



# **GEMEINDE EVERSWINKEL**

## **Begründung**

### **zum Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ - 23. Änderung (Teilaufhebung)**

**September 2021**

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:  
Stadtplanung und Kommunalberatung  
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

## **Teil I: Begründung**

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
  - 3.1 Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ (Ursprungsplan)
  - 3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
  - 3.3 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan
  - 3.4 Naturschutz und Landschaftspflege
  - 3.5 Gewässer
  - 3.6 Boden
  - 3.7 Altlasten und Kampfmittel
  - 3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele**
- 5. Planungsgrundsätze und abwägungsrelevante Aspekte**
  - 5.1 Planungsrechtliche Folgen der Aufhebung
  - 5.2 Erschließung und Verkehr
  - 5.3 Immissionsschutz
  - 5.4 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
  - 5.5 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
  - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
  - 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
  - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
  - 6.4 Eingriffsregelung
  - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Flächenbilanz und Bodenordnung**
- 8. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

## **Teil II: Umweltbericht**

### **Teil III: Anlagen**

- A.1 Uppenkamp und Partner Sachverständige für Immissionsschutz (2019): Immissionsschutz-Gutachten - Schalltechnische Untersuchung für die geplante Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 der Gemeinde Everswinkel, Ahaus. 19.06.2019.
- A.2 Uppenkamp und Partner Sachverständige für Immissionsschutz (2021): Erweiterung der schalltechnischen Untersuchung I05059618, Ahaus. 29.01.2021.
- A.3 Uppenkamp und Partner Sachverständige für Immissionsschutz (2019): Immissionsschutz-Gutachten - Geruchsimmisionsprognose für die geplante Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 der Gemeinde Everswinkel, Ahaus. 04.06.2019.

## 1. Einführung

Die Gemeinde Everswinkel hat im März 1975 den **Bebauungsplan Nr. 11** „Gewerbe- und Industriegelände“ im Osten von Everswinkel aufgestellt. Ziel war die Entwicklung eines großflächigen Gewerbe- und Industriegebiets im Anschluss an den vorhandenen Siedlungsbereich, um teils störende Betriebe aus dem Ortskern zu verlagern und neuen Unternehmen Ansiedlungsmöglichkeiten zu eröffnen. Die örtliche Wirtschaft sollte gestärkt sowie Arbeitsplätze gesichert und neu geschaffen werden.

Im Zuge der 1993 durchgeführten **13. Änderung** des Bebauungsplans Nr. 11 hat die Gemeinde den Bereich westlich des Boschwegs, östlich der Straße Am Haus Lagen und südlich der Freckenhorster Straße neu geordnet. Dabei wurden die innere Erschließung angepasst und die Flächen im Sinne eines verträglichen Übergangs zum westlich gelegenen Wohnsiedlungsbereich gegliedert. Der Bebauungsplan setzt für den gesamten Bereich weiterhin Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO fest, schränkt aber die zulässigen Betriebsarten i. W. gemäß Abstandserlass NRW ein. Entlang der Straße Am Haus Langen setzt der Ursprungsplan für die erste Baureihe ebenfalls ein Gewerbegebiet fest, lässt hier aber ausschließlich Wohnnutzungen für Aufsichts- und Geschäftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zu. Zwischen diesen betriebsbezogenen Wohngrundstücken im Westen und den östlich anschließenden Gewerbegebieten dient ein Streifen aus standortgerechten, heimischen Gehölzen als Gliederungselement. Die planerische Idee, die der Plangeber damals mit dieser Aufteilung verfolgt hat, umfasste die Zuordnung der betriebsbezogenen Wohngebäude zu jeweils einer gewerblichen Nutzung östlich des Pflanzstreifens. In der Regel war es ursprünglich daher jeweils ein Grundstück. Insgesamt hat die Gemeinde mit der 13. Planänderung das Ziel verfolgt, die damals noch unbebauten Grundstücke zu vermarkten und einer angemessenen gewerblichen Nutzung zuzuführen.

Diese planerisch **angestrebte Nutzungsgliederung** wurde in den letzten Jahren durch die Trennung des betriebsbezogenen Wohnens vom Gewerbe und den damit meist verbundenen Verkauf von Grundstücksteilen **durch die Eigentümer aufgehoben**. Teilungsgenehmigungen mussten ohne planungsrechtliche Prüfung erteilt werden. Inzwischen befinden sich in einigen Gebäuden an der Straße am Haus Langen unabhängige Wohnnutzungen, die innerhalb des ausgewiesenen eingeschränkten Gewerbegebiets keinen Bestandschutz genießen, da sie nicht genehmigt und zudem nach geltendem Planungsrecht unzulässig sind. Neben den Wohngebäuden liegt im nördlichen Bereich ein Technikgebäude der Deutschen Telekom, während sich im zentralen Bereich und im Süden zwei bisher unbebaute Grundstücke befinden. Auch diese können nach den geltenden Festsetzungen nur mit betriebsbezogenen Wohnhäusern bebaut werden. Somit ist die Situation in diesem Übergangsbereich zwischen Wohn- und Gewerbegebieten über die Jahre „aus dem Ruder gelaufen“. Es ist eine **gewachsene Gemengelage** und ein planungsrechtlich unzulässiger Zustand entstanden. Insbesondere bei der Versteigerung eines leerstehenden Wohngebäudes und der Klärung von Nutzungsmöglichkeiten dieses Hauses wurden in der Vergangenheit diese Probleme deutlich.

Vor dem Hintergrund dieses **Planungsanlasses** steht nun für die Gemeinde die Herausforderung an, diese gewachsene Situation planerisch aufzulösen. In diesem Kontext wurde mit Planern, dem begleitenden Fachanwalt und Immissionsschutzgutachtern über **verschiedene Planungsoptionen** diskutiert. Ziel ist dabei grundsätzlich, die östlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiete mit ihren genehmigten Betrieben inklusive zulässiger Entwicklungsoptionen nicht einzuschränken und die westlich der Straße Am Haus Langen ausgewiesenen Wohngebiete nicht zu beeinträchtigen. Es ist keine Option, für die Bebauung an der Straße Am Haus Langen keine Planänderung bzw. -aufhebung durchzuführen, da die bestehenden betriebsunabhängigen Wohnnutzungen aufgegeben werden müssten und eine weitere Wohnbebauung auf den Freiflächen derzeit nicht

möglich ist. Zudem ist der ursprünglich im Bebauungsplan angestrebte Nutzungskontext aufgrund der bereits erfolgten Grundstücksteilungen nicht mehr umsetzbar.

Für die Überplanung der Flächen als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO oder als eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit ausschließlich mischgebietstypischen Gewerbenutzungen fehlen im Teilaufhebungsbereich diese zwingend erforderlichen Gewerbenutzungen (für ein Mischgebiet mit einem Flächenanteil von 50 %). Aufgrund der Anpassungspflicht von Bauleitplänen an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1(4) BauNVO ist die Ausweisung eines Mischgebiets innerhalb des im Regionalplan festgelegten Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) nicht möglich. Vor diesem Hintergrund ist ebenso keine Überplanung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO zulässig. Darüber hinaus lassen die vorhandenen Nutzungsstrukturen und Vorgaben des Regionalplans die Festsetzung als Besonderes Wohngebiet nach § 4a BauNVO oder Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO nicht zu. Für die Festsetzung eines Urbanen Gebiets fehlen einige gemäß BauNVO originäre Hauptnutzungen (Gewerbebetriebe sowie soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören), um den Gebietscharakter zu wahren. Aufgrund der erläuterten für die Festsetzung eines Urbanen Gebiets oder Mischgebiets fehlenden, aber aus Gründen der Rechtssicherheit erforderlichen Nutzungsmischung im Teilaufhebungsbereich wird ein seitens der Handwerkskammer und eines Einwenders aus der Öffentlichkeit vorgeschlagenes Zielabweichungsverfahren nach § 16 Landesplanungsgesetz (LPIG NRW) seitens der Gemeinde nicht angestrebt. Des Weiteren stellt die Ausweisung der Bebauung an der Straße Am Haus Langen als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit der Überplanung der vorhandenen Wohnnutzungen als sog. Fremdkörper gemäß § 1(10) BauNVO keine Alternative dar, da der Anteil der bestehenden betriebsunabhängigen Wohnnutzungen im Verhältnis zur Gesamtfläche zu groß ist und somit die gemäß BauNVO allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebiets nicht mehr gewahrt wäre.

In der Gesamtschau gibt es keine rechtssichere bauleitplanerische Grundlage auf Ebene eines Bebauungsplans zur Legitimierung der Wohnnutzungen, ohne die genehmigten Gewerbenutzungen einzuschränken. Es ist in dieser gewachsenen Gemengelage „keine Lehrbuch-Lösung“ möglich. Im Ergebnis der intensiven Alternativenprüfung entscheidet sich die Gemeinde dafür, die **erste Baureihe entlang der Straße Am Haus Langen in den unbeplanten Zustand zu versetzen** und somit diesen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ aufzuheben. Damit wird das **Planungsziel** verfolgt, die gegebene planerische Fehlentwicklung zu beheben. Dabei sollen einerseits die im Osten ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiete geschützt sowie andererseits die bestehenden Wohnnutzungen erhalten werden. Zudem darf die Teilaufhebung des Bebauungsplans nicht zu einer Beeinträchtigung der westlich der Straße Am Haus Langen gelegenen Wohngebiete führen. Im Rahmen der Abwägung zur vorliegenden Teilaufhebung sind die Folgen für die überplanten und angrenzenden Nutzungen darzulegen. Dies umfasst insbesondere die Veränderung der immissionsschutzrechtlichen Schutzansprüche der Wohnnutzungen im Teilaufhebungsbereich und die damit verbundenen Auswirkungen auf die angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiete. Hierzu wird u. a. auf die Kapitel 5.1 und 5.3 der Begründung verwiesen.

Bei der Aufhebung von Bebauungsplänen sind grundsätzlich dieselben formellen und materiellen Regelungen gemäß § 1(8) BauGB wie bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten. Das vorliegende Planverfahren der Teilaufhebung wird als 23. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ geführt. Es wird in einem sog. regulären Aufstellungsverfahren gemäß §§ 2, 10 BauGB durchgeführt. 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: 14.05.2020).

## 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das vorliegende Plangebiet der 23. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ (hier Teilaufhebungsbereich) mit einer Größe von ca. **0,8 ha** liegt im Osten des Kernorts Everswinkel und umfasst die erste Baureihe östlich der Straße Am Haus Langen und südlich des Lebensmittelmarkts im Eckbereich der Freckenhorster Straße. Im Osten schließt das großflächige Gewerbe- und Industriegebiet am Boschweg an, während im Süden der freie Landschaftsraum beginnt. Westlich der Straße Am Haus Langen beginnt der Wohnsiedlungsbereich. Die genaue Lage und Abgrenzung der Teilaufhebung ergeben sich aus der Plankarte.

## 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

### 3.1 Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ (Ursprungsplan)

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ umfasst auf ca. 10,5 ha die Gewerbe- und Industrienutzungen südlich der Freckenhorster Straße und östlich der Straße Am Haus Langen bis zur südöstlich gelegenen gemeindeeigenen Kläranlage. Ziel war es ursprünglich, Flächen für die Ansiedlung neuer Gewerbe-/Industriebetriebe sowie für die Standortverlagerung störender Gewerbebetriebe aus dem Ortskern planungsrechtlich vorzubereiten. Die Flächen sind weitgehend als Gewerbe- und Industriegebiete gemäß §§ 8, 9 BauNVO festgesetzt. Der westliche Bereich ist zudem gemäß Abstandserlass NRW gegliedert. Der bestehende Lebensmittelmarkt im nord-westlichen Kreuzungsbereich ist als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel überplant. Die Festsetzungen des im Jahr **1975 rechtskräftig** gewordenen Ursprungsplans sind bereits in 16 Änderungsverfahren rechtskräftig angepasst worden.

Die vorliegende 23. Planänderung umfasst die erste Baureihe südlich des Lebensmittelmarkts an der Freckenhorster Straße und östlich der Straße Am Haus Langen. Dieser Bereich wurde inzwischen in drei Änderungsverfahren rechtskräftig überplant. Wie in Kapitel 1 der Begründung erläutert, hat die Gemeinde im Zuge der 1993 durchgeführten **13. Änderung** des Bebauungsplans Nr. 11 den Bereich westlich des Boschwegs, östlich der Straße Am Haus Langen und südlich der Freckenhorster Straße im Sinne eines vertraglichen Übergangs zum westlich gelegenen Wohnsiedlungsbereich neu geordnet. Es erfolgte u. a. eine planerische Steuerung zur Zuordnung von betriebsbezogenen Wohngebäuden entlang der Straße Am Haus Langen zu jeweils einer östlich angrenzenden gewerblichen Nutzung.

Städtebauliche Ziele und Planinhalte ergeben sich aus dem Original-Bebauungsplan inklusive seiner rechtskräftigen Änderungen mit Begründung. Hierauf wird ausdrücklich Bezug genommen.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ (inklusive der 22. Änderung, ohne Maßstab)

### 3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

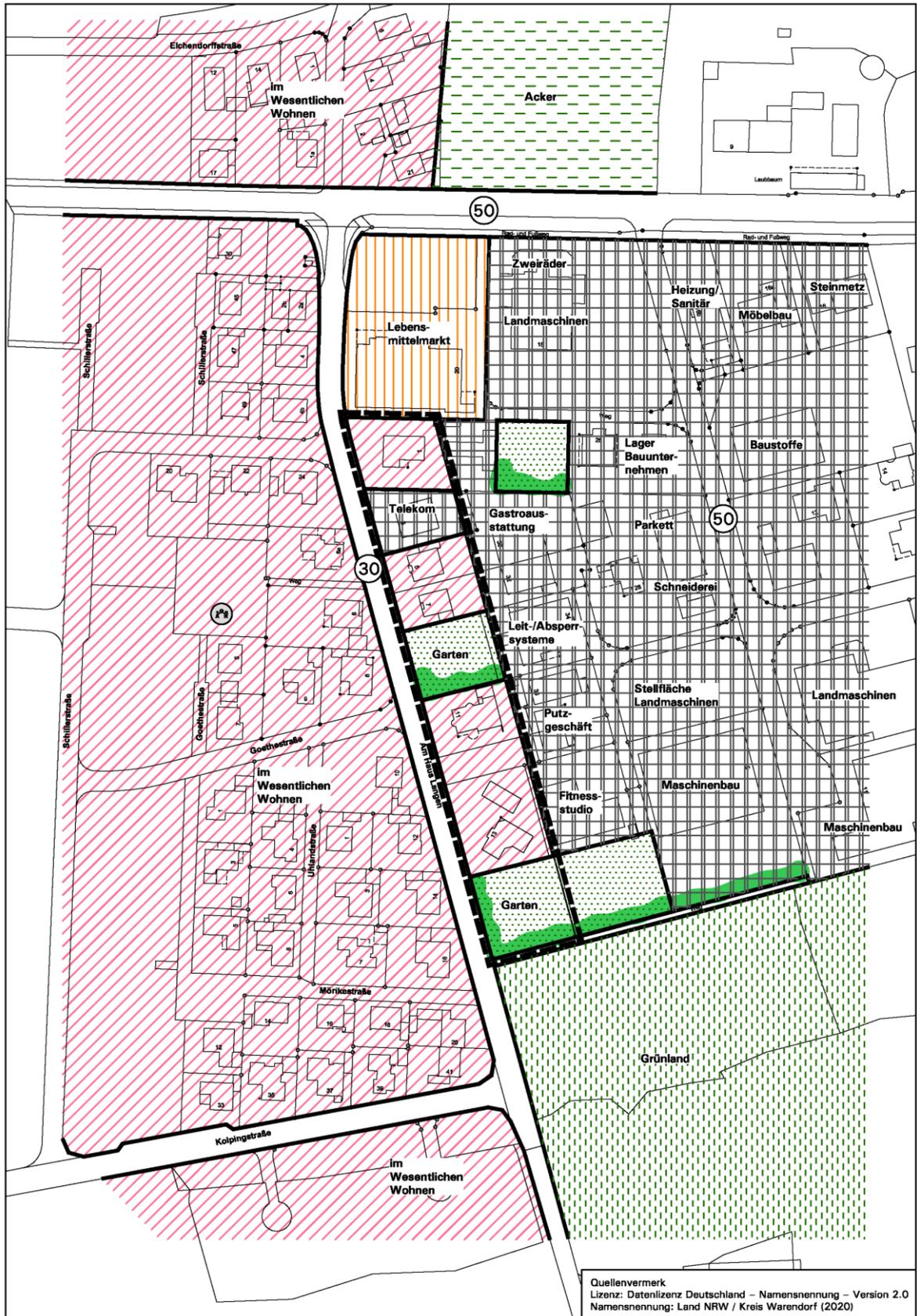
Der vorliegende **Teilaufhebungsbereich** ist überwiegend geprägt von betriebsunabhängigen Wohnnutzungen. Von insgesamt acht Grundstücken sind fünf mit 1<sup>1</sup>/<sub>2</sub>-geschossigen Wohngebäuden bebaut, die etwa aus den 1980er Jahren stammen. Zudem befindet sich im nördlichen Bereich ein Technikgebäude der Deutschen Telekom mit Funkmast, während im zentralen Bereich und im Süden zwei bisher unbebaute Grundstücke liegen. Diese freien Flächen stellen sich als Gartenflächen bzw. ungenutzten Rasenflächen dar, die randlich durch Sträucher und Bäume eingegrünt sind.

**Nördlich des Teilaufhebungsbereichs** liegt ein eingeschossiger Lebensmittelmarkt mit der nach Norden ausgerichteten Stellplatzanlage. Südlich schließt der freie Landschaftsraum mit großflächigen Grünlandflächen an den Aufhebungsbereich an, während westlich der Straße Am Haus Langen der großflächige Wohnsiedlungsbereich beginnt. Die unmittelbar westlich der Straße angrenzenden Wohnhäuser aus den 1970er Jahren weisen einheitlich zwei Vollgeschosse und flach geneigte Satteldächer auf. Die sich daran westlich und südlich anschließende Bebauung ist voraussichtlich etwas später entstanden und zeigt eine sehr homogene Struktur mit 1<sup>1</sup>/<sub>2</sub>-geschossigen, freistehenden Wohnhäusern mit Satteldächern mit einer Neigung um 35° und roten oder braunen Klinkerfassaden. In diesem Bereich gilt insgesamt der Bebauungsplan Nr. 13 „Esch III“, der die Flächen als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festsetzt.

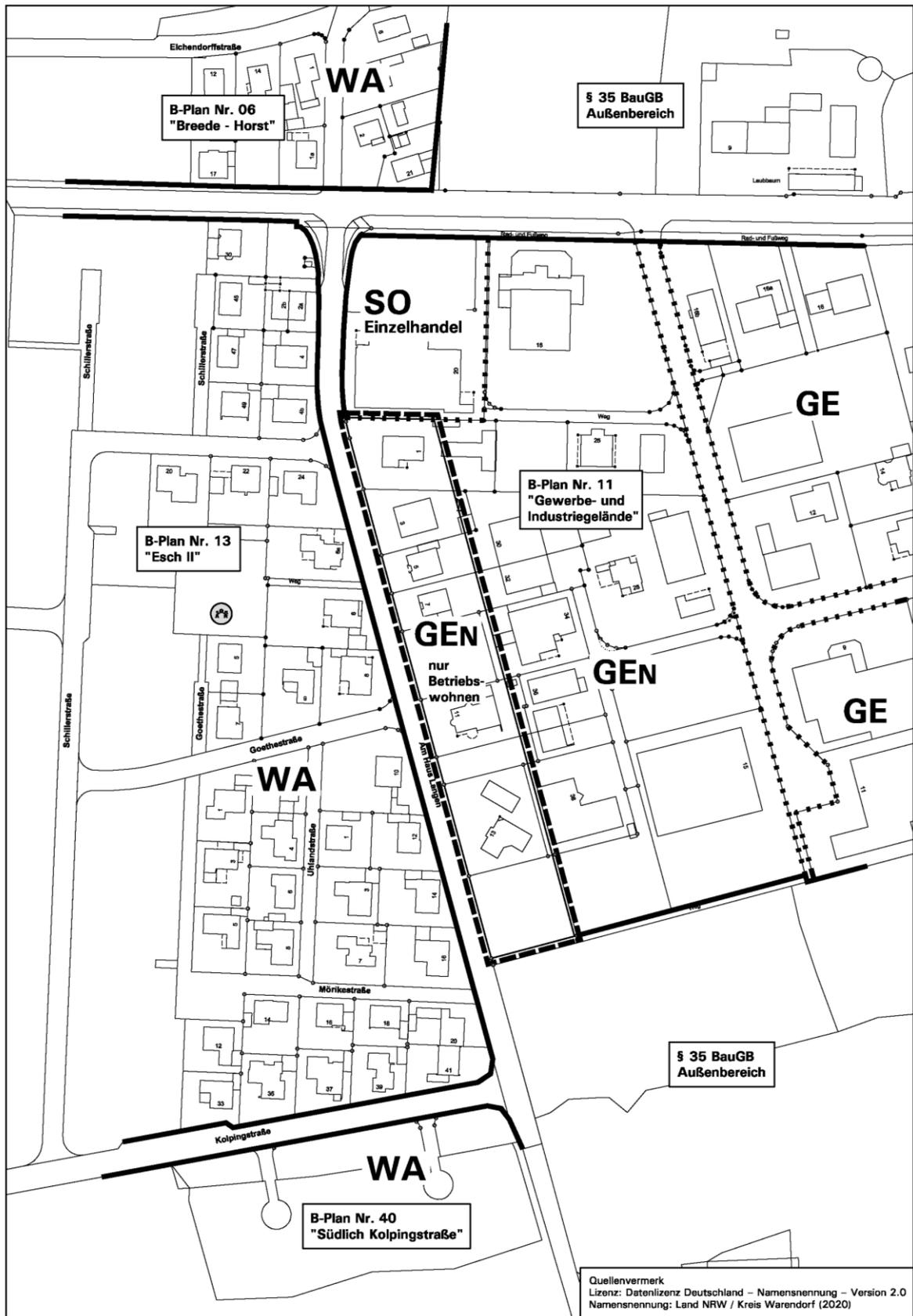
Unmittelbar **östlich des vorliegenden Teilaufhebungsbereichs** beginnen die Flächen des im Ursprungsplan ausgewiesenen nach Abstandserlass NRW gegliederten eingeschränkten Gewerbegebiets gemäß § 8 BauNVO. Dort befinden sich im Bestand u. a. ein Zweiradgeschäft mit Werkstatt, Lagerhallen und -flächen eines Bauunternehmens und eines Landmaschinenherstellers, eine Än-

derungsschneiderei, ein Fitnessstudio sowie ein Maschinenbaubetrieb. In den am Boschweg weiter östlich gelegenen Gewerbe- und Industriegebieten gemäß §§ 8, 9 BauNVO sind u. a. Handwerksbetriebe, Baustoffhändler, Landmaschinenhersteller, Maschinenbau- und Metallbauunternehmen sowie eine Lackiererei für Fahrzeuge angesiedelt. Zudem befinden sich einzelne meist betriebsbezogene Wohnhäuser in diesem Bereich.

Die **verkehrliche Erschließung** des Teilaufhebungsbereichs erfolgt derzeit i. W. von Westen über die Straße Am Haus Langen. Die noch nicht abgetrennten Grundstücke sind zudem von Osten über den Stichweg des Boschwegs erreichbar. Die östlich angrenzenden Flächen sind von Norden über die Freckenhorster Straße oder über die innere Erschließung des Boschwegs angebunden. Während auf der Straße Am Haus Langen maximal 30 km/h gefahren werden darf, beträgt die maximale Höchstgeschwindigkeit auf dem Boschweg 50 km/h.



Übersicht: Nutzungen (Stand: März 2020, ohne Maßstab)



Übersicht geltendes Planungsrecht (Stand: März 2020, ohne Maßstab)

### 3.3 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

Gemäß § 1(4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der **Landesentwicklungsplan NRW** (LEP NRW) weist der Gemeinde Everswinkel im Rahmen des zentralörtlichen Systems die Funktion eines Grundzentrums zu. Im LEP NRW ist die für die Teilaufhebung vorgesehene Fläche als Siedlungsbereich ausgewiesen, im **Regionalplan Münsterland** ist sie als Teil des Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) festgelegt. Im Süden schließt der Allgemeine Freiraum- und Agrarbereich an, während nördlich der Freckenhorster Straße und westlich der Straße Am Haus Langen Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) angrenzen. Der wirksame **Flächennutzungsplan** (FNP) der Gemeinde Everswinkel stellt die für die Entlassung aus dem Ursprungsplan vorgesehenen Flächen als gewerbliche Bauflächen dar und kennzeichnet den Bereich zudem für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (hier Immissionsschutzmaßnahmen).

Durch die vorliegende Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 11 werden sich die bestehenden Nutzungsstrukturen nicht wesentlich verändern. Durch Aufhebung des geltenden Planungsrechts und somit der Vorgabe zur Errichtung von ausschließlich betriebsbezogenen Wohngebäuden entlang der Straße Am Haus Langen ist zu erwarten, dass das zentral gelegene bisher unbebaute Grundstück eventuell ebenfalls mit einem Wohnhaus ohne Bezug zum östlichen Gewerbebetrieb bebaut wird. Zulässig wären darüber hinaus verträgliche gewerbliche oder freiberufliche Nutzungen. Künftige Vorhaben sind ausgenommen des südlichen, unbebauten Grundstücks nach § 34(1) BauGB im Einzelfall zu beurteilen. Die bestehenden Wohnnutzungen liegen in einer gewachsenen Gemengelage zwischen den im Westen ausgewiesenen Wohngebieten und nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben gemäß § 8 BauNVO. Vor dem Hintergrund dieser Rahmenbedingungen ist im Teilaufhebungsbereich künftig mindestens eine mischgebietstypische Gewerbelärmbelastung seitens der östlichen Betriebe einzuhalten. Ein wechselseitiger Nachweis erfolgt auf Genehmigungsebene. Hierzu wird ergänzend auf Kapitel 5.3 der Begründung verwiesen. Das südliche Flurstück 694 ist nach der Teilaufhebung dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen, so dass eine Bebauung hier künftig nicht mehr möglich ist. Für diesen Bereich soll im Nachgang des Bauleitplanverfahrens eine sog. Einbeziehungssatzung nach § 34(4) Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt werden, um das Grundstück in den Innenbereich einzubeziehen.

Wie in Kapitel 1 der Begründung erläutert, gibt es für diese über Jahre gewachsene Fehlentwicklung entlang der Straße am Haus Langen keine planerische „Lehrbuch-Lösung“. Die sich als Gemengelage darstellende und für eine Teilaufhebung vorgesehene erste Baureihe des Bebauungsplans Nr. 11 umfasst mit einer Größe von 0,8 ha im Verhältnis zum östlich angrenzenden großflächigen Gewerbe- und Industriegebiet eine sehr kleine Fläche. Zudem stellt sie den äußeren Rand des Gewerbegebiets im Übergang zum westlich anschließenden Wohnsiedlungsbereich dar. Vor diesem Hintergrund sieht die Gemeinde im Ergebnis keinen planerischen Widerspruch zu den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben sowie hinsichtlich des Entwicklungsgebots aus den Darstellungen des FNPs.

### 3.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Der vorliegende Teilaufhebungsbereich ist weitgehend durch Wohngebäude bzw. das Versorgungsgebäude der Telekom bebaut, die von **Hausgärten mit teils Sträuchern und Bäumen** umgeben werden. Zwei unbebaute Grundstücke stellen sich ebenfalls als Rasenflächen mit randlichen Gehölzen dar. Eine breitere Strauchhecke bildet den Übergang zum südlich angrenzenden freien Landschaftsraum. Aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege sind angesichts der bestehenden Wohngebäude und der unmittelbar angrenzenden Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen

weder im Teilaufhebungsbereich selbst noch direkt angrenzend ökologisch besonders wertvolle Strukturen oder Elemente vorhanden.

Naturschutzfachliche Regelungen (Natura 2000-Gebiete, Natur-/Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte/schutzwürdige Biotope etc.) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) oder des nordrhein-westfälischen Naturschutzgesetzes bestehen weder für den Teilaufhebungsbereich noch sein näheres Umfeld. Räumliche und/oder funktionale Beziehungen zu gesetzlich geschützten oder schutzwürdigen Teilen von Natur und Landschaft liegen nicht vor.

### 3.5 Gewässer

Oberflächengewässer sind im Teilaufhebungsbereich und näheren Umfeld nicht betroffen. Festgesetzte bzw. sonstige ermittelte Überschwemmungsgebiete erfassen die für die Entlassung aus dem Ursprungsplan vorgesehenen Flächen ebenso wenig wie Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete.

### 3.6 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW<sup>1</sup> stehen im Teilaufhebungsbereich **überwiegend mittelgründige tonige Lehm Böden** als Braunerde, z. T Rendzina-Braunerde und Pseudogley-Braunerde, an (B2). Diese Böden sind insgesamt durch eine hohe Sorptionsfähigkeit, eine geringe nutzbare Wasserkapazität sowie durch eine geringe bis mittlere Wasserdurchlässigkeit geprägt. In ebenen Lagen kann schwache Staunässe auftreten. Insgesamt ist davon auszugehen, dass die Böden im Teilaufhebungsbereich sowie im Umfeld aufgrund der seit vielen Jahren bestehenden Wohnnutzungen und der angrenzenden gewerblichen Strukturen stark überprägt sind und keine naturnahen Bodenverhältnisse mehr aufweisen.

Nach den Kriterien der zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen zeichnen sich die Braunerdeböden (B2) als „tiefgründige Sand- oder Schuttböden mit hoher Funktionserfüllung als Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte“ aus und sind als **schutzwürdig eingestuft**.<sup>2</sup> Aufgrund der seit Jahrzehnten bestehenden Nutzungsstrukturen ist davon auszugehen, dass die Braunerdeböden ihre schutzwürdige Funktion hier bereits verloren haben.

### 3.7 Altlasten und Kampfmittel

**Altlastenstandorte** sind weder innerhalb des Teilaufhebungsbereichs 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 Teilaufhebungsbereich und im näheren Umfeld ebenfalls nicht bekannt. Weist bei der Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung

<sup>1</sup> Geologisches Landesamt (1991): Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4112 Warendorf, Krefeld.

<sup>2</sup> Geologischer Dienst NRW (2017): Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld.

hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst ist zu benachrichtigen.

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

### 3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

**Natur-, Boden- und Baudenkmale** sind im Geltungsbereich der Teilaufhebung 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.

Denkmalpflegerische Belange werden, soweit erkennbar, nicht berührt. Auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen wird verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

## 4. Planungsziele

Mit der vorliegenden 23. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ hebt die Gemeinde Everswinkel den Ursprungsplan im Bereich der ersten Baureihe östlich der Straße am Haus Langen und südlich des Lebensmittelmarkts auf. Damit verfolgt sie das Ziel, den oben beschriebenen **planungsrechtlich unzulässigen Zustand der betriebsunabhängigen Wohnnutzungen im Übergangsbereich zwischen ausgewiesenen Wohn- und Gewerbegebieten aufzulösen**. Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Teilaufhebungsbereichs sollen erweitert werden. Zudem wird angestrebt, die östlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiete mit ihren genehmigten Betrieben inklusive zulässiger Entwicklungsoptionen durch die Teilaufhebung nicht einzuschränken sowie die westlich der Straße Am Haus Langen ausgewiesenen Wohngebiete in ihrer Nutzung nicht zu beeinträchtigen. Im Zuge der Teilaufhebung sind daher insbesondere die Immissionsschutzbelange gutachterlich zu untersuchen und zu bewerten.

Künftig sind sämtliche bestehende und geplante Nutzungen innerhalb des Teilaufhebungsbereichs nach § 34 BauGB zu beurteilen, so dass die Nutzung der vorhandenen betriebsunabhängigen Wohngebäude aufrechterhalten werden kann. Zudem kann die Bebauung des zentral gelegenen freien Grundstücks mit einem Wohnhaus voraussichtlich ermöglicht werden. Weitere nicht störende gewerbliche oder freiberufliche Nutzungen sind denkbar.

## 5. Planungsgrundsätze und abwägungsrelevante Aspekte

### 5.1 Planungsrechtliche Folgen der Aufhebung

Bei einem isolierten Aufhebungsverfahren hat eine Kommune grundsätzlich zu bedenken, welche Rechtsfolgen sich aus der Aufhebung ergeben. Es ist gemäß Rechtsprechung darüber zu entscheiden, welche Ordnung an die Stelle der mit dem fehlerhaften Plan beabsichtigten Ordnung treten soll. Der Bereich der vorliegenden Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbe- und In-

dustriegelände“ wird ausgenommen des bisher freien Grundstücks im Süden künftig als **im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB** eingeordnet.

Das **südliche bisher unbebaute Flurstück 694** wird aufgrund seiner Lage und der gegebenen Rahmenbedingungen nach der Teilaufhebung dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugeordnet. Damit entfällt das bisher nach geltendem Planungsrecht bestehende Baurecht. Um diese Bebaubarkeit zu erhalten, hat der Rat der Gemeinde bereits den Beschluss zur Aufstellung einer **Einbeziehungssatzung** gemäß § 34(4) Satz 1 Nr. 3 BauGB gefasst. Diese soll unmittelbar nach Rechtskraft der Teilaufhebung in Kraft treten. Künftige Vorhaben auf diesem Flurstück richten sich somit künftig ebenfalls nach den Vorgaben des § 34 BauGB. Damit werden die bestehenden Eigentumsrechte im Rahmen der Abwägung angemessen berücksichtigt.

Somit sind nach Abschluss des vorliegenden Verfahrens und der Aufstellung der Einbeziehungssatzung sämtliche **bestehende und neu geplante Vorhaben innerhalb des Teilaufhebungsbereichs nach § 34(1) BauGB** zu beurteilen, so dass sich alle Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen. Zudem muss die Erschließung gesichert sein. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Maßstabsbildende Bebauungen bestimmen demnach die Eigenart der näheren Umgebung und bilden somit den Rahmen für die Zulässigkeit eines neuen Vorhabens auf der Fläche der vorliegenden Teilaufhebung. Die im Aufhebungsbereich vorhandene Bebauung ist i. W. durch 1<sup>1/2</sup>-geschossige Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss geprägt, die Traufhöhen von ca. 4,0 m und Firsthöhen von etwa 9,0 m aufweisen. Sie sind in offener Bauweise errichtet. Zudem befindet sich im nördlichen Bereich ein Technikgebäude der Deutschen Telekom mit Funkmast, das sich ausgenommen des Mastes insgesamt baulich in das städtebauliche Umfeld einfügt. Die verkehrliche Erschließung ist über die westlich verlaufende Straße Am Haus Langen gewährleistet, worüber auch der Anschluss an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen gegeben ist.

Gemäß § 34(1) BauGB sind sowohl innerhalb des Teilaufhebungsbereichs als auch im Umfeld weiterhin die Anforderungen an **gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** zu wahren. Somit ist auf Genehmigungsebene zu Einzelvorhaben u. a. nachzuweisen, dass im Umfeld die bestehenden Schutzansprüche und Nutzungsmöglichkeiten erhalten werden. Im Bereich der vorliegenden Teilaufhebung und seiner Umgebung ist durch das Aneinandergrenzen von gewerblich-industriell genutzten Gebieten und Wohngebieten über die Jahre eine gewachsene Gemengelage entstanden. Unter Berücksichtigung des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme nach § 15 BauNVO sind innerhalb der aufgehobenen Fläche nach der Teilaufhebung künftig mischgebietstypische Lärmwerte einzuhalten. Nach geltendem Planungsrecht ist hier bisher eine gewerbegebietstypische Lärmbelastung hinzunehmen. Gleiches gilt für die Geruchsbelastung. Aufgrund dieser Änderung der Schutzansprüche innerhalb des Teilaufhebungsgebiets hat die Gemeinde im Vorfeld des Planverfahrens gutachterlich prüfen lassen, wie sich die Teilaufhebung aus immissionschutzrechtlicher Sicht auf die umliegend festgesetzten Gebiete auswirkt. Im Ergebnis sind künftig sowohl innerhalb der aufgehobenen Flächen als auch im westlich gelegenen Allgemeinen Wohngebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben. Es wird **keine Beeinträchtigung der gegebenen Wohnnutzungen** erwartet. Zudem ruft die Teilaufhebung **keine Einschränkung der östlich vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiete** mit ihren bestehenden, genehmigten Nutzungen hervor. Im Detail wird hierzu auf Kapitel 5.3 der Begründung verwiesen.

Darüber hinaus dürfen gemäß § 34(3) BauGB von Vorhaben nach den Absätzen 1 und 2 **keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche** in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein. Das bedeutet für das vorliegende Teilaufhebungsgebiet, dass dies bei der konkreten Beantragung von Einzelhandelsvorhaben regelmäßig zu prüfen ist. Eine ent-

sprechende Einzelhandels-Wirkungsanalyse ist durch einen Einzelhandelsgutachter in der Regel vorzulegen. Auch im unbeplanten Innenbereich besteht nach § 1(3) BauGB ein Planungserfordernis, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ob ein künftiges Vorhaben ggf. zu einem Planerfordernis führt, ist im Zuge einer konkreten Vorhabenplanung zu prüfen.

Darüber hinaus sind die **Belange der Planbetroffenen** am Fortbestand des Bebauungsplans im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Wie oben erläutert, hat die Gemeinde Everswinkel die planerischen Lösungsmöglichkeiten intensiv geprüft. In der Gesamtschau gibt es keine rechtssichere bauleitplanerische Grundlage auf Ebene eines Bebauungsplans zur Legitimierung der Wohnnutzungen, ohne die genehmigten Gewerbenutzungen einzuschränken. Es ist in dieser gewachsenen Gemengelage „keine Lehrbuch-Lösung“ möglich. Im Ergebnis der intensiven Alternativenprüfung entscheidet sich die Gemeinde dafür, die erste Baureihe entlang der Straße Am Haus Langen in den unbeplanten Zustand zu versetzen und somit diesen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 11 aufzuheben. Die gegebene planerische Fehlentwicklung soll damit behoben werden.

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ und die damit verbundene künftige Beurteilung geplanter Vorhaben gemäß § 34 BauGB wird nach derzeitigem Kenntnisstand **keine Beeinträchtigung der aktuellen Nutzungsmöglichkeiten** im Aufhebungsbereich verursacht. Während entlang der Straße Am Haus Langen bisher nur betriebsbezogenes Wohnen zulässig ist, sind nach der Teilaufhebung auch die bestehenden unabhängigen Wohnnutzungen gestattet. Die vorhandenen Gebäude müssen nicht aufgegeben werden, auch andere Nutzungsoptionen werden dadurch eröffnet. Denkbar sind nicht wesentliche störende Gewerbebetriebe oder freiberufliche Nutzungen, solange sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB einfügen. Somit profitieren auch die Grundstückseigentümer von dieser Teilaufhebung. Auf Baugenehmigungsebene sind sämtliche Vorhaben zu beurteilen und zu prüfen. Damit ist auch sichergestellt, dass sich künftige Vorhaben verträglich in das städtebauliche Umfeld einfügen und die Schutzansprüche der umliegenden Wohnnutzungen angemessen berücksichtigt werden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Umfeld somit bewahrt. Wie oben erläutert, erfolgt aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zudem keine Einschränkung der östlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiete. Im Ergebnis wird durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans im Vergleich zu den Festsetzungen des Ursprungsplans keine Wertminderung der Grundstücke im Aufhebungsbereich gesehen. Aufgrund der künftig möglichen Nutzungsoptionen besteht zudem kein Übernahmeanspruch gemäß § 40 BauGB. Ein Vertrauensschaden gemäß § 39 BauGB wird aufgrund der Rahmenbedingungen ebenfalls nicht gesehen.

Somit ist in der Gesamtschau eine städtebauliche Fehlentwicklung durch die vorliegende Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 11 nicht zu erwarten. Für die städtebauliche Ordnung des Teilaufhebungsbereichs erachtet die Gemeinde die Vorgaben des § 34 BauGB insgesamt als ausreichend. Im Ergebnis hält die Gemeinde Everswinkel die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander für vertretbar und im Sinne der Beseitigung des aktuell bestehenden planungsrechtlich unzulässigen Zustands für erforderlich.

## 5.2 Erschließung und Verkehr

Der vorliegende Teilaufhebungsbereich ist i. W. über die westlich verlaufende **Straße Am Haus Langen** verkehrlich erschlossen. Diese führt im Norden auf die Freckenhorster Straße und im Süden im weiteren Verlauf auf die Hoetmarer Straße. Hierüber ist der Anschluss an das überregiona-

le Verkehrsnetz sichergestellt. Die noch nicht von der Gewerbenutzung im Osten abgetrennten Grundstücke im Teilaufhebungsbereich sind zudem von Osten über den **Stichweg des Boschwegs** erreichbar. Die östlich angrenzenden Flächen sind von Norden über die Freckenhorster Straße oder über die innere Erschließung des Boschwegs angebunden. Während auf der Straße Am Haus Langen maximal 30 km/h gefahren werden darf, beträgt die maximale Höchstgeschwindigkeit auf dem Boschweg 50 km/h.

Die bestehende verkehrliche Erschließungssituation wird durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 11 nicht geändert. Die nach § 34 BauGB erforderliche **Erschließung ist weiterhin sichergestellt**. Die Fragen zum Umgang mit nutzungsbedingt ggf. zusätzlichem Verkehr sowie zum Bedarf an Stellplätzen sind im Rahmen einer konkreten Vorhabenplanung im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

### 5.3 Immissionsschutz

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes sind mögliche Immissionskonflikte frühzeitig zu prüfen. Im Zuge der vorliegenden Teilaufhebung ist darzulegen, welche immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen damit verbunden sind. Zu klären ist angesichts des Rücksichtnahmegebots, ob bei der Entlassung der ersten Grundstücksreihe östlich der Straße Am Haus Langen aus dem Ursprungsplan und die dadurch ermöglichte Erteilung von Baugenehmigungen für die Wohnnutzung unzumutbare Lärm- oder Geruchsbelästigungen für die neu genehmigte Wohnnutzung entstehen oder die Gewerbe- und Industriebetriebe im verbliebenen Plangebiet mit Restriktionen rechnen müssen.

Der **Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“** lässt im Sinne eines verträglichen Übergangs zwischen den westlich der Straße Am Haus Langen liegenden Allgemeinen Wohngebieten und den östlich ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebieten für die erste Baureihe entlang der Straße ausschließlich Wohnnutzungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zu. Festgesetzt ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO. Östlich und nordöstlich schließt bis zum Boschweg ein Gewerbegebiet an, das gemäß Abstandserlass NRW gegliedert ist. Der Plangeber hat damit ursprünglich beabsichtigt, die betriebsbezogenen Wohnnutzungen im Westen den jeweils östlich angrenzenden Gewerbebetrieben räumlich zuzuordnen. Weiter östlich setzt der Ursprungsplan entlang des Boschwegs uneingeschränkte Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO und im Südosten zudem ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO fest. Mit dieser nutzungsbezogenen Gliederung und Abstufung wird das Ziel verfolgt, die Ansiedlung der Betriebe von vornherein so zu steuern, dass im Regelfall keine Probleme im Hinblick auf die Schutzbedürfnisse der Nachbarschaft auftreten können. Es sollte ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe geschaffen werden.

Im Bereich des Bau- und Immissionsschutzrechts gibt es keine Legaldefinition für eine sog. **Gemengelage**. In der Rechtsprechung werden darunter unterschiedliche Nutzungen verstanden, die im Hinblick auf einerseits ihre Schutzansprüche und andererseits ihre Emissionen Konflikte untereinander auslösen. Es handelt sich somit um eine bestehende, über eine längere Zeit gewachsene Struktur. Die aufeinandertreffenden Nutzungen sind so unterschiedlich, dass sie sich gegenseitig beeinträchtigen. Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) kann auch auf Bebauungsplanebene zur abwägenden Ermittlung und Bewertung von Gewerbelärmbelangen als Orientierungshilfe herangezogen werden. Sie definiert die Gemengelage unter Ziffer 6.7 wie folgt: „Wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen ver-

gleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), (...).“

Eine derartige gewachsene Gemengelage ist im Bereich des vorliegenden Teilaufhebungsbereichs und seinem Umfeld über Jahre entstanden. Westlich der Straße Am Haus Langen im Bebauungsplan Nr. 13 „Esch II“ festgesetzte Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO treffen auf die im Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete gemäß §§ 8, 9 BauNVO östlich der Straße. Im nördlich gelegenen Kreuzungsbereich zur Freckenhorster Straße grenzt zudem ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel an umliegend festgesetzte Allgemeine Wohngebiete. Die hier jeweils geltenden unterschiedlichen Schutzansprüche sind auf Genehmigungsebene regelmäßig zu beachten.

Aufgrund der vorliegenden Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 11 werden bestehende und geplante Vorhaben **nach Rechtskraft der Teilaufhebung künftig nach § 34 BauGB** beurteilt. Damit ist verbunden, dass sämtliche Vorhaben auf ihre Zulässigkeit im Baugenehmigungsverfahren einzeln geprüft werden und somit auch hinsichtlich des erforderlichen Immissionssschutzes. Durch die Entlassung aus dem Ursprungsplan entfällt die bisher geltende räumliche Zuordnung der betriebsbezogenen Wohnnutzungen an der Straße Am Haus Langen zu den östlichen Gewerbenutzungen. Die vorhandenen Wohngebäude verlieren somit ihre erforderliche Betriebszugehörigkeit und werden zu unabhängigen Wohnnutzungen. Daher sind künftig auch innerhalb des Teilaufhebungsbereichs gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Statt der bisher einzuhaltenden Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete ist nach Abschluss des Verfahrens nur eine **mischgebietstypische Lärm- und Geruchsbelastung** zulässig. Somit erhöhen sich die Schutzansprüche für den vorliegenden Teilaufhebungsbereich. Die Forderung zur Einhaltung von Immissionsrichtwerten für Allgemeine Wohngebiete im Bereich der künftig freien Wohnnutzungen wäre hingegen aufgrund der bestehenden Gemengelage nicht vertretbar und sachgerecht. Auch die TA Lärm lässt in Gemengelagen im Sinne des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme eine Erhöhung der für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert zu. Mischgebietstypische Immissionsrichtwerte sollen dabei nicht überschritten werden. Dies wird im Zuge der vorliegenden Teilaufhebung zugrunde gelegt. Da auch in Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO Wohnen allgemein zulässig ist, bestehen im Teilaufhebungsbereich künftig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Hierzu ist ergänzend zu erläutern, dass die westlich der Straße Am Haus Langen im Bebauungsplan Nr. 13 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und die damit verbundenen Schutzansprüche nach Einschätzung des Schallgutachters dazu führen, dass im Teilaufhebungsbereich bereits heute keine gewerbegebietstypische Lärmbelastung ankommt und sich somit die tatsächliche Belastungssituation durch die vorliegende Teilaufhebung nicht wesentlich ändert.

Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde im Sinne des **Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme** im Vorfeld des Aufhebungsverfahrens gutachterlich prüfen lassen, wie sich die Teilaufhebung und somit die Erhöhung der Schutzansprüche im aus dem Ursprungsplan entlassenen Bereich auf die Nutzungsmöglichkeiten in den angrenzenden Gewerbe- und Industriegebieten auswirkt.<sup>3,4</sup> Zudem wurde wechselseitig untersucht, ob die Einhaltung von Mischgebietswerten an den künftig freien Wohngebäuden unter Berücksichtigung des angrenzend geltenden Planungsrechts und der bestehenden Genehmigungen gewährleistet ist. Zur Klarstellung wird re-

---

<sup>3</sup> Uppenkamp und Partner Sachverständige für Immissionsschutz (2019): Immissionsschutz-Gutachten - Schalltechnische Untersuchung für die geplante Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 der Gemeinde Everswinkel, Ahaus. 19.06.2019.

<sup>4</sup> Uppenkamp und Partner Sachverständige für Immissionsschutz (2019): Immissionsschutz-Gutachten - Geruchsimmisionsprognose für die geplante Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 der Gemeinde Everswinkel, Ahaus. 04.06.2019.

daktionell darauf hingewiesen, dass die Gutachter teilweise den Begriff „Plangebiet“ verwenden. Gemeint ist damit der im Zuge der vorliegenden 23. Änderung für die Entlassung aus dem Ursprungsplan vorgesehene Teilaufhebungsbereich.

#### a) Gewerbelärm

Zur Beurteilung der Nachbarschaftsverträglichkeit von gewerblichen Nutzungen hinsichtlich Gewerbelärm können auch im Rahmen der Abwägung auf Bebauungsplanebene die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm als normkonkretisierende Verwaltungsvorschrift herangezogen werden. Im Rahmen von Genehmigungsverfahren für gewerbliche Anlagen sind die IRW der TA Lärm bindend. Aus diesem Grund wird bei der Abschätzung der Nachbarschaftsverträglichkeit im Zuge der vorliegenden Teilaufhebung auf die TA Lärm Bezug genommen. Zur Beurteilung der Schallimmissionsituation hat das Büro Uppenkamp und Partner die Genehmigungsunterlagen der relevanten Betriebe eingesehen. Ergänzend wurden die Unternehmen aufgesucht, um repräsentative Betriebsbedingungen konkret abzufragen. Dies diente insbesondere der Darstellung einer realistischen Betriebsweise. In einem zweiten Schritt wurden auf Basis der planungsrechtlich zulässigen Nutzungen Immissionen abgeschätzt.

Unter **Berücksichtigung der konkret genehmigten gewerblichen Nutzungen** kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Teilaufhebungsbereichs die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete am **Tag** (60 dB(A)) in weiten Teilen sicher eingehalten werden. Lediglich im östlichen Bereich des Flurstücks 683 und im nordöstlichen Teil des Flurstücks 693 wird der Richtwert geringfügig überschritten, was nach Angaben des Gutachters an der abgeschätzten Nutzung auf dem Betriebsgrundstück Boschweg 38 liegt. Die bestehenden Gebäude stehen derzeit leer und waren vorher von Büro- und Lagernutzungen geprägt, so dass der Gutachter hier beispielhaft eine Lager- und Versandnutzung angenommen hat. Die von den erhöhten Immissionsrichtwerten betroffenen Flächen liegen ausschließlich im Randbereich und betreffen nicht die bestehenden Wohngebäude, sondern teilweise die Außenwohnbereiche. Auch das Flurstück 683 ist Teil der Gartenfläche des nördlich angrenzenden Grundstücks. Beide Wohngrundstücke verfügen über große Außenwohnbereiche, die maximal mischgebietstypisch belastet sind, so dass auch hier am Tag im Ergebnis gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bestehen. Darüber hinaus ist im Zuge der Genehmigung künftiger Nachnutzungen des östlich gelegenen Gewerbegrundstücks die Einhaltung der Richtwerte für Mischgebiete nachzuweisen. Für die **Nachtzeit** hat der Gutachter ermittelt, dass der Immissionsrichtwert für Mischgebiete (45 dB(A)) in der lautesten Nachtstunde weitgehend eingehalten bzw. unterschritten wird. Ausschließlich westlich des Telekomgebäudes und an der nördlichen Grenze des Flurstücks 490 wird der Richtwert teilweise überschritten. Diese Überschreitung wird nach Angaben des Gutachters durch die Abluft der technischen Anlagen des Sendemastes der Telekom verursacht. Das Wohngrundstück südlich des Telekomgebäudes ist nur randlich von dieser geringfügig höheren Lärmbelastung betroffen. Im Bereich des Wohngebäudes und dem nach TA Lärm relevanten Messabstand von 0,5 m vor dem geöffneten Fenster wird eine mischgebietstypische Belastung nicht überschritten, so dass auch hier von gesunden Wohnverhältnissen in der Nachtzeit ausgegangen wird. Ein möglichst störungsfreies Wohnen und Schlafen bei gelegentlich geöffnetem Fenster ist nach den Ergebnissen des Schallgutachtens sichergestellt. Somit wird auch die im Teilaufhebungsbereich vorhandene und genehmigte Nutzung der Telekom durch die vorliegende Teilaufhebung nicht beeinträchtigt. Darüber hinaus kann geprüft werden, ob eine schalltechnische Optimierung der Abluft der technischen Anlagen des Sendemastes durch bauliche Anpassung möglich ist.

Im zweiten Schritt hat der Gutachter ermittelt, ob unter **Berücksichtigung der derzeit planungsrechtlich zulässigen Nutzungsmöglichkeiten** die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Teilaufhebungsbereich eingehalten werden. Im Sinne der maximal zulässigen Entwicklungsmöglichkei-

ten der vorhandenen Gewerbe- und Industriebetriebe wird hierbei zugrunde gelegt, dass die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete an der nächstgelegenen rechtskräftig überplanten Bebauung westlich der Straße Am Haus Langen ausgeschöpft, aber nicht überschritten werden. Die bereits bestehenden Schutzbedürfnisse werden somit angemessen berücksichtigt. Im Ergebnis werden die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete im gesamten Teilaufhebungsbereich eingehalten bzw. unterschritten, so dass die **bisher geltenden Entwicklungsoptionen der bestehenden Gewerbe- und Industriebetriebe in den ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebieten durch die vorliegende Teilaufhebung nicht eingeschränkt** werden. Zu den Details wird ergänzend auf das Schallgutachten verwiesen (siehe u. a. S. 40, 43 und Anhang, S. 16-17).

Im Zuge der **frühzeitigen Beteiligung** hat der Kreis Warendorf auf eine inzwischen erfolgte Nutzungsänderung im Bereich des östlich an den Teilaufhebungsbereich angrenzenden Gewerbegebiets hingewiesen. Eine weitere Umnutzung im Bereich eines bisherigen Leerstands hat mittlerweile stattgefunden. Zudem hat ein benachbartes Unternehmen der Gemeinde eine konkrete Erweiterungsabsicht einer Produktionshalle mitgeteilt. Vor diesem Hintergrund wurde die vorliegende schalltechnische Untersuchung zur Offenlage um eine **ergänzende Stellungnahme** erweitert. Die geänderten und beabsichtigten Nutzungs- und Erweiterungsabsichten wurden schalltechnisch geprüft.<sup>5</sup> Die Untersuchung hat ergeben, dass sich die bisherigen oben dargelegten Ergebnisse nicht wesentlich verändern. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete werden am Tag und in der Nacht eingehalten bzw. in weiten Teilen unterschritten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind somit weiterhin gewährleistet. Durch die Nachnutzung des Grundstücks Boschweg 38 als Fitnessstudio ergeben sich nach Angaben des Gutachters im Vergleich zur bisher zugrunde gelegten Büro- und Lagernutzung erhebliche Verbesserungen der Geräuschbelastung im vorliegenden Teilaufhebungsbereich. Es ergibt sich insgesamt eine **Verbesserung der Immissionssituation**. Darüber hinaus hat die schalltechnische Untersuchung weiterhin ergeben, dass die bereits genehmigten und gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan zulässigen **gewerblich-industriellen Nutzungen im verbleibenden Bebauungsplan Nr. 11 in ihren Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt** werden. Zu den Details wird auf die ergänzende schalltechnische Stellungnahme verwiesen (siehe u. a. S. 7-8).

## b) Geruchsimmissionen

Unter der oben aufgeführten Fragestellung wurde zudem eine Geruchsimmissionsprognose erstellt, in der die durch zwei südlich und nördlich gelegene Tierhaltungsanlagen, drei östlich liegende Industrie- und Gewerbebetriebe (u. a. Lackieranlagen) und die Kläranlage im genehmigten Zustand und in einem Erweiterungszustand verursachten Gesamtbelastungen ermittelt wurden. Beurteilungsgrundlage für die Abschätzung der Nachbarverträglichkeit ist die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL), die als Kriterium die Geruchsstundenhäufigkeit anwendet. Die darin verankerten Immissionswerte sind Orientierungswerte für die vorliegende Abwägung, ein rechtlich verbindliches Regelwerk stellt die Richtlinie jedoch nicht dar.

Die beiden Tierhaltungsanlagen sind bereits durch die im Bebauungsplan Nr. 11 ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiete sowie die in den angrenzenden Bebauungsplänen Nr. 6 und 13 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete derart in ihren Erweiterungsmöglichkeiten eingeschränkt, dass für diese nur der genehmigte Zustand, aber kein Erweiterungszustand gutachterlich betrachtet wurde. Die Teilaufhebung löst somit keine weitere Einschränkung dieser Betriebe aus. Gleiches gilt für die östlich des Gewerbe- und Industriestandorts gelegene gemeindliche Kläranlage. Die drei Gewerbe- und Industriebetriebe wurden jeweils im genehmigten Zustand

<sup>5</sup> Uppenkamp und Partner Sachverständige für Immissionsschutz (2021): Erweiterung der schalltechnischen Untersuchung I05059618, Ahaus. 29.01.2021.

und mit einer Erweiterung inklusive Erhöhung der Geruchsemissionen um 50 % untersucht. Dies wird im Sinne einer „worst-case“-Prognose für sachgerecht gehalten.

Die Geruchsimmissionsprognose hat im Ergebnis für den Teilaufhebungsbereich im **genehmigten Zustand** Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 8 % und 11 % als Gesamtbelastung ergeben. Nach Angaben des Gutachters liegen die belästigungsrelevanten Kenngrößen nur auf drei Grundstücken im Nordosten des Teilaufhebungsbereichs oberhalb des Immissionswerts der GIRL für Wohn- und Mischgebiete (10 %). Für den **Erweiterungszustand** hat das Gutachten Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 8 % und 12 % als Gesamtbelastung ergeben. Die höhere Geruchsbelastung wurde wiederum für die nördlichen drei Grundstücke ermittelt. Da sich der Geltungsbereich der Teilaufhebung im Übergang zum Gewerbegebiet befindet, ist nach Punkt 11.1 der Zweifelsfragen der GIRL jedoch die Festlegung von Zwischenwerten (bis zu 15 %) möglich. Diese höhere Belastung der nördlichen Grundstücke wird aufgrund der Lage des Teilaufhebungsbereichs in einer gewachsenen Gemengelage und der bisherigen Festsetzung der betroffenen Grundstücke als Gewerbegebiet für zumutbar gehalten. Zudem stellt die GIRL nur eine Orientierungshilfe und kein verbindliches Regelwerk dar. Eine unverhältnismäßig belästigende Geruchsbelastung wird daher nicht gesehen.

Im **Ergebnis** sind künftig Wohnnutzungen innerhalb des Teilaufhebungsbereichs auch unter dem Gesichtspunkt der Geruchsimmissionen uneingeschränkt möglich. Zudem wären für die vorhandenen Gewerbe- und Industriebetriebe ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten gegeben. Nach Auffassung des Gutachters sind die Ergebnisse der Untersuchung als konservativ anzusehen, da die bestehenden Gewerbe- und Industriebetriebe bereits durch die im Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiete in ihren Entwicklungsoptionen eingeschränkt werden. Zu den Details wird ergänzend auf die Geruchsimmissionsprognose verwiesen.

Die Gemeinde hat sowohl die schalltechnische Untersuchung als auch die Geruchsimmissionsprognose geprüft und hält diese für nachvollziehbar und plausibel und folgt der Auffassung der Gutachter. Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander hält die Gemeinde die vorliegende Teilaufhebung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht im Ergebnis für vertretbar und angemessen. Sie geht davon aus, die Immissionsschutzbelange der Betroffenen im Teilaufhebungsbereich sowie im Umfeld angemessen zu berücksichtigen. Weiterer Untersuchungsbedarf wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gesehen.

Künftig erfolgt im Rahmen des § 34 BauGB eine **Einzelfallprüfung** sämtlicher Vorhaben auf Genehmigungsebene. Entsprechende immissionsschutzrechtliche Nachweise zur Einhaltung bestehender Schutzansprüche sind zu erbringen, so dass innerhalb des Teilaufhebungsbereichs und im westlich angrenzenden Wohnsiedlungsbereich von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen auszugehen ist. Dem **Gebot der Konfliktbewältigung**, das eine Lösung der durch einen Bebauungsplan ausgelösten Konflikte fordert, wird somit vorliegend angemessen Rechnung getragen. Organisatorische oder bauliche Maßnahmen zur Einhaltung bestehender Schutzansprüche können auf der nachgelagerten Baugenehmigungsebene sicher abschließend geregelt werden. Entsprechende verbindliche Auflagen können in die Baugenehmigung aufgenommen werden. Dieser sog. Konflikttransfer ist zulässig, da die Durchführung erforderlicher Maßnahmen auf der nachfolgenden Stufe möglich und sichergestellt ist.<sup>6</sup> Es verbleiben keine durch die vorliegende Teilaufhebung ausgelösten Konflikte, die zu Lasten betroffener Belange letztlich ungelöst bleiben. Daher wird auf Bebauungsplanebene kein weiterer Handlungsbedarf gesehen. Die Fachbehörden haben der Gemeinde im Planverfahren darüber hinaus keine weiteren oder anderen Erkenntnisse mitgeteilt.

---

<sup>6</sup> BVerwG, B. v. 16.3.2010 – 4 BN 66.09

#### 5.4 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

Der Teilaufhebungsbereich ist bereits seit langem an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen. Die Abwasserbetrieb TEO AÖR hat im Planverfahren mitgeteilt, dass die vorliegend überplanten Flächen hinreichend im Mischsystem erschlossen sind. Ergänzende Maßnahmen für Neu- oder Umbauten sind durchzuführen. Die Organisation der Müllabfuhr ist seit langer Zeit im Bestand geregelt. Erhebliche Änderungen ergeben sich durch die vorliegende Teilaufhebung nicht. Sollte sich bei künftigen Vorhaben Ergänzungs- oder Änderungsbedarf der Ver- und Entsorgung ergeben, ist dies im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

Die Westnetz GmbH hat im Planverfahren auf ihren **Leitungsbestand innerhalb und im direkten Umfeld des Teilaufhebungsbereichs** hingewiesen. Im Rahmen künftiger Vorhabenplanungen sind daher folgende Hinweise zu beachten:

*Innerhalb und am Rand des Geltungsbereichs der vorliegenden Bebauungsplanänderung befinden sich 10 kV-, 1 kV-, Straßenbeleuchtungskabel sowie eine Trafostation und Gasleitungen sowie Wasserleitungen. Maßnahmen, die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden.*

In Vertretung verschiedener Versorgungsträger hat die PLEdoc GmbH auf **eine Kabelschutzrohranlage mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln (GLT-005-039)** hingewiesen, die in der Straße Am Haus Langen verläuft. Ihr 2,0 m breiter Schutzstreifen liegt teilweise im Teilaufhebungsbereich auf dem Grundstück, das mit dem Telekomgebäude bebaut ist. Zur dauerhaften Sicherung dieser Anlage, ihres Schutzstreifens und erforderlicher Wartungsarbeiten können voraussichtlich auf Genehmigungsebene entsprechende Leitungs- und Betretungsrechte zugunsten des Versorgungsträgers ins Grundbuch eingetragen werden. Der betroffene Grundstückseigentümer und die Baugenehmigungsbehörde können ergänzend vorab informiert werden.

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

#### 5.5 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Der **Bebauungsplan Nr. 11** setzt für den vorliegenden Teilaufhebungsbereich entlang der Straße Am Haus Langen einen breiten Streifen als private Grünfläche fest. Hier ist eine Vorgartenfläche für eine ortstypische Bepflanzung anzulegen. Zudem ist zwischen den betriebsbezogenen Wohngebäuden an der Straße Am Haus Langen und den östlich anschließenden gewerblichen Nutzungen ein gliedernder Streifen zur Anpflanzung von landschaftsgebundenen Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Eine Unterbrechung ist ausschließlich für eine fußläufige Verbindung je Grundstück zulässig.

Der **Teilaufhebungsbereich** ist auf Grundlage des Ursprungsplans ausgenommen von zwei bisher unbebauten Grundstücken im zentralen und südlichen Bereich bereits vollständig bebaut und durch umgebende Gartenflächen geprägt. Die freien Flächen werden ebenfalls als Gärten genutzt und sind randlich teils mit ausgeprägten Heckenstrukturen umfasst. Maßnahmen zur Grünordnung sind Bestandteil des Altplans und wurden im Zuge der Gesamtentwicklung des Gebiets bereits entsprechend umgesetzt. Eine Entfernung der Gehölze ist durch die vorliegende Planaufhebung nicht unmittelbar zu erwarten. Ergänzende Regelungen können im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren bei künftigen Einzelvorhaben getroffen werden.

Wie oben erläutert, liegt der Teilaufhebungsbereich nicht innerhalb oder in unmittelbarer Nähe eines Landschaftsschutzgebiets oder anderer geschützter Bestandteile von Natur und Landschaft. Die betroffenen Flächen sind zudem bereits seit vielen Jahren weitgehend vollständig mit Wohngebäuden bebaut. Die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 11 hat somit **keine Auswirkungen auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege**.

## 6. Umwelrelevante Auswirkungen

### 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Dieses gilt gemäß § 1(8) BauGB auch für die Aufhebung eines Bebauungsplans. Der Umweltbericht ist als Teil II der Begründung erarbeitet worden. Zusammenfassend ergibt die Umweltprüfung, dass nach gegenwärtigem Kenntnisstand **keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltbelange** entstehen.

Öffentlichkeit, Fachbehörden und sonstige Träger öffentlicher Belange werden gebeten, ggf. vorliegende umweltrelevante Informationen und Einschätzungen der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

### 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG. Im Zuge der BauGB-Novelle zur Stärkung der Innenentwicklung aus 2013 wurde die Bodenschutzklausel gemäß § 1a(2) BauGB geändert. Danach soll die Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden. Dabei sollen **Möglichkeiten der Innenentwicklung** (z. B. Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken) geprüft werden.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i. d. R. die Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird. Der vorliegende Teilaufhebungsbereich ist bereits seit vielen Jahren **weitgehend vollständig bebaut** und weist entsprechend den Vorgaben des Ursprungsplans (GRZ 0,4) einen eher wohngebietstypischen Versiegelungsgrad auf. Die Entscheidung zur Inanspruchnahme des Teilaufhebungsbereichs ist schon mit Aufstellung des Ursprungsplans Mitte der 1970er Jahre getroffen worden. Bodeneingriffe sind bereits erfolgt. Im Ergebnis ist aufgrund der seit Jahrzehnten bestehenden Nutzungsstrukturen davon auszugehen, dass die vorhandenen Braunerdeböden inzwischen überprägt worden sind und ihre schutzwürdige Funktion hier bereits verloren haben.

Mit der Planaufhebung werden künftige Vorhaben gemäß § 34 BauGB beurteilt. Damit ist weiterhin eine Inanspruchnahme des Bodens und lokal der vollständige Verlust der Bodenfunktionen verbunden. Die bestehende Restfläche im zentralen Bereich kann aufgrund der Lage im Innenbereich weiterhin wie bereits nach den Festsetzungen des Ursprungsplans bebaut werden. Die Be-

baubarkeit der südlichen Freifläche wird im Nachgang der Teilaufhebung durch Aufstellung einer Einbeziehungssatzung wiederhergestellt. Entsprechende Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung können sachgerecht im Genehmigungsverfahren für eine konkrete Bebauung aufgegriffen werden. Die **Teilaufhebung** des Bebauungsplans ermöglicht im Ergebnis **keine stärkere Bodeninanspruchnahme** als nach geltendem Planungsrecht zulässig ist.

### 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Bei der Prüfung kann die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW<sup>7</sup> zu Grunde gelegt werden.

Der **Teilaufhebungsbereich** ist gemäß den Festsetzungen des Ursprungsplans ausgenommen von zwei bisher unbebauten Grundstücken im zentralen und südlichen Bereich bereits vollständig bebaut und durch umgebende Gartenflächen geprägt. Die freien Flächen werden ebenfalls als Gärten genutzt und sind randlich teils mit ausgeprägten Heckenstrukturen umfasst. Die für die Entlassung aus dem Ursprungsplan vorgesehenen Flächen werden durch die bestehenden Wohnnutzungen und unmittelbar östlich angrenzenden intensiven gewerblichen Nutzungen sowie die westlich verlaufende Verkehrsstrasse deutlichen Störeinflüssen ausgesetzt. Somit ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Gehölzstrukturen im Teilaufhebungsbereichs allenfalls von sog. „Allerweltsarten“ als Nahrungs- und Jagdrevier genutzt werden. Eine Entfernung der Bäume und Sträucher ist durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans nicht unmittelbar zu erwarten. Zudem werden im Vergleich zum geltenden Planungsrecht keine neuen Baumöglichkeiten zugelassen. Somit stehen künftig sowohl im Teilaufhebungsbereich als auch im Bereich der umliegenden Gärten weiterhin ausreichend Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung.

Der Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o. g. Handlungsempfehlung wurde die aktuelle Nutzungssituation zugrunde gelegt. Im Ergebnis geht die Gemeinde nach heutigem Stand davon aus, dass die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 11 **keine artenschutzrechtlichen Konflikte und Verbotstatbestände gemäß BNatSchG** auslöst. Eine vertiefende Artenschutzprüfung wird daher insgesamt nicht für erforderlich gehalten.

Zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten für die von der Teilaufhebung betroffene Fläche orientieren sich an den Regelungen des § 34 BauGB. In diesem Zusammenhang wird auf die erforderliche Beachtung der Artenschutzbelange im Rahmen der Umsetzung von Vorhaben, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Planverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden. Auf Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine Enthftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist. Hinsichtlich des Artenschutzes für Vorhaben im Innenbereich ist künftig zu prüfen, ob die Untere Naturschutzbehörde entsprechend der o. g. Handlungsempfehlung zu beteiligen ist.

---

<sup>7</sup> Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

Sofern vorhandene Gehölze Teilaufhebungsbereich beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die Vorgaben des § 39(5) BNatSchG zu beachten. Demnach ist es u. a. zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten verboten, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

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

#### 6.4 Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planänderungen oder -aufhebungen, ob die Maßnahmen erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der gemeindlichen Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe durch eine neue Rechtsgrundlage nach § 34 oder § 35 BauGB ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden. Hierzu wird auf die o. g. Begründung der Planungsziele Bezug genommen.

Gemäß § 1a(3) BauGB ist ein Eingriffsausgleich nicht erforderlich, soweit der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung stattgefunden hat bzw. zulässig war. Für die Beurteilung der Eingriffswirkung ist somit der Vergleich zwischen geltendem Plan und Änderungsplan vorzunehmen. Der **Teilaufhebungsbereich** ist auf Grundlage des Ursprungsplans ausgenommen von zwei bisher unbebauten Grundstücken im zentralen und südlichen Bereich bereits vollständig bebaut und durch umgebende Gartenflächen geprägt. Die Fläche weist gemäß der festgesetzten GRZ von 0,4 einen eher wohngebietstypischen Versiegelungsgrad auf. Auch die bisher nicht realisierten Freiflächen könnten nach den Festsetzungen des Ursprungsplans bis zu 40 % mit den entsprechend negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt versiegelt werden. Bisher stellen sich die Flächen in der Örtlichkeit als Rasenflächen dar.

Künftig sind sämtliche Vorhaben gemäß § 34 BauGB zu beurteilen, was im Vergleich zum Originalplan aufgrund der vorhandenen Bebauung keine veränderte Eingriffsintensität erwarten lässt. Es werden keine neuen Baurechte geschaffen. Im Ergebnis erfolgen danach keine zusätzlichen, ggf. maßgeblichen Eingriffe in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft. Ein **naturschutzfachlicher Ausgleich ist nicht erforderlich**.

Zudem stellen die im Ursprungsplan innerhalb des Teilaufhebungsbereichs festgesetzten Anpflanzungsflächen keine Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des Ursprungsplans dar. Somit wird auch unter diesem Gesichtspunkt kein Ausgleichsbedarf für die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 11 gesehen.

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

## 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Gemeinde Everswinkel verfügt bisher über kein gesamtgemeindliches Klimaschutzkonzept, aber über ein Klimaschutzteilkonzept, das u. a. energetische Sanierungsmaßnahmen für gemeindeeigene Gebäude erarbeitet hat. Zudem hat der Rat der Gemeinde im August 2020 das **Gemeindeentwicklungskonzept 2030** für Everswinkel und Alverskirchen beschlossen, das u. a. Energie- und Klimaschutzziele sowie entsprechende Maßnahmen zu diesem Themenfeld enthält. Insbesondere Ziele, wie Förderung der Innenentwicklung, Gebäudesanierung/Nachnutzung alter Bausubstanz und maßvolle Neubautätigkeiten in neu ausgewiesenen Baugebieten/eine nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsflächenentwicklung für alle Zielgruppen sowie Unterstützung der energetischen Sanierung und Modernisierung von Bestandswohngebäuden in Alverskirchen und Everswinkel und Sicherung von Grünflächen, Beitrag zur Anpassung an den Klimawandel, Attraktivierung des Wohnumfelds, sind für die Ebene der Stadtplanung und -entwicklung relevant. Sie sind in die Abwägung zu Bauleitplänen einzustellen. Darüber hinaus sollen Bauleitpläne den Klimaschutz und die Anpassung an Folgen des Klimawandels grundsätzlich fördern. Dieser Belang wird seit der sog. Klimaschutznovelle (2011) im BauGB besonders betont, ohne dass damit eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander einhergeht.

Die vorliegende Planung dient ausschließlich der Teilaufhebung des Ursprungsbebauungsplans Nr. 11 im Bereich der Baureihe entlang der Straße Am Haus Langen, um die über Jahre gewachsene planerische Fehlentwicklung zu beheben. Das ursprünglich für Betriebswohnungen vorgesehene, eingeschränkte Gewerbegebiet ist weitgehend vollständig bebaut sowie durch Wohn- und Gartennutzungen geprägt. Die durch den Ursprungsplan vorgegebene Ausnutzbarkeit wird sich durch die künftige Beurteilung der Vorhaben gemäß § 34 BauGB nicht verändern. Die im Gemeindeentwicklungskonzept enthaltenen Maßnahmen können künftig teilweise auf Genehmigungsebene festgelegt werden.

Eine besondere Bedeutung der Fläche für das Lokalklima wird vor dem Hintergrund der bestehenden Wohn- und Gewerbenutzungen, der Lage im gewachsenen Siedlungsraum und der untergeordneten Flächengröße nicht gesehen. Die bei der Errichtung von neuen Gebäuden maßgebenden Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes sind ergänzend im Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Die Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung werden somit insgesamt angemessen berücksichtigt.

## 7. Flächenbilanz und Bodenordnung

Der Aufhebungsbereich umfasst etwa 0,8 ha. Dieser ist bisher im Ursprungsplan insgesamt als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Flächen befinden sich in Privateigentum. Maßnahmen der Bodenordnung werden nach heutigem Stand nicht erforderlich.

## 8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

### a) Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für die 23. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ ist nach vorangegangener Beratung im Ausschuss für Planung und Umweltschutz

am 02.07.2019 durch den Rat der Gemeinde Everswinkel am 10.07.2019 (V-045/2019) gefasst worden. Zudem wurde die Verwaltung damit beauftragt, die Öffentlichkeit und die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen gemäß §§ 2(2), 3(1), 4(1) BauGB zu beteiligen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen im Amt für Planen, Bauen, Umwelt der Gemeinde Everswinkel vom 22.05.2020 bis einschließlich 22.06.2020 statt. Darüber hinaus konnten die Planunterlagen während dieser gesamten Frist auf der Internetseite der Gemeinde eingesehen werden. Es bestand auch hierüber die Option, Stellungnahmen abzugeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.05.2020 um Stellungnahme bis einschließlich zum 22.06.2020 gebeten.

Der Ausschuss für Planung, Umwelt- und Klimaschutz der Gemeinde Everswinkel hat in seiner Sitzung am 04.05.2021 über die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beraten und die Offenlage des Planentwurfs beschlossen (V-024/2021). Zudem wurde die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbarkommunen gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB durchzuführen.

Die 23. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ ist gemäß § 3(2) BauGB vom 14.05.2021 bis einschließlich 14.06.2021 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 12.05.2021 gemäß §§ 2(2), 4(2) BauGB um Stellungnahme innerhalb des Auslegungszeitraums gebeten.

## **b) Planentscheidung**

Mit der vorliegenden Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ (23. Änderung) verfolgt die Gemeinde das Ziel, den oben beschriebenen planungsrechtlich unzulässigen Zustand der betriebsunabhängigen Wohnnutzungen im Übergangsbereich zwischen ausgewiesenen Wohn- und Gewerbegebieten aufzulösen. Dabei legt die Gemeinde Wert darauf, dass die östlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiete mit ihren genehmigten Betrieben inklusive zulässiger Entwicklungsoptionen durch die Teilaufhebung nicht eingeschränkt sowie die westlich der Straße Am Haus Langen ausgewiesenen Wohngebiete in ihrer Nutzung nicht beeinträchtigt werden. Insbesondere die Immissionsschutzbelange und bestehenden Eigentumsrechte sind daher in die Abwägung einzustellen. Sämtliche Vorhaben sind künftig nach § 34 BauGB zu beurteilen.

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