von 35 m zum Wald einzuhalten. Gegenstand dieser Forderung betreffend den Waldabstand sind u.a. Sicherheitsaspekte sowie der Schutz des Waldrandes als Biotop. Zu berücksichtigen ist aber, dass jede Planung, speziell die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes dadurch gekennzeichnet ist, dass sie auf ein Interessengeflecht stößt, in dem vielfältige Belange in jeweils unterschiedlicher Weise positiv wie negativ betroffen sein können. In einem solch vielschichtigen Interessensgeflecht ist nicht immer auszuschließen, dass einem Belang nicht etwas zugesprochen werden kann, ohne zwangsläufig

andere Belange zu beeinträchtigen und damit bei der Entscheidung für den einen Belang zurückzusetzen. Ziel des zugrunde liegenden Abwägungsgebotes bei der Bebauungsplanung ist es daher nicht, jedem Einzelbelang in seinen speziellen Anforderungen absolute Gerechtigkeit zu verschaffen, sondern angesichts der immanenten Widerstreite zu einer im jeweiligen Einzelfall insgesamt sachgerechten Entscheidung zu kommen.

Neben den genannten Belangen des Waldes sind auch Belange der Wirtschaft und der Schaffung von Arbeitsplätzen zu sehen. Die Gemeinde Everswinkel verfolgt mit der Ausweisung gewerblicher Flächen das Ziel, den Bedarf an solchen Bauflächen möglichst ortsnahe und verkehrsgünstig zu befriedigen. In diesem Fall machen ablauforganisatorisch vorgegebene Betriebsabläufe innerhalb des Betriebes unter optimalen Rahmenbedingungen zukünftig auch eine Erweiterung in Richtung Süden erforderlich. Der im Süden vorhandene Baumbestand (überwiegend Pappeln) soll in einem Abstand von 35 m zur geplanten Baugrenze entwidmet und für betriebliche Erweiterungsmöglichkeiten freigegeben werden, da bei zunehmendem Nutzungsdruck durch die heranrückende Bebauung die ökologische Vielfalt und Wertigkeit in dieser „Insellage“ ohnehin nicht mehr gegeben ist und ein Erhalt als „Wald“ Abstandserfordernisse auslösen würde, die den Betrieb an dieser Stelle zu sehr einschränken würden. Die Kompensationsmaßnahmen für das betroffene „Walddreieck“ sollen im Rahmen des gemeindlichen Ökopoools zusammen mit den im übrigen erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde abgewickelt werden (s. a. Ziff. 6.). Bei noch durchzuführenden Aufforstungen ist das Forstamt zu beteiligen.

8. Belange des Wassers

Auf Forderung der Unteren Wasserbehörde wurde für den südlich angrenzenden Hagenbach eine Berechnung und Aussage zum Überschwemmungsgebiet sowie der Niederschlagseinleitungssituation aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes getroffen. Das hiermit beauftragte Ingenieurbüro Gnegel GmbH, Sendenhorst, ist zu dem Ergebnis gelangt, dass sich aus dem Überschwemmungs-

gebiet keine Ausuferungen im betroffenen Bereich und damit keinerlei weitere Einschränkungen im Hinblick auf die Bebauungsplanung ergeben. Hinsichtlich der Einleitungssituation sind allerdings Anpassungen an eine gedrosselte Einleitmenge von Niederschlagswasser aus dem geänderten Bebauungsplanbereich erforderlich. Hierzu muss die vorhandene Regenrückhaltung (heute kombiniert mit Feuerlöschteich) in etwa verdoppelt werden. Im einzelnen wird hier auf das Gutachten der Gnegel GmbH vom 22.09.2005 verwiesen. Die sich daraus ergebenden Konsequenzen wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Die Fläche für Regenrückhaltung wurde vergrößert. Zur Gewässerunterhaltung wurde ein 5 m breiter Uferrandstreifen als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt.

9. Altlasten

Anhaltspunkte dafür, dass die von der Planänderung betroffenen Flächen belastet oder verunreinigt sind oder sein könnten, liegen nicht vor.

10. Denkmalschutz und –pflege / Bodendenkmalpflege

Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bzw. der Bodendenkmalpflege werden nach hiesiger Kenntnis durch die Planänderung nicht berührt. Unabhängig davon enthält bereits der bisherige Bebauungsplan den Hinweis, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden können und dann der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe / Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen sind.

11. Kampfmittel

Anhaltspunkte dafür, dass mit Kampfmittelvorkommen gerechnet werden muss, liegen nicht vor. Unabhängig davon enthält bereits der bisherige Bebauungsplan den Hinweis, dass die Durchführung aller beabsichtigten Bauvorhaben mit der gebotenen Vorsicht erfolgen sollte, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann, des Weiteren dass bei Verdacht auf Kampfmittel die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen ist.

12. Erschließung / Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich wird bereits erschlossen über die Freckenhorster Straße. Die Herstellung von zusätzlichen öffentlichen Erschließungsanlagen ist demgemäß nicht erforderlich. Innerbetrieblich notwendige Erschließungsanlagen werden auf dem Baugrundstück selbst hergestellt. Eine direkte Anbindung an die L 793 erfolgt nicht. Dort wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

13. Aussage zu (anderen) öffentlichen Belangen

Anhaltspunkte dafür, dass Interessen von (sonstigen) Trägern öffentlicher Belange oder von sonstiger allgemeiner Bedeutung betroffen sind, liegen nicht vor.

14. Beteiligung der Bürger

Anhaltspunkte dafür, dass nachbarliche / private Belange in einer Weise, die über das bisherige Maß hinausgehen, betroffen sind, liegen nicht vor. Im Rahmen der Beteiligung der Bürger wurden keine Anregungen vorgetragen.

Der Bürgermeister



(Banken)