GEMEINDE EVERSWINKEL

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 42
„Gewerbe- und Industriegelände III“ - 7. Änderung

September 2021

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbB
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

1. Einführung, Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

2. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

2.1 Bebauungsplan Nr. 42 „Gewerbe- und Industriegelände III“ (Ursprungsplan)

2.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

2.3 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

2.4 Weitere Planungsgrundlagen

3. Planungsziele und Plankonzept

4. Inhalte und Festsetzungen

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.2 Erschließung und Verkehr

4.3 Immissionsschutz

4.4 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

4.5 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

5. Umweltrelevante Auswirkungen

6. Bodenordnung

7. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Teil II: Anlagen

A.1 Gemeinde Everswinkel und Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbB (2021): Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a(1) Nr. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 42 „Gewerbe- und Industriegelände III“ – 7. Änderung der Gemeinde Everswinkel, Everswinkel und Rheda-Wiedenbrück. Juni 2021.

1. Einführung, Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Die Gemeinde Everswinkel hat Mitte der 1990er Jahre den Bebauungsplan Nr. 42 „Gewerbe- und Industriegelände III“ aufgestellt, um das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet im Osten des Gemeindegebiets zu erweitern. Der damals gegebene Flächenbedarf ortsansässiger und bisher ortsfremder Unternehmen konnte in Everswinkel nicht mehr gedeckt werden, so dass bisher landwirtschaftlich genutzte Bereiche einer gewerblich-industriellen Nutzung zugeführt werden sollten. Die damals überplanten Flächen sind ausgenommen weniger betriebsgebundener Reserveflächen inzwischen weitgehend bebaut.

Anlass für die vorliegende 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 ist der Antrag eines Unternehmens (Rott 3) zur Aufstockung seines bestehenden zweigeschossigen Büro- und Verwaltungsgebäudes um ein weiteres Vollgeschoss. Ziel ist die Erweiterung von Büroflächen, um der wachsenden Zahl an Arbeitsplätzen des expandierenden Unternehmens Rechnung zu tragen. Dieses Erweiterungsvorhaben ist durch den geltenden Bebauungsplan nicht abgedeckt, denn dieser setzt eine maximale Zweigeschossigkeit fest und lässt zudem nur eine Höhe baulicher Anlagen von 9,0 m in dem betroffenen Bereich zu. Die konkrete Vorhabenplanung sieht nach derzeitigem Stand eine Gesamthöhe von ca. 9,9 m vor.

Die gemäß Ursprungsplan geltende Begrenzung auf **maximal zwei Vollgeschosse** betrifft die gesamten Gewerbe- und Industriegebiete südlich und westlich der Freckenhorster Straße. Im östlichen Bereich lässt der Bebauungsplan drei Vollgeschosse zu. Gewerbe- und Industriegebiete dienen i. W. der Unterbringung von produzierenden Betrieben unterschiedlicher Branchen. Insbesondere in Industriegebieten sind gemäß BauNVO ausschließlich Gewerbebetriebe zulässig. Zur planerischen Steuerung der städtebaulichen Wirkung von Produktions- oder Lagerhallen hat die Festsetzung der Geschossigkeit regelmäßig keine Funktion. Die im Bebauungsplan verfolgte planungsrechtliche Sicherung der städtebaulichen Ordnung erfolgt in Gewerbe- und Industriegebieten hinsichtlich der Höhenentwicklung i. W. über die Festsetzung von maximalen Gesamthöhen. Die im Ursprungsplan bisher festgesetzten **Höhen baulicher Anlagen** sind mit Blick auf eine weiterhin angestrebte bedarfsgerechte Gewerbe- und Industriebebauung mit teils erforderlicher Fördertechnik unter den Hallendächern eher niedrig. Der Gewerbe- und Industriestandort im Bereich Boschweg/Rott ist aufgrund der Lage am äußeren Ortsrand und der Entfernung zu schutzwürdigen Wohngebieten weitgehend frei von Einschränkungen und sollte daher als größtes zusammenhängendes Gewerbe- und Industriegebiet in Everswinkel den Betrieben mit entsprechendem Störpotenzial und Flächen- bzw. Höhenbedarf vorbehalten werden.

Vor diesem Hintergrund wird der Bebauungsplan Nr. 42 „Gewerbe- und Industriegelände III“ im gesamten Bereich südlich und westlich der Freckenhorster Straße angepasst. Die Festsetzung zur Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse wird herausgenommen. Die zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen wird bedarfsgerecht angehoben. Zudem wird die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen im Sinne der hinreichenden Bestimmtheit und Rechtssicherheit angepasst. Mit der vorliegenden **7. Planänderung** wird das Ziel verfolgt, die Flexibilität in der Ausnutzung der Gewerbe- und Industriegrundstücke bedarfsgerecht zu erhöhen. Vorhandene und sich neu ansiedelnde Betriebe sollen sich auch in der Höhe gemäß ihren jeweiligen Anforderungen weiterentwickeln können. Dies entspricht zudem dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist somit gegeben, um die Fläche gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich zu entwickeln.

Das **Plangebiet** der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 „Gewerbe- und Industriegelände III“ mit einer Größe von etwa 10,2 ha liegt im Osten von Everswinkel und umfasst die Flächen südlich und westlich der Freckenhorster Straße sowie nördlich des Hagenbachs. Im Westen schließt der

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30 „Gewerbe- und Industriegelände II“ im Bereich des Boschwegs an.

Die vorliegende Planung dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang. Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines **Bebauungsplans der Innenentwicklung** gemäß § 13a BauGB sind gegeben: Gemäß geltenden Festzungen des Ursprungsplans und seiner rechtskräftigen Änderungen ist im Geltungsbereich der vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 eine maximale Grundfläche im Sinne des § 19(2) BauNVO von überschlägig 69.600 m^2 zulässig, so dass dieser Planungsfall gemäß § 13a(1) Nr. 2 BauGB zu beurteilen ist. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten liegen nicht vor. Des Weiteren befinden sich nach Auskunft der Bezirksregierung Münster vom 15.03.2021 weder im vorliegenden Plangebiet noch im Umfeld sog. Störfallbetriebe oder betriebliche Anlagen gemäß § 3(5a) Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Daher sind keine Schutzbereiche zu berücksichtigen. Sollte sich künftig ein Störfallbetrieb im Gewerbe- und Industriegebiet ansiedeln, müsste dieser auf Genehmigungsebene nachweisen, welche betrieblichen Maßnahmen zur Vermeidung von schweren Unfällen zu treffen wären. In einem sog. KAS 18-Gutachten[1] müsste dargelegt werden, dass der betroffene Betriebsbereich den angemessenen Abstand zu schutzwürdigen Nutzungen einhalten kann. Im Ergebnis bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der vorliegenden Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG, hier Anlage 1) oder Landesrecht unterliegen, wird durch die vorliegende 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 nicht planerisch vorbereitet oder begründet. Die Planänderung umfasst innerhalb der überplanten Flächen lediglich die Herausnahme der Festsetzung zur Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse und die Anhebung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen. Darüber hinaus gilt bei dieser unselbstständigen Änderung der Ursprungsplan. Die aufgeführten Planinhalte lösen die Zulässigkeit bzw. Ansiedlung von UVP-pflichtigen Vorhaben nicht neu aus und werden somit durch die Planänderung nicht begründet. Zudem stellt bereits der Ursprungsplan einen sog. Angebotsbebauungsplan dar, der keine hinreichend konkreten Vorhaben begründet. Vor diesem Hintergrund ist es aus Sicht des Plangebers in diesem Planungsfall weiterhin ausreichend, die UVP-Pflicht einzelner Vorhaben auf der Genehmigungsebene abschließend zu klären.[2]

Darüber hinaus hat die vorliegende 7. Bebauungsplanänderung nach überschlägiger Prüfung im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a(1) Nr. 2 BauGB (siehe Anlage 1) **keine erheblichen Umweltauswirkungen**, die nach § 2(4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Im Ergebnis geht die Gemeinde nach derzeitigem Kenntnisstand davon aus, dass die Voraussetzungen des § 13a BauGB nach summarischer Prüfung erfüllt sind, so dass die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 „Gewerbe- und Industriegelände III“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird.

---

[1] Kommission für Anlagensicherheit -KAS- beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit: Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzwürdigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“, erarbeitet von der Arbeitsgruppe „Fortschreibung des Leitfadens SFK/TAA-GS-1“, 2. überarbeitete Fassung, KAS 18, November 2010, abzurufen unter www.kas-bmu.de/publikationen/kas/KAS_18.pdf [Stand Juli 2013]).

[2] Hessischer VGH, Urteil vom 17.09.2020 - 4 C 619/18.N.

Gegenstand der vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 ist die Herausnahme der Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse und die Anpassung der Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen. Alle übrigen rechtsverbindlichen zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und gemäß BauNVO des Bebauungsplans Nr. 42 „Gewerbe- und Industriegelände III“ und seiner rechtskräftigen Änderungen bleiben unberührt und gelten weiterhin. Daher wird die **7. Änderung als Deckblatt** zum Bebauungsplan Nr. 42 durchgeführt und ist damit unselbstständig. Ein Teil der unverändert zeichnerischen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 sind nachrichtlich zur Information dargestellt, es gilt jedoch ausschließlich das Originalplanwerk.

Die Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 überlagern im Änderungsgebiet mit Inkrafttreten die bisherigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans Nr. 42 „Gewerbe- und Industriegelände III“ und seiner rechtskräftigen Änderungen. Sollte sich die vorliegende 7. Bebauungsplanänderung als unwirksam erweisen, so leben die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 42 und seiner rechtskräftigen Änderungen auf und gelten erneut.

Gemäß den Allgemeinen Überleitungsvorschriften nach § 233 BauGB wird das vorliegende Bebauungsplanverfahren nach den vor dem 22.06.2021 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen, da das Verfahren vor dem 22.06.2021 förmlich eingeleitet wurde (Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss: 18.05.2021).

2. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

2.1 Bebauungsplan Nr. 42 „Gewerbe- und Industriegelände III“ (Ursprungsplan)

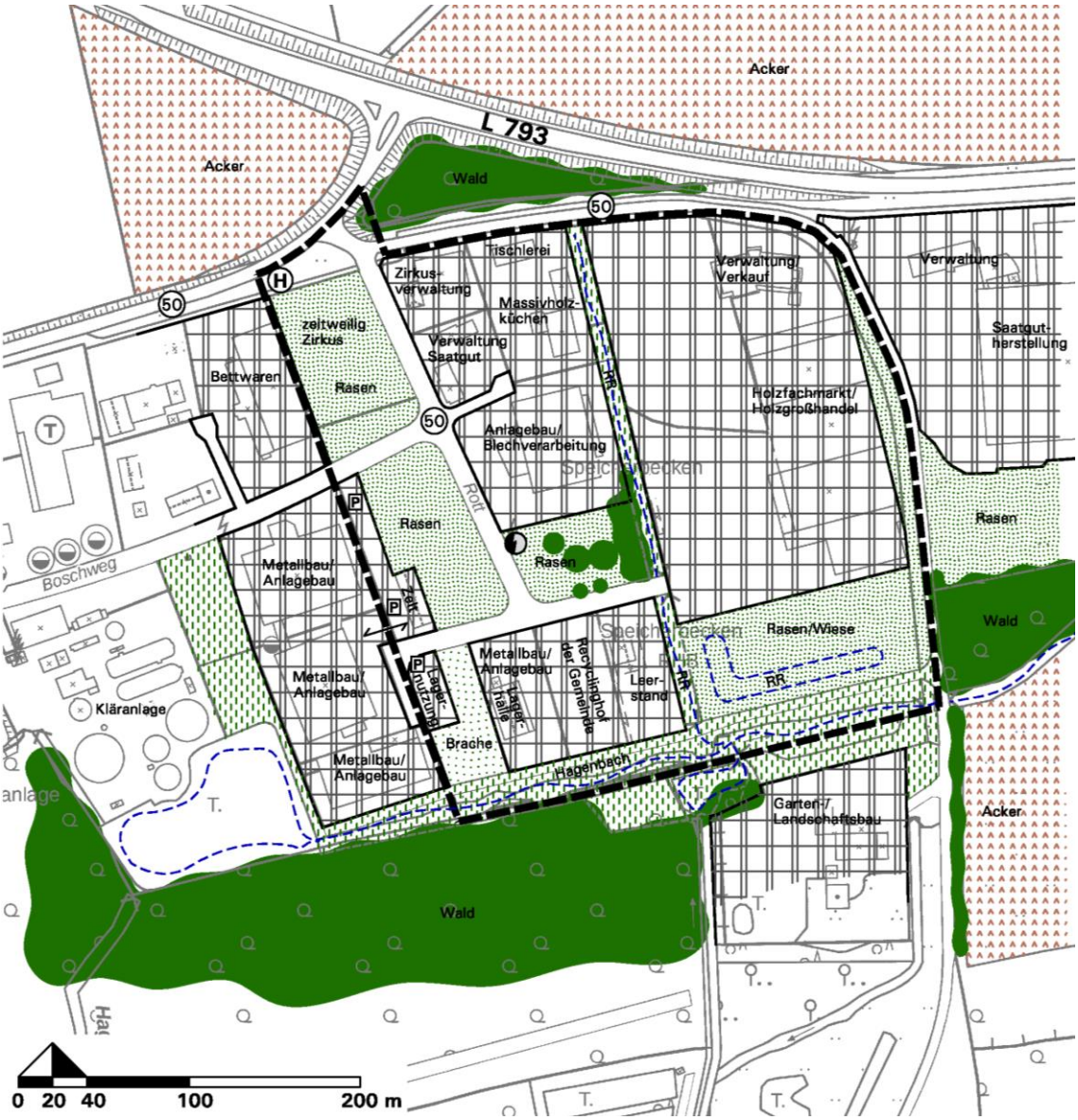
Die Gemeinde Everswinkel hat den Bebauungsplan Nr. 42 „Gewerbe- und Industriegelände III“ Mitte der 1990er Jahre aufgestellt; er erlangte im **Mai 1996** seine Rechtskraft. Dieser Ursprungsplan umfasst die Flächen südlich der L 793 und nördlich des Hagenbachs im unmittelbaren Anschluss an das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet am Boschweg, das durch den Bebauungsplan Nr. 30 „Gewerbe- und Industriegelände I“ rechtskräftig überplant ist. Der Bebauungsplan Nr. 42 setzt die Flächen i. W. als Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO fest, im Norden sowie im Osten sind großflächige Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Darüber hinaus erfolgt eine Gliederung gemäß Abstandserlass NRW in der damaligen Fassung. Des Weiteren sind zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen, Vergnügungsstätten, betriebsbezogene Wohnungen und Gebäude für freie Berufe unzulässig.

Während im Westen durchgehend eine **maximale Zweigeschossigkeit** erreicht werden darf, sind im östlichen Teilbereich drei Vollgeschosse möglich. Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen sind gestaffelt von 8,0 m bzw. 9,0 m entlang der Freckenhorster Straße im Norden, über 10,0 m im zentralen Anschlussbereich bis zu 14,0 im überwiegenden Bereich. Bei einer abweichenden Bauweise ist eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 zulässig. Das Plangebiet ist zudem durch breite Grünstreifen gegliedert, die auch zur Niederschlagswasserbeseitigung genutzt werden. Pflanzstreifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sollen der weiteren Abgrünung dienen.

Der Bebauungsplan Nr. 42 ist inzwischen durch **sechs Änderungsverfahren** rechtskräftig überarbeitet und ergänzt worden. Städtebauliche Ziele und Planinhalte ergeben sich aus dem Original-Bebauungsplan inklusive seiner rechtskräftigen Änderungen mit Begründung. Hierauf wird ausdrücklich Bezug genommen.

2.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das vorliegende Plangebiet ist entsprechend den geltenden Festsetzungen des Ursprungsplans **weitgehend bebaut**. Westlich der Straße Rott befinden sich größere Freiflächen, die bisher ungenutzt brach liegen. Die nördliche Freifläche wird derzeit von einem Zirkus genutzt. Einzelne Unternehmen im zentralen und östlichen Bereich verfügen über bisher nicht bebaute Reserveflächen jeweils südlich der bestehenden Gebäude, die teilweise mit Laubbäumen bestockt sind. Während im Osten ein großflächiger, Holz verarbeitender Betrieb mit Produktion, Verwaltung und Verkauf untergebracht ist, finden sich im weiteren Gebiet Unternehmen aus den Branchen Metall- und Anlagenbau, Saatgutherstellung und Möbel/Tischlerei. Im Süden ist zudem der gemeindliche Recyclinghof angesiedelt.



Übersicht: Nutzungen (Stand: April 2021, ohne Maßstab)

Die Höhenentwicklung der Produktions- und Lagerhallen sowie der Verwaltungsgebäude im Plangebiet und im unmittelbar westlich angrenzenden Bereich ist insgesamt homogen geprägt. Es überwiegen helle Fassaden, untergeordnet sind dunklere Klinkerelemente an Verwaltungsgebäuden zu finden. Die Dachflächen sind i. W. als Pult-, Flach oder flach geneigte Satteldächer ausge-

prägt. Ein breiterer Grünzug gliedert das Gewerbe- und Industriegebiet in Nord-Süd-Ausrichtung, der zudem der Regenrückhaltung dient. Über die bestehenden Wälder und Gehölzstreifen ist eine harmonische Eingrünung der Gewerbebauten in den freien Landschaftsraum gegeben.

Die **verkehrliche Anbindung** erfolgt ausgehend von der nördlich bzw. östlich verlaufenden Freckenhorster Straße über die als Sackgasse ausgebaute Straße Rott und den Boschweg Richtung Westen. Die Freckenhorster Straße führt im Norden auf die L 793, worüber die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz sichergestellt ist. Ein begleitender Fuß- und Radweg entlang der Freckenhorster Straße sichert zudem eine gute Anbindung für Fußgänger und Radfahrer aus dem westlichen Wohnsiedlungsbereich. Ein ÖPNV-Anschluss ist über Bushaltestellen in der Nähe des Einmündungsbereichs der Straße Rott auf die Freckenhorster Straße gegeben.

2.3 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

Gemäß § 1(4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese sind zum einen auf Landesebene im Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) und zum anderen für die Ebene des Regierungsbezirks Münster im Regionalplan Münsterland verankert. Während Ziele der Raumordnung Normcharakter haben und bindend im nachgelagerten Bauleitplanverfahren zu beachten sind, stellen Grundsätze Direktiven für nachfolgende Abwägungsentscheidungen dar.

Der **Landesentwicklungsplan NRW** (LEP NRW) weist der Gemeinde Everswinkel im Rahmen des zentralörtlichen Systems die Funktion eines Grundzentrums zu. Im LEP NRW ist das Plangebiet als Siedlungsbereich ausgewiesen. Der **Regionalplan Münsterland** legt die großflächigen Gewerbe- und Industriegebiete im Osten des Everswinkeler Siedlungsraums als zusammenhängenden **Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen** (GIB) fest. Auch das vorliegende Plangebiet liegt innerhalb des GIB. Die nördlich verlaufende L 793 ist als Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr ausgewiesen. Die vorliegend angestrebte Nachverdichtung innerhalb des gewachsenen Siedlungsgefüges entspricht den hiermit verbundenen regionalplanerischen Zielvorgaben. Zu nennen ist in diesem Zusammenhang insbesondere das übergreifende Ziel 1.1 (bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung mit Vorrang Innen- vor Außenentwicklung). Die vorliegende Bauleitplanung entspricht somit auch künftig den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** (FNP) der Gemeinde Everswinkel stellt den überplanten Bereich als gewerbliche Bauflächen dar. Im Norden entlang der Freckenhorster Straße ist im westlichen Bereich ein schmaler Streifen als private Grünfläche ausgewiesen. Durch die im Zuge der vorliegenden 7. Änderung nicht geänderten Festsetzungen von Gewerbe- und Industriegebieten gemäß §§ 8, 9 BauNVO wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8(2) BauGB weiterhin angemessen Rechnung getragen.

2.4 Weitere Planungsgrundlagen

a) Naturschutz und Landschaftspflege

Die Änderung oder Neufassung eines Bauleitplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die biologische Vielfalt gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu behandeln.

Die vorliegend überplanten Flächen sind i. W. **bebaut oder durch Lager-, Rangier- und Stellplätze versiegelt**. Die bisher ungenutzten Erweiterungsflächen stellen sich als **strukturarme Rasenflächen** dar, im zentralen Bereich stocken zudem einzelne, eher jüngere Laubbäume. Der begrünte Versickerungsstreifen, der das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung gliedert, hat eine gewisse Wertigkeit, eine naturnahe Gestaltung ist hier hingegen nicht gegeben. Besonders wertvolle Grünstrukturen befinden sich im Plangebiet nicht.

Innerhalb des Plangebiets und in der relevanten Umgebung befinden sich keine Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) oder geschützte Landschaftsbestandteile. Zudem sind weder die überplanten Flächen noch die unmittelbar angrenzenden Bereiche als Natur- oder Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen. Die **südlich des Hagenbachs angrenzenden Waldbereiche** gehören als Waldbestände zwischen Everswinkel und Warendorf zum **Biotopverbund NRW** (VB-MS-4013-002). Es wird mit der Ausweisung das Schutzziel verfolgt, die bestehenden arten- und strukturreichen Laubwaldkomplexe zu erhalten. Mit der gleichen Zielsetzung ist dieser angrenzende Laubwald zudem als **geschütztes Biotop** (BK-4013-0074) im Biotopkataster eingetragen. Diese Schutzziele sind in den Bauleitplanverfahren angemessen zu berücksichtigen.

b) Gewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht betroffen, unmittelbar südlich der überplanten Flächen verläuft der **Hagenbach**. Festgesetzte bzw. sonstige ermittelte Überschwemmungsgebiete erfassen das Plangebiet ebenso wenig wie Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete. Die vorliegende 7. Planänderung löst keine bauliche Erweiterung in Richtung Bachlauf aus, eine Betroffenheit wird daher nicht gesehen.

c) Boden

Gemäß Bodenkarte NRW[3] stehen im Norden des Plangebiets **lehmige Sandböden** als Pseudogley-Braunerde ((s)B7) an. Diese Böden sind insgesamt durch eine geringe bis mittlere Sorptionsfähigkeit, eine mittlere bis hohe Wasserkapazität sowie durch eine mittlere bis hohe Wasserdurchlässigkeit geprägt. Es kann teilweise eine schwache Staunässe bis in den Oberboden auftreten. Im Süden des Plangebiets stehen großflächig **tonige Lehmböden** als Pseudogley, stellenweise Braunerde-Pseudogley, an (S22). Diese Böden sind insgesamt durch eine hohe Sorptionsfähigkeit, eine geringe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität sowie durch eine sehr geringe bis geringe Wasserdurchlässigkeit geprägt. Es kann mittlere und starke Staunässe bis in den Oberboden auftreten. Insgesamt ist aber davon auszugehen, dass die Böden im Plangebiet sowie im Umfeld aufgrund der seit vielen Jahren bestehenden gewerblich-industriellen Strukturen stark überprägt sind und keine naturnahen Bodenverhältnisse mehr aufweisen.

Die im Norden vorkommenden Sandböden weisen aufgrund ihres Wasserspeichers im 2-Meter-Raum eine **hohe Funktionserfüllung als Regulations- und Kühlungsfunktion** auf und sind daher landesweit als besonders schutzwürdige Böden in Nordrhein-Westfalen kartiert worden[4]. In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt besonders zu beachten.

---

[3] Geologisches Landesamt (1991): Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4112 Warendorf, Krefeld.

[4] Geologischer Dienst NRW (2017): Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld.

d) Altlasten und Kampfmittel

Altlastenstandorte sind weder innerhalb des Plangebiets noch im näheren Umfeld bekannt. Darüber hinaus gilt grundsätzlich, dass nach Landesbodenschutzgesetz allgemein die Verpflichtung besteht, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde, hier Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf, mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

Kampfmittel sind im Plangebiet und im näheren Umfeld ebenfalls nicht bekannt. Weist bei der Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst ist zu benachrichtigen. Ein allgemeiner Hinweis auf die Vorgehensweise bei eventuellen Anhaltspunkten für Altlasten oder Kampfmittel ist in der Plankarte eingetragen.

e) Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und im nahen Umfeld **nicht bekannt**. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Gemeinde enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind.

Der LWL Archäologie für Westfalen hat im Zuge des Planverfahrens mitgeteilt, dass bei Bodeneingriffen bislang unbekannte paläontologische Bodendenkmale in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem mittleren Pleistozän (Saale-Kaltzeit) angetroffen werden können. Im Zuge der Planumsetzung ist darauf zu achten.

Darüber hinaus wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG). Denkmalpflegerische Belange werden, soweit erkennbar, nicht unmittelbar berührt. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Zu den **weiteren planerischen Rahmenbedingungen** der Fläche wird auf die Unterlagen des Ursprungsplans und seiner rechtskräftigen Änderungen verwiesen. Neue Erkenntnisse haben sich diesbezüglich zwischenzeitlich nicht ergeben. Die Fachbehörden haben der Gemeinde im Planverfahren darüber hinaus keine anderen oder weiteren Erkenntnisse mitgeteilt.

3. Planungsziele und Plankonzept

Die Gemeinde Everswinkel verfolgt mit der vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 „Gewerbe- und Industriegelände III“ das Ziel, die **Ausnutzbarkeit der rechtskräftig festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete zu erhöhen** und den Unternehmen mehr Spielraum für bedarfsgerechte bauliche Erweiterungen zu ermöglichen. Auch im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird die bisher festgesetzte Zahl der Vollgeschosse im überplanten Bereich aus dem Bebauungsplan herausgenommen. Zudem wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen städtebaulich verträglich angehoben und über konkret definierte Gesamthöhen von Gebäuden definiert. Dies ermöglicht zudem die konkret beantragte Erhöhung des Verwaltungsgebäudes an der Straße Rott um ein weiteres Vollgeschoss.

Insgesamt dient die vorliegende Planänderung der **Nachverdichtung des vorhandenen Gewerbe- und Industriestandorts**. Durch künftig zulässige verträgliche und bedarfsgerechte Erweiterungsmöglichkeiten dient die Planung auch der Standortsicherung vorhandener Betriebe. Zudem werden Arbeitsplätze vor Ort gesichert und die örtliche Wirtschaft gestärkt.

4. Inhalte und Festsetzungen

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Begründung der unveränderten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung etc., wie des Gewerbegebiets und des Industriegebiets als Gebietscharakter inklusive Abstandslistengliederung sowie einer Grundflächenzahl von 0,8 ergibt sich aus dem Ursprungsplan und wird hier nicht nochmals ausgeführt. Gleiches gilt für die Bauweise. Auf die Originalunterlagen des Bebauungsplans Nr. 42 „Gewerbe- und Industriegelände III“ inklusive der Änderungen wird diesbezüglich verwiesen.

Der **Bebauungsplan Nr. 42** begrenzt die **Höhe baulicher Anlagen** innerhalb des Plangebiets bisher gestaffelt auf 8,0 m bis 9,0 m im Norden entlang der Freckenhorster Straße über 10,0 m im zentralen Bereich und maximal 14,0 m im Osten und Süden. Ausnahmen werden für Sonderbauwerke, wie Schornsteine oder Silos etc., vorgenommen. Bezugshöhe ist die Oberkante der endgültigen Höhe der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (gemessen in der Fahrbahnmitte). Der Plangeber begründet die maximalen, teils gestaffelten Höhen baulicher Anlagen mit den Belangen des Ortsbilds und mit dem Ziel, das Plangebiet verträglich an die Gebäude und Nutzungen des westlich angrenzenden Bebauungsplangebiets Nr. 30 anzufügen. Zudem gibt der Ursprungsplan eine **maximale Zweigeschossigkeit** für die Gewerbe- und Industriegebiete vor.

Innerhalb des Plangebiets und unmittelbar angrenzend befinden sich überwiegend großflächige Betriebe aus den Branchen Metallbau/Anlagenbau/Blechverarbeitung, Holzgroßhandel und Saatgutherstellung. Derartige große Betriebe benötigen inzwischen in der Regel für Hallenbauten mit Produktion und mit ggf. Transporttechnik unter dem Dach oder für Lagernutzungen bei einer entsprechenden Größe Höhen um mindestens 13,0 m über Betriebsgelände. Für die meisten ansiedlungswilligen Betriebe ist diese Höhe eine Voraussetzung bei der Standortwahl. Die im Ursprungsplan Mitte der 1990er Jahre gewählten Vorgaben sind insofern aus heutiger Sicht für Teilbereiche zu restriktiv gefasst worden. Dies zeigt sich u. a. in dem aktuell vorliegenden Bauvorhaben, das aufgrund der geltenden Höhenvorgaben derzeit nicht realisiert werden kann.

Im Zuge der vorliegenden 7. Planänderung wird zur Erhöhung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten auf den jeweiligen Grundstücken daher die bisher festgesetzte **Zahl der Vollgeschosse herausgenommen**. Eine derartige Festsetzung hat in der Regel bei der planerischen Steuerung von Produktions- oder Lagerhallen keine städtebauliche Ordnungsfunktion. Dies erfolgt hingegen über die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen durch die Festsetzung von Gesamthöhen.

Im Vorfeld des Planverfahrens wurde daher eine Einmessung der Geländehöhen im gesamten Plangebiet sowie im unmittelbaren Anschlussbereich eingeholt. Zudem wurden die Ausbauhöhen der Straße Rott und des Boschwegs sowie die Höhen der im Plangebiet vorhandenen Gebäude ermittelt. Auf dieser Basis trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur **maximalen Gesamthöhe über NHN** („Normalhöhennull“, Höhensystem DHHN 2016). Damit wird ein eindeutiger Bezug zum Gelände und zur Nachbarschaft gewährleistet. Zudem wird Planungssicherheit für die Gewerbe-

treibenden bei künftigen Bauvorhaben erreicht. Im Sinne der Rechtssicherheit wird die zulässige Gesamthöhe hinreichend bestimmt definiert.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen, festgesetzt über NHN, berücksichtigt die Lage des Plangebiets innerhalb des gewachsenen Gewerbe- und Industriestandorts sowie die Höhe bestehender und geplanter baulicher Anlagen. Daraus ergibt sich in der Örtlichkeit für die Gewerbe- und Industriegebiete im Norden entlang der Freckenhorster Straße mit Übergang zum freien Landschaftsraum eine Gesamthöhe von etwa 13,0 m. Dies entspricht regelmäßig den heutigen Mindestanforderungen von produzierenden Betrieben. Für die Industriegebiete im zentralen Bereich sowie im Süden lässt der Bebauungsplan künftig eine Gesamthöhe von etwa 15,0 m zu. Diese Anhebung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ermöglicht eine angemessene und bedarfsgerechte Gewerbe- und Industriebebauung auf den überwiegend großen und teils noch nicht bebauten Grundstücken. Zudem dient die Planänderung dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, da auch ggf. erforderliche Lagernutzungen nicht mehr in der Fläche, sondern in der Höhe untergebracht werden können. Aufgrund des Geländegefälles Richtung Süden kann es in Teilbereichen zu einer geringfügig höheren Bebauung kommen. Dies wird aber aufgrund der umgebenden Bebauung und der Eingrünung durch die Waldflächen im Süden sowie der geringen Höhenunterschiede für städtebaulich vertretbar gehalten.

Vor dem Hintergrund der Lage des Plangebiets i. W. innerhalb des bestehenden Gewerbe- und Industriestandorts sowie der angrenzenden dichten Waldbereiche im Süden und teils im Norden sowie der im Ursprungsplan festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen wird die vorgesehene Höhenentwicklung aus städtebaulichen Aspekten für angemessen, vertretbar und umgebungsverträglich gehalten. Das grundsätzliche Ziel einer möglichst flexiblen, bedarfsgerechten Gewerbe- und Industrienutzung kann hiermit gut umgesetzt werden. Im Sinne der Nachverdichtung im gewachsenen Siedlungsgefüge werden durch die Planänderung die baulichen Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke in den Gewerbe- und Industriegebieten insgesamt erweitert.

Alle übrigen rechtsverbindlichen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 42 „Gewerbe- und Industriegelände III“ und seiner rechtskräftigen Änderungen bleiben unberührt. Um die Einordnung in das Plankonzept nachvollziehbar darzulegen, wird ein Teil der weiterhin gültigen zeichnerischen Festsetzungen nachrichtlich in die Plankarte eingetragen. Maßgeblich bleiben jedoch generell die Originalunterlagen des Ursprungsplans und seiner rechtskräftigen Änderungen. Es handelt sich somit bei der vorliegenden Planung um einen sog. „Schichtenbebauungsplan“.

Der Ursprungsplan und seine rechtskräftigen Änderungen enthalten **keine örtlichen Bauvorschriften**. Im Sinne des Gebots der planerischen Zurückhaltung werden im Zuge der vorliegenden Änderung weiterhin keine in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.2 Erschließung und Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets wird im Zuge der vorliegenden 7. Änderung nicht geändert. Sie erfolgt weiterhin ausgehend von der nördlich bzw. östlich verlaufenden Freckenhorster Straße über die als Sackgasse ausgebaute **Straße Rott und den Boschweg** Richtung Westen. Die maximale Höchstgeschwindigkeit beträgt hier insgesamt 50 km/h. Die Freckenhorster Straße führt im Norden auf die L 793, worüber die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz sichergestellt ist.

Ein begleitender Fuß- und Radweg entlang der Freckenhorster Straße sichert zudem eine gute **Anbindung für Fußgänger und Radfahrer** aus dem westlichen Wohnsiedlungsbereich. Eine weitere sichere Verbindung ist über den Boschweg ausgehend von der westlich verlaufenden Straße Am Haus Langen über einen geschotterten Weg südlich des Gewerbe- und Industriestandorts gegeben. Ein Anschluss an den **ÖPNV** über die Regionalbuslinie R 22 Everswinkel–Wolbeck–Münster ist über Bushaltestellen in der Nähe des Einmündungsbereichs der Straße Rott auf die Freckenhorster Straße gewährleistet.

Die vorliegende Planung ruft **keine unmittelbare Erhöhung des bestehenden Verkehrsaufkommens** auf den umliegenden Straßen hervor. Bestehende Baurechte werden im Sinne der Standortsicherung und flexiblen Grundstücksnutzung erweitert. Gutachterlicher Untersuchungsbedarf wird daher nach derzeitigem Kenntnisstand auf Bebauungsplanebene nicht gesehen.

4.3 Immissionsschutz

Das Plankonzept des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 42 basiert auf einer **Gliederung des Plangebiets gemäß Abstandsliste des Abstandserlasses NRW**, um insbesondere dem Schutzanspruch der vorhandenen Wohnnutzungen nordwestlich der überplanten Flächen Rechnung zu tragen. Zur Vermeidung von Konfliktpotenzialen ist zudem betriebsbezogenes Wohnen im gesamten Plangebiet unzulässig. Die vorliegende 7. Planänderung führt aufgrund seiner Änderungsinhalte zu keinen zusätzlichen immissionsschutzfachlichen Fragestellungen. Ergänzend wird hierzu auf die Planunterlagen zum Ursprungsplan und seinen rechtskräftigen Änderungen Bezug genommen.

4.4 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

Das Plangebiet ist bereits an die örtlichen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen. Besondere Anforderungen oder Probleme sind bisher nicht bekannt. **Ergänzende Maßnahmen für Neu- und Anbauten** sind durchzuführen. Die Abwasserbetrieb TEO AöR hat im Zuge des Planverfahrens mitgeteilt, dass das Plangebiet hinreichend im Trennsystem erschlossen ist.

Zum Umgang mit dem im Plangebiet anfallenden **Niederschlagswasser** wird auf die Begründung des Ursprungsplans verwiesen. Änderungen oder neue Erkenntnisse haben sich diesbezüglich im Rahmen der vorliegenden Planänderung bisher nicht ergeben. Hierzu hat die Abwasserbetrieb TEO AöR im Planverfahren mitgeteilt, dass die versiegelten Flächen nach der Entwässerungssatzung an die Regenwasserkanalisation anzuschließen sind. Dies ist auf der nachgelagerten Baugenehmigungsebene zu beachten.

Die Organisation der **Müllabfuhr** ist seit langer Zeit im Bestand geregelt. Erhebliche Änderungen ergeben sich durch die vorliegende Planung nicht.

Die Anforderungen des vorbeugenden **Brandschutzes und die Löschwasserversorgung** werden soweit bekannt bei den vorliegenden Anpassungen weiterhin als gesichert angesehen. Die Zugänglichkeit der Grundstücke für die Feuerwehr ist in der Objektplanung weiterhin zu gewährleisten (vgl. BauO NRW). Die DVGW-Regelwerke sind insgesamt zu beachten.

Hierzu hat die Brandschutzdienststelle des Kreises Warendorf im Zuge des Planverfahrens ergänzend mitgeteilt, dass für das bereits rechtskräftig überplante Gewerbe- und Industriegebiet ge-

mäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW eine Löschwassermenge von 192 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden sicherzustellen ist (§ 4 BauO NRW, DVGW Merkblatt W 405).

Gegenstand der vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 ist, wie oben erläutert, ausschließlich die Herausnahme der Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse und die Anpassung der Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen. Alle übrigen rechtsverbindlichen zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und gemäß BauNVO des Bebauungsplans Nr. 42 „Gewerbe- und Industriegelände III“ und seiner rechtskräftigen Änderungen bleiben unberührt und gelten weiterhin. Eine ausreichende Löschwasserversorgung war bereits im Zuge der Aufstellung des Ursprungsplans zu gewährleisten. Die vorliegende 7. Planänderung löst keinen zusätzlichen Bedarf aus.

Der zuständige Wasserversorger Gemeindewerke Everswinkel GmbH hat hierzu im Juli 2021 mitgeteilt, dass eine Löschwassermenge von 48 m³/h bereitgestellt werden kann, so dass für den Zeitraum von zwei Stunden darüber hinaus noch 2 x 144 m³ = 288 m³ bereitzustellen sind. Im Plangebiet wird seitens der Gemeinde unter der Adresse Rott 10 ein Löschwasserteich mit einem Fassungsvolumen von ca. 500 m³ betrieben (Baugenehmigung vom 11.11.2013), so dass die seitens des Kreises genannten Anforderungen erfüllt sind. Eine abschließende Klärung der Brandschutzbelange erfolgt im Einzelfall auf der nachgelagerten Baugenehmigungsebene. Weiterer Handlungsbedarf wird daher nicht gesehen.

Die Fachbehörden haben der Gemeinde im Planverfahren darüber hinaus keine anderen oder weiteren Erkenntnisse mitgeteilt.

4.5 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Der **Ursprungsplan** enthält einige grünordnerische Maßnahmen. Er setzt einerseits entlang der öffentlichen Verkehrsflächen einen Pflanzgebotsstreifen auf den Gewerbe- und Industriegrundstücken fest, der vollständig einzugrünen und mit standortgerechten, heimischen Bäumen zu bepflanzen sind. Die Pflanzstreifen können zudem zur Beseitigung von Niederschlagswasser genutzt werden. Andererseits werden Vorgaben zur Stellplatzbegrünung und zur Pflanzung von Bäumen in den öffentlichen Verkehrsflächen getroffen. Die darüber hinaus im Ursprungsplan festgesetzten Flächen zur Niederschlagswasserbeseitigung können auch mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Im Osten sieht der Ursprungsplan zudem randlich private Grünflächen vor. Vor dem Hintergrund dieser geltenden Festsetzungen und der weiterhin bestehenden Waldbereiche südlich und teils nördlich des Plangebiets werden bei der vorliegend angestrebten Nachverdichtung im gewachsenen Siedlungsbereich **keine weiteren grünordnerischen Maßnahmen** für erforderlich gehalten. Darüber hinaus werden die südlich des Hagenbachs angrenzenden geschützten Waldbereiche von der vorliegenden 7. Planänderung nicht tangiert. Ein näheres Heranrücken baulicher Anlagen an den Wald wird planerisch nicht vorbereitet. Die oben aufgeführten Schutzziele werden durch die Anpassung der Höhe baulicher Anlagen nicht beeinträchtigt.

5. Umweltrelevante Auswirkungen

Nach dem BauGB ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Da die vorliegende Planung nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht

und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen sowie keine Auswirkungen von schweren Unfällen gemäß § 50 Satz 1 BImSchG zu erwarten sind, wird die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Aufgrund der Größe der Grundfläche des Plangebiets ist eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a(1) Nr. 2 BauGB durchzuführen (siehe Anlage 1). Hierauf wird ergänzend verwiesen. Darüber hinaus werden die weiteren umweltrelevanten Auswirkungen im Planverfahren wie folgt berücksichtigt.

Die überplanten Flächen sind rechtskräftig als Gewerbe- und Industriegebiete gemäß §§ 8, 9 BauNVO entwickelt worden. Die Entscheidung über die Inanspruchnahme des örtlichen Bodens für die weitere Siedlungsentwicklung ist somit bereits bei der Aufstellung des Ursprungsplans getroffen worden. Mit der vorliegenden 7. Planänderung wird eine angemessene Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsgefüge ermöglicht. Die sinnvolle (Aus-)Nutzung des Gebiets und eine **angemessene bauliche Verdichtung bzw. Höhenentwicklung** sind insofern auch im Interesse des Bodenschutzes, bevor zusätzliche Bauflächen an anderer Stelle nachgefragt werden. Der **Bodenschutzklausel** gemäß § 1a (2) BauGB wird somit entsprochen. Aufgrund der seit Jahrzehnten bestehenden Nutzungsstrukturen und des hohen Versiegelungsgrads ist zudem davon auszugehen, dass die Sandböden im Plangebiet sowie im angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiet ihre o. g. schutzwürdige Funktion bereits verloren haben. Der Verlust der landwirtschaftlichen Flächen ist ebenso im Zuge des damaligen Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 42 geprüft und entschieden worden.

Mit Blick auf die zu beachtenden **Belange des Artenschutzes** ist festzuhalten, dass die Strukturen im Plangebiet v. a. als Lebensraum für häufig vorkommende, anspruchslose Arten der Siedlungsräume geeignet sind. Lebensraumbedingungen für planungsrelevante gefährdete Arten bestehen in diesem Bereich angesichts vorhandener Störpotenziale innerhalb des gewachsenen Gewerbe- und Industriestandorts im Nahbereich der Landesstraße nicht. Infolge der Anpassung bestehender Baurechte im erläuterten Umfang werden die vorhandenen Strukturen nicht verändert. Daher geht die Gemeinde insgesamt davon aus, dass aufgrund der konkreten Planungssituation nach heutigem Stand keine artenschutzrechtlichen Konflikte und Verbotstatbestände gemäß BNatSchG ausgelöst werden. Eine vertiefende Artenschutzprüfung wird vor diesem Hintergrund insgesamt nicht für erforderlich gehalten. Zur allgemeinen Information und Berücksichtigung im Rahmen der Umsetzung wird ein Hinweis zur nach BNatSchG geltenden zeitlichen Begrenzung von Gehölzfällungen in die Plankarte aufgenommen. Baumfällungen dürfen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit durchgeführt werden. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Artenschutzthematik auch im Rahmen der konkreten Projektplanung und -umsetzung zu berücksichtigen ist.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der **Eingriffsregelung** in die Abwägung einzustellen. Gemäß § 1a(3) Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, sofern der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war (sog. Baurechtskompromiss). Das vorliegende Plangebiet ist nach den geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 42 und seiner rechtskräftigen Änderungen entsprechend der gewerblich-industriellen Nutzung seit vielen Jahren in weiten Teilen bebaut oder durch Rangier- und Lagerflächen versiegelt. Es bestehen nur wenige betriebsgebundene Reserveflächen. Diese sind zwar noch nicht bebaut, aber gemäß geltendem Planungsrecht bebaubar. Somit sind die Entscheidungen für die Inanspruchnahme der Fläche und den Eingriff in das Landschaftsbild sowie in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts bereits vor vielen Jahren getroffen worden.

Die vorliegende 7. Planänderung umfasst lediglich die bedarfsgerechte Anpassung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen und dient somit der Nachverdichtung im Siedlungsgefüge; es werden

hingegen keine neuen Baurechte geschaffen und keine überbaubaren Flächen im Außenbereich neu überplant. Die Anpassung der Höhenfestsetzungen führt angesichts der angrenzenden Waldbereiche und der Lage des Plangebiets innerhalb des gewachsenen Gewerbe- und Industriestandorts zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Im Ergebnis geht die Gemeinde davon aus, dass die vorliegende Änderungsplanung formell-rechnerisch zu keinem zusätzlichen Eingriff in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft führt. Zusammenfassend wird daher **kein planinduzierter zusätzlicher Ausgleichsbedarf** gesehen. Auf eine rechnerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann somit verzichtet werden.

Die vorliegende 7. Änderung hat, soweit erkennbar, **keine Auswirkungen auf Klimaschutzziele und -anforderungen**. Die im Plangebiet teilweise vorhandenen Gehölzstrukturen sowie die angrenzenden Waldbereiche bleiben großflächig erhalten und können somit weiterhin der Klimaanpassung dienen. Darüber hinaus sind u. a. bei der Errichtung von neuen und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Bürogebäuden die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes zu beachten. Auf der Ebene der Bebauungsplanung sind insgesamt keine entgegenstehenden Belange oder Inhalte zu erkennen.

Es wird ergänzend auf die Planunterlagen zum Ursprungsplan und seiner rechtskräftigen Änderungen verwiesen. Die Fachbehörden haben der Gemeinde im Planverfahren darüber hinaus keine anderen oder weiteren Erkenntnisse mitgeteilt.

6. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung werden nach heutigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

7. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 „Gewerbe- und Industriegelände III“ ist nach vorangegangener Beratung im Ausschuss für Planung, Umwelt- und Klimaschutz am 09.02.2021 durch den Rat der Gemeinde Everswinkel am 02.03.2021 (V-010/2021) gefasst worden. Zudem wurde die Verwaltung beauftragt, die Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbarkommunen gemäß § 13a i. V. m. § 13 BauGB zu beteiligen.

Die frühzeitige Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 gemäß § 13a(3) Nr. 2 BauGB fand durch Auslegung der Planunterlagen im Amt für Planen, Bauen, Umwelt der Gemeinde Everswinkel vom 26.05.2021 bis einschließlich 08.06.2021 statt. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Sinne einer frühzeitigen Beteiligung gemäß § 13a i. V. m. § 4(1) BauGB beteiligt. Darüber hinaus konnten die Planunterlagen während dieser gesamten Frist auf der Internetseite der Gemeinde eingesehen werden. Auch darüber konnten Stellungnahmen abgegeben werden.

Die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 „Gewerbe- und Industriegelände III“ ist gemäß § 13a i. V. m. § 3(2) BauGB vom 15.06.2021 bis einschließlich 14.07.2021 im Amt für Planen, Bauen,

Umwelt der Gemeinde Everswinkel öffentlich ausgelegt worden. Parallel war auch hier die Internetbeteiligung möglich. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen wurden mit Schreiben vom 15.06.2021 gemäß § 13a i. V. m. §§ 2(2), 4(2) BauGB um Stellungnahme innerhalb des Auslegungszeitraums gebeten.

b) Planentscheidung

Mit der vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 „Gewerbe- und Industriegelände III“ wird das Ziel verfolgt, die Ausnutzbarkeit der rechtskräftig festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete zu erhöhen und den Unternehmen mehr Spielraum für bedarfsgerechte bauliche Erweiterungen zu ermöglichen. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden können sich die Unternehmen künftig in die Höhe statt in die Fläche entwickeln. Die künftig zulässige Höhe baulicher Anlagen wird aufgrund der Lage des Plangebiets i. W. innerhalb des bestehenden Gewerbe- und Industriestandorts sowie der angrenzenden dichten Waldbereiche im Süden und teils im Norden sowie der im Ursprungsplan festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen für vertretbar und umgebungsverträglich gehalten. Insgesamt dient die vorliegende Planänderung der Nachverdichtung des vorhandenen Gewerbe- und Industriestandorts sowie der Standortsicherung vorhandener Betriebe. Zudem werden Arbeitsplätze vor Ort gesichert und die örtliche Wirtschaft gestärkt.

Im Ergebnis der Abwägung geht die Gemeinde davon aus, dass alle relevanten öffentlichen und privaten Belange im Rahmen der Bauleitplanung zu einem angemessenen Ausgleich gebracht werden können. Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Gemeinde Everswinkel und seiner Fachausschüsse wird verwiesen.

Everswinkel, im September 2021