



**Bebauungsplan Nr. 22  
„Kläranlage Everswinkel“  
- 3. Änderung -**

**Begründung – 29.11.2018**



(Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 22)

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Verfahrensstand	3
2. Planungsanlass und –inhalt	3
3. Räumlicher Geltungsbereich	4
4. Übergeordnete Planung	5
5. Kampfmittel / Immissionen	5
6. Altlasten	5
7. Verfahren / Umweltauswirkungen	6
8. Erschließung und Kosten	7
9. Bestandteile des Bebauungsplanes	7

## 1. Verfahrensstand

Der Bebauungsplan Nr. 22 „Kläranlage Everswinkel“ wurde am 18.06.1976 rechtskräftig aufgestellt. In der 1. Änderung – rechtskräftig 16.01.1981 – wurde der Geltungsbereich entsprechend dem Ausbau der Kläranlage und der weiteren Erschließung des Gewerbegebiets verändert. Eine 1982 geplante 2. Änderung zur Änderung der überbaubaren Flächen wurde nicht zur Rechtskraft zu Ende geführt.

## 2. Planungsanlass und -inhalt

Das bei Fahrzeugreinigungen anfallende Abwasser ist vor Einleitung in die Kanalisation entsprechend den technischen Regeln auf einem Waschplatz mit Sandfang und Ölabscheider vorzubehandeln. Derzeit werden die gemeindlichen Fahrzeuge noch auf gewerblichen Waschplätzen im Rahmen von Nutzungsvereinbarungen gereinigt. Aufgrund der wasserrechtlichen Vorgaben soll nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Warendorf und Beschluss des Bau- und Vergabeausschusses der Gemeinde Everswinkel auf dem Gelände des Bauhofes, Boschweg 42, unmittelbar vor dem Gebäude des Bauhofes und direkt am Boschweg gelegen ein gemeindlicher Waschplatz errichtet werden.



(geplanter Standort Waschplatz Bauhof)

Der derzeitige Bebauungsplan sieht an dieser Stelle noch einen Pflanzstreifen auf der gesamten Grundstücksbreite vor, der bereits durch Ein- und Ausfahrten unterbrochen sowie durch Lagerflächen in Anspruch genommen werden musste. Für die Errichtung des Waschplatzes ist nicht nur eine wasserrechtliche, sondern auch eine Baugenehmigung erforderlich. Diese kann

auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans – auch nicht im Wege einer Befreiung – erteilt werden, da dies dem festgesetzten Pflanzstreifen widerspricht.



(bisheriger Bebauungsplan)

Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan an dieser Stelle geändert und den tatsächlichen heutigen Gegebenheiten unter Berücksichtigung der Anforderungen des Bauhofes angepasst werden. Ebenso ist ein Entwässerungsantrag an die Abwasserbetrieb TEO zu richten.

Im Einzelnen soll die Festsetzung „**Fläche für Abwasserbeseitigung – Kläranlage** -“ für das Bauhofgelände zurückgenommen und dort durch die Festsetzung „**Gewerbegebiet**“ (GE) bei maximal **zweigeschossiger Bauweise (II)** und **Höhenbegrenzung auf max. 10 m**, bezogen auf die gemittelte Endausbauhöhe der Erschließungsstraße Boschweg festgesetzt werden. Die **Grundflächenzahl** soll gem. § 17 Abs. 2 BauNVO mit **0,9** festgesetzt werden, um den faktischen Nutzungsansprüchen mit Lager- und Rangierflächen sowie vorhandenen Gebäuden und dem nunmehr erforderlichen Waschplatz gerecht zu werden. Dieses wird für vertretbar gehalten, da demgegenüber im südlichen Bereich des Bebauungsplans große Flächen nicht versiegelt sind, sondern begrünt und als Retentionsraum ausgestaltet sind. Der **Pflanzstreifen** soll unter Berücksichtigung der Ein- und Ausfahrten, des geplanten Waschplatzes und der Lagerflächen reduziert werden

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsplanes umfasst den nördlichen Teil des Bebauungsplanes, der durch den Bauhof der Gemeinde Everswinkel genutzt wird. Die genaue Lage ergibt sich aus der Planzeichnung.

#### 4. Übergeordnete Planung

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Everswinkel als Fläche für Versorgungsanlagen / Zweckbestimmung Abwasserbe-  
 seitung dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Be-  
 richtigung angepasst, indem anstatt der Versorgungsfläche für den Bereich des Bauhofes eine  
 gewerbliche Baufläche dargestellt wird.



(Ausschnitt bisheriger Flächennutzungsplan)

#### 5. Kampfmittel / Immissionen

Aus dem vorliegenden Kartenmaterial der Bezirksregierung über vermutete Kampfmittelvor-  
 kommen ergeben sich für den Änderungsbereich keine Verdachtsmomente. Gleichwohl sollte  
 die Durchführung aller Bauvorhaben aber mit der gebotenen Vorsicht erfolgen. Weist der  
 Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände  
 beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Gemeinde Evers-  
 winkel sowie der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg zu ver-  
 ständigen.

Durch die Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes keine negativen Immissionen  
 hervorgerufen.

#### 6. Altlasten

Der Gemeinde Everswinkel sind im Änderungsbereich keine Altlastenverdachtsflächen be-  
 kannt. Bei Baumaßnahmen ist jedoch grundsätzlich auf Bodenauffälligkeiten etc. zu achten.

Sollten Auffälligkeiten, Gerüche, Verfärbungen etc. auftreten, sind umgehend die Gemeinde und die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf zu benachrichtigen.

## 7. Verfahren / Umweltauswirkungen

Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 wurde der § 13 a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ in das Baugesetzbuch aufgenommen. Danach können die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Hiermit soll den Gemeinden entsprechend den aktuellen Herausforderungen ein Instrument zur zügigen Schaffung von (zusätzlichen) Baurechten im bestehenden Siedlungsbereich an die Hand gegeben werden.

Gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern als Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt bzw. geändert werden. Ein solcher Fall liegt hier vor. Die Maßnahme dient der besseren Grundstücksausnutzbarkeit und damit auch der Innenentwicklung eines baulich bereits geprägten Bereiches. Die Fläche des Änderungsbereiches ist ca. 2.500 m<sup>2</sup> groß und damit deutlich unterhalb dieser Schwelle.

Gemäß § 13 a Abs. 1 S. 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, was hier allerdings nicht der Fall ist.

Es ergeben sich auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Belange des Artenschutzrechts gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind vom Vorhaben ebenfalls nicht betroffen. Eine Ausgleichspflicht besteht gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht. Über eine Festsetzung im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass eine Rodung vorhandener Gehölze nur nach vorheriger Inaugenscheinnahme und nicht vorhandener Nisthöhlen / Lebensräume geschützter Arten und nur innerhalb des Zeitraums vom 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen darf.

Das Protokoll einer Artenschutzprüfung durch die Untere Naturschutzbehörde führte zu keinen weiteren Einschränkungen für die Planung.

Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Bebauungsplanänderung wird daher als Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Verfahrensbeteiligung ergaben sich keine Einwendungen seitens der Öffentlichkeit, der Träger öffentlicher Belange oder sonstiger Behörden. Hinweise auf Versorgungsleitungen, notwendige Antragsverfahren und Beachtung naturschutz- und artenschutzrechtlicher Verbote werden in der Umsetzung beachtet.

## **8. Erschließung und Kosten**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine neuen Erschließungsanlagen o. ä. erforderlich.

## **9. Bestandteile des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Kläranlage Everswinkel“ einschließlich Festsetzungen und Begründung.

Der Bürgermeister

gez. Seidel

(Sebastian Seidel)