



GEMEINDE EVERSWINKEL

Einbeziehungssatzung an der Straße „Am Haus Langen“ gemäß § 34(4) Satz 1 Nr. 3 BauGB

Begründung

Entwurf, März 2022

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

Inhalt

- 1. Lage und Größe des Satzungsgebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Rechtlicher Rahmen und städtebauliche Ausgangssituation**
 - 2.1 Anlass für den Erlass der Einbeziehungssatzung
 - 2.2 Voraussetzungen für den Erlass der Einbeziehungssatzung
 - 2.3 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
- 3. Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan
 - 3.2 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.3 Gewässer
 - 3.4 Boden
 - 3.5 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Zulässigkeitsbestimmungen und Rahmenbedingungen**
 - 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugestaltung
 - 4.2 Erschließung und Verkehr
 - 4.3 Immissionsschutz
 - 4.4 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
- 5. Umweltrelevante Auswirkungen**
 - 5.1 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 5.2 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 5.3 Eingriffsregelung
 - 5.4 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 6. Verfahren**

1. Lage und Größe des Satzungsgebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das etwa **0,13 ha** große Satzungsgebiet der Einbeziehungssatzung an der Straße Am Haus Langen liegt im Osten des Kernorts Everswinkel und umfasst das südlichste Grundstück der ersten Baureihe östlich der Straße Am Haus Langen und südlich des Lebensmittelmarkts im Eckbereich der Freckenhorster Straße. Es umfasst das Flurstück 694 in der Gemarkung Everswinkel, Flur 30. 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 Abgrenzung ist dem beigefügten Satzungsplan zu entnehmen.

2. Rechtlicher Rahmen und städtebauliche Ausgangssituation

2.1 Anlass für den Erlass der Einbeziehungssatzung

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 Langen 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 Bereitschaftspersonen 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. Zu den geprüften Planungsoptionen wird auf die Begründung zur 23. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 (Teilaufhebung) verwiesen.

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 hat sich die Gemeinde dafür entschieden, die **erste Baureihe entlang der Straße Am Haus Langen in den unbepflanzten 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. Ergänzend wird hierzu auf die Planunterlagen der 23. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 (Teilaufhebung) verwiesen. Diese Teilaufhebung ist seit Anfang Januar 2022 rechtskräftig.

Durch die 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.

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 den Beschluss zur Aufstellung einer **Einbeziehungssatzung** gemäß § 34(4) Satz 1 Nr. 3 BauGB gefasst. Damit wird das Grundstück in den Innenbereich einbezogen. Die Einbeziehungssatzung soll nach Rechtskraft der Teilaufhebung in Kraft tre-

ten. 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.

2.2 Voraussetzungen für den Erlass der Einbeziehungssatzung

Die Aufstellung der Satzung setzt gemäß § 34(5) BauGB voraus, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Künftige Vorhaben müssen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Eine gesicherte Erschließung und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt sein. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Vor dem Hintergrund dieser gesetzlichen Vorgaben geht die Gemeinde davon aus, dass die Satzung mit einer **geordneten städtebaulichen Entwicklung** vereinbar ist. Zudem darf mit der Satzung die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet werden. Innerhalb des Satzungsgebiets sind künftig neben Wohnnutzungen voraussichtlich je nach Einzelfallprüfung auch verträgliche gewerbliche oder freiberufliche Nutzungen zulässig. Aufgrund der gegebenen Nachbarschaft mit dem westlich angrenzenden Wohngebiet ist nicht zu erwarten, dass innerhalb des Satzungsgebiets derartige Vorhaben später entstehen werden. Weiterhin kann eine Einbeziehungssatzung nicht aufgestellt werden, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) vorliegen. Solche Schutzgebiete sind im näheren Umfeld nicht vorhanden, Beeinträchtigungen sind somit nicht zu erwarten.

Des Weiteren dürfen bei der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind. Die vorliegende Satzung lässt keine sog. Störfallbetriebe zu; darüber hinaus sind der Gemeinde keine Störfallbetriebe oder betriebliche Anlagen gemäß § 3(5a) BImSchG im relevanten Umfeld bekannt. Sollte sich künftig ein Störfallbetrieb in der Umgebung des Plangebiets ansiedeln, müsste dieser auf Genehmigungsebene nachweisen, welche betrieblichen Maßnahmen zur Vermeidung von schweren Unfällen zu treffen wären. In einem sog. KAS 18-Gutachten¹ müsste dargelegt werden, dass der betroffene Betriebsbereich den angemessenen Abstand zu schutzwürdigen Nutzungen einhalten kann. Im Ergebnis besteht bei der vorliegenden Planung somit keine Pflicht zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG.

Insgesamt ist festzuhalten, dass für das vorliegende Satzungsgebiet die in § 34(5) BauGB genannten **Voraussetzungen für den Erlass einer Einbeziehungssatzung gegeben** sind.

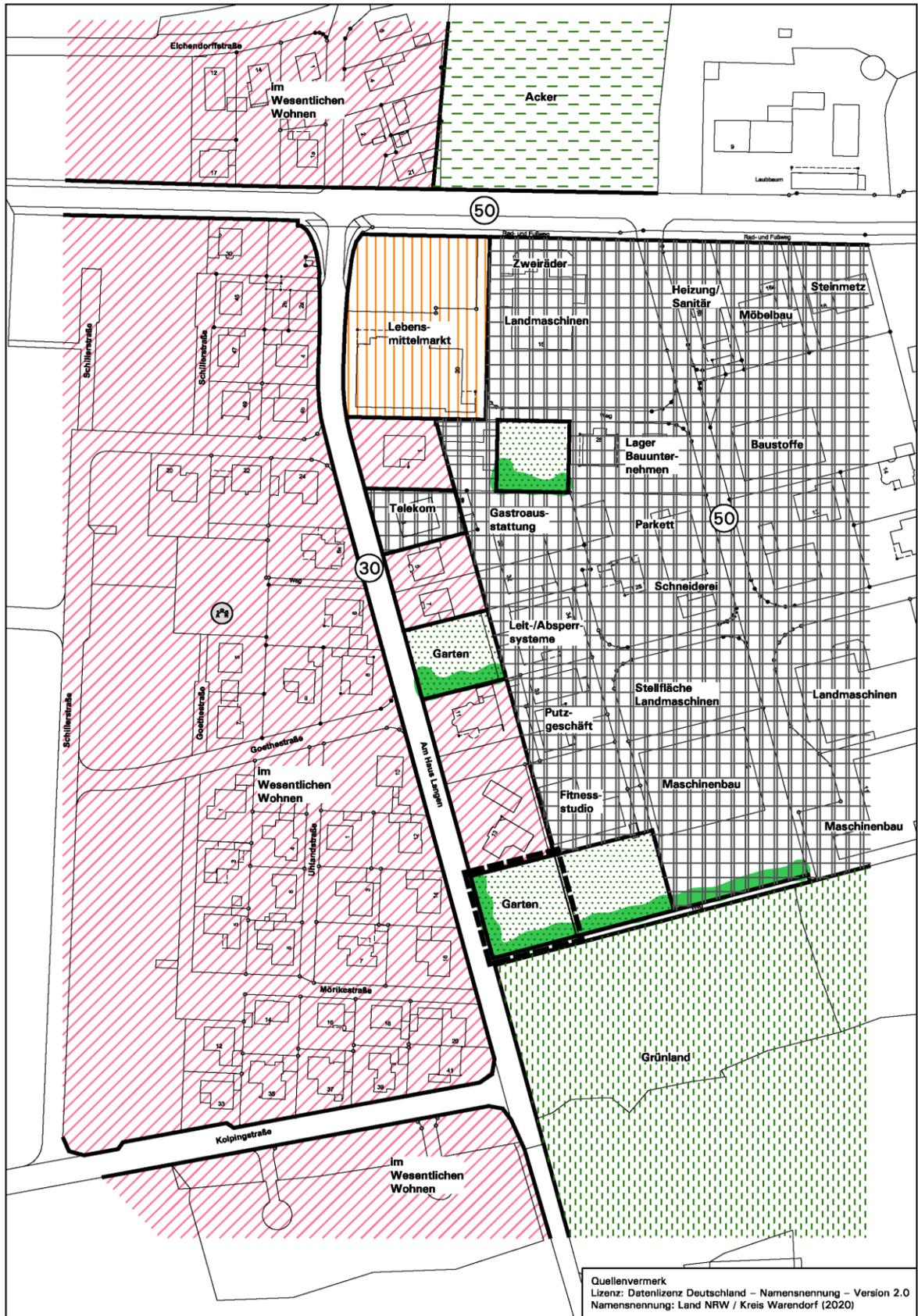
¹ Kommission für Anlagensicherheit -KAS- beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit: Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzwürdigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“, erarbeitet von der Arbeitsgruppe „Fort-schreibung 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].

2.3 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Satzungsgebiet ist ein **unbebautes Grundstück**, das sich als Gartenfläche bzw. Rasenfläche darstellt. Randlich wird es von Sträuchern und Bäumen umfasst. Die nördlich angrenzende Baureihe ist überwiegend geprägt von betriebsunabhängigen Wohnnutzungen. Von insgesamt acht Grundstücken sind fünf mit 1½-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 ein weiteres bisher unbebautes Grundstück liegt. Diese Freifläche wird ebenfalls als Gartenfläche genutzt. Südlich schließt der freie Landschaftsraum mit großflächigen Grünlandflächen an das Satzungsgebiet 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 1½-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 bzw. nordöstlich des vorliegenden Satzungsgebiets** 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 Änderungsschneiderei, 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 Satzungsgebiets erfolgt von Westen über die Straße Am Haus Langen, auf der maximal 30 km/h gefahren werden darf.



Übersicht: Nutzungen (Stand: März 2020, o. M.)

3. Planungsgrundlagen

3.1 Landesplanung- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

Der **Landesentwicklungsplan NRW** (LEP NRW) weist der Gemeinde Everswinkel im Rahmen des zentralörtlichen Systems die Funktion eines Grundzentrums zu. Im LEP NRW sind das Satzungsgebiet und die nördlich anschließende Baureihe als Siedlungsbereich ausgewiesen, im **Regionalplan Münsterland** sind 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 das Satzungsgebiet und den nördlich angrenzenden Streifen als gewerbliche Bauflächen dar und kennzeichnet den Bereich zudem für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (hier Immissionsschutzmaßnahmen).

Durch die der Aufstellung der Einbeziehungssatzung vorgelagerte 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 zur Teilaufhebung verwiesen. Das vorliegende Satzungsgebiet (Flurstück 694) ist nach der Teilaufhebung dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen, so dass eine Bebauung hier nicht mehr möglich ist. Für diesen Bereich wird vorliegend im Nachgang des Bauleitplanverfahrens eine Einbeziehungssatzung aufgestellt, um das Grundstück in den Innenbereich einzu beziehen. Somit gilt hier künftig die gleiche Rechtslage wie für die nördlich angrenzenden Grundstücke.

Wie in Kapitel 2.1 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 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 der Darstellungen des FNPs.

3.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Das vorliegende Satzungsgebiet stellt sich als **Rasenfläche mit randlichen Gehölzen** dar, die dem nördlich angrenzenden Wohngrundstück als Garten dient. Eine breitere Strauchhecke bildet den Übergang zum südlich gelegenen freien Landschaftsraum. Aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege sind angesichts der nördlich bestehenden Wohngebäude und der unmittelbar an-

grenzenden Gewerbenutzungen weder im Satzungsgebiet 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 das Satzungsgebiet noch sein näheres Umfeld. Räumliche und/oder funktionale Beziehungen zu gesetzlich geschützten oder schutzwürdigen Teilen von Natur und Landschaft liegen nicht vor.

Die Fachbehörden werden gebeten, der Gemeinde weitere oder anderweitige Erkenntnisse im Aufstellungsverfahren der Satzung mitzuteilen.

3.3 Gewässer

Oberflächengewässer sind im Satzungsgebiet und näheren Umfeld nicht betroffen. Festgesetzte bzw. sonstige ermittelte Überschwemmungsgebiete erfassen die Satzungsflächen ebenso wenig wie Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete.

3.4 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW² stehen im Satzungsgebiet **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 Satzungsgebiet 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**.³ Aufgrund der seit Jahrzehnten bestehenden Nutzungsstrukturen ist jedoch davon auszugehen, dass die Braunerdeböden ihre schutzwürdige Funktion hier bereits verloren haben.

3.5 Altlasten und Kampfmittel

Altlastenstandorte sind weder innerhalb des Satzungsgebiets 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.

² Geologisches Landesamt (1991): Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4112 Warendorf, Krefeld.

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

Kampfmittel sind im Satzungsgebiet 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.

Die Fachbehörden werden gebeten, der Gemeinde weitere oder andere Erkenntnisse im Aufstellungsverfahren mitzuteilen.

3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind im Geltungsbereich der Satzung 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. Zulässigkeitsbestimmungen und Rahmenbedingungen

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugestaltung

Nach Abschluss der vorgelagerten Teilaufhebung und der Aufstellung der vorliegenden Einbeziehungssatzung sind sämtliche **bestehenden und neu geplanten Vorhaben innerhalb des Teilaufhebungsbereichs und somit auch des Satzungsgebiets 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 Teilaufhebung und somit auch des vorliegenden Satzungsgebiets.

Aufgrund der vorherrschenden Nutzungen und räumlichen Rahmenbedingungen sind künftig im Teilaufhebungsbereich und somit auch im Satzungsgebiet weitere Wohnnutzungen zu erwarten. Zulässig wären ebenfalls verträgliche gewerbliche und freiberufliche Nutzungen. Die im Aufhebungsbereich vorhandene Bebauung ist i. W. durch 1½-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. Gestalterisch überwiegen insgesamt in dem Bereich rote Klinkerfassaden und anthrazitfarbene Satteldächer. 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 und somit auch im vorliegenden Satzungsgebiet als auch im Umfeld weiterhin die Anforderungen an **gesunde Wohn-**

und Arbeitsverhältnisse zu wahren. Daher ist auf Genehmigungsebene zu Einzelvorhaben u. a. nachzuweisen, dass im Umfeld die bestehenden Schutzansprüche und Nutzungsmöglichkeiten erhalten werden. Im Bereich der erfolgten 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 nun mischgebietstypische Lärmwerte einzuhalten. Nach bisher geltendem Planungsrecht war hier eine gewerbegebietstypische Lärmbelastung hinzunehmen. Gleiches gilt für die Geruchsbelastung. Aufgrund dieser Änderung der Schutzansprüche innerhalb des Teilaufhebungsgebiets hat die Gemeinde im Vorfeld des vorgelagerten Aufhebungsverfahrens gutachterlich prüfen lassen, wie sich die Teilaufhebung aus immissionsschutzrechtlicher 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 zur 23. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 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 Teilaufhebungsgebiet und somit auch für das vorliegende Satzungsgebiet, dass dies bei der konkreten Beantragung von Einzelhandelsvorhaben regelmäßig zu prüfen ist. Eine entsprechende 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.

Im Ergebnis erachtet die Gemeinde die Vorgaben des § 34 BauGB für die städtebauliche Ordnung des Teilaufhebungsbereichs und somit auch des vorliegenden Satzungsgebiets insgesamt als ausreichend. Vor diesem Hintergrund und im Sinne der planerischen Zurückhaltung hat sich die Gemeinde dagegen entschieden, nach § 34(5) Nr. 3 Satz 2 BauGB einzelne Festsetzungen in der Einbeziehungssatzung zu treffen.

4.2 Erschließung und Verkehr

Das Satzungsgebiet ist über die westlich verlaufende **Straße Am Haus Langen** verkehrlich leistungsfähig 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 überregionale Verkehrsnetz sichergestellt. Die maximale Höchstgeschwindigkeit beträgt 30 km/h. Ein beidseits geführter Gehweg als Hochbord stellt eine sichere Fußwegführung dar. Der Anschluss an den ÖPNV erfolgt über die Buslinien auf der Freckenhorster Straße. Die nächste Bushaltestelle liegt in fußläufiger Erreichbarkeit an der Freckenhorster Straße (Haltestelle Graf-Droste-Straße).

Die bestehende verkehrliche Erschließungssituation wird durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 11 und die vorliegende Einbeziehungssatzung 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.

4.3 Immissionsschutz

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes sind mögliche Immissionskonflikte frühzeitig zu prüfen. Im Zuge der vorgelagerten Teilaufhebung wurde dargelegt, welche immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen damit verbunden sind. Zu klären war 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 **Ursprungsbebauungsplan Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“** ließ bisher 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 war ein eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO. Östlich und nordöstlich schließt bis zum Boschweg ein Gewerbegebiet an, das gemäß Abstandserlass NRW gegliedert ist. Der Plangeber hatte damit ursprünglich beabsichtigt, die betriebsbezogenen Wohnnutzungen im Westen den jeweils östlich angrenzenden Gewerbebetrieben räumlich zuzuordnen. Weiter östlich setzt der Ursprungsplan entlang des Boschwes 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 ihre Schutzansprüche einerseits und ihre Emissionen andererseits 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 vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), (...)“.

Eine derartige gewachsene Gemengelage ist im Bereich des Teilaufhebungsbereichs und somit auch im Satzungsgebiet sowie 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 erfolgten Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 11 werden bestehende und geplante Vorhaben **künftig nach § 34 BauGB** beurteilt. Damit ist verbunden, dass sämtliche Vorha-

ben auf ihre Zulässigkeit im Baugenehmigungsverfahren einzeln geprüft werden und somit auch hinsichtlich des erforderlichen Immissionsschutzes. 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/Satzungsgebiets gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Statt der bisher einzuhaltenden Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete ist nur noch eine **mischgebietstypische Lärm- und Geruchsbelastung** zulässig. Somit erhöhen sich die Schutzansprüche für den Teilaufhebungsbereich und folglich auch für das Satzungsgebiet. 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 wurde im Zuge der 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 erfolgte 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.^{4,5} 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 redaktionell darauf hingewiesen, dass die Gutachter teilweise den Begriff „Plangebiet“ verwenden. Gemeint ist damit der im Zuge der 23. Änderung aus dem Ursprungsplan entlassene Teilaufhebungsbereich.

Die Gutachten haben ergeben, dass künftig sowohl innerhalb der aufgehobenen Flächen und somit auch im vorliegenden Satzungsgebiet als auch im westlich gelegenen Allgemeinen Wohngebiet unter schalltechnischen Aspekten als auch unter dem Gesichtspunkt der gewerblichen und landwirtschaftlichen Geruchsmissionen **gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** gegeben sind. Es wird keine Beeinträchtigung der bestehenden Wohnnutzungen erwartet. Zudem ruft die Teilaufhebung **keine Einschränkung der östlich vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiete** mit ihren bestehenden, genehmigten Nutzungen und planungsrechtlich zulässigen Entwicklungsoptionen hervor. Eine Relevanz sonstiger Immissionen, wie z. B. Staub, Erschütterungen etc., ist bislang nicht erkennbar.

⁴ 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.

⁵ Uppenkamp und Partner Sachverständige für Immissionsschutz (2019): Immissionsschutz-Gutachten - Geruchsmissionsprognose für die geplante Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 der Gemeinde Everswinkel, Ahaus. 04.06.2019.

Die Gemeinde geht davon aus, die Immissionsschutzbelange der Betroffenen im Teilaufhebungsbereich und somit auch im Satzungsgebiet sowie im Umfeld angemessen zu berücksichtigen. Im Zuge der Aufstellung der Einbeziehungssatzung wird kein weiterer Handlungsbedarf gesehen. Im Detail wird hierzu auf die Immissionsschutz-Gutachten und das Kapitel 5.3 der Begründung zur vorgelagerten 23. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 verwiesen.

Die Fachbehörden werden gebeten, der Gemeinde weitere oder andere Erkenntnisse im Planverfahren mitzuteilen.

4.4 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

Der Teilaufhebungsbereich und somit auch das Satzungsgebiet sind bereits seit langem an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen. 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 Einbeziehungssatzung nicht. Sollte sich bei künftigen Vorhaben Ergänzungs- oder Änderungsbedarf der Ver- und Entsorgung ergeben, ist dies im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

5. Umweltrelevante Auswirkungen

5.1 Bodenschutz und Flächenverbrauch

Nach § 34(5) BauGB ist bei Einbeziehungssatzungen die **Bodenschutzklausel** gemäß § 1a(2) BauGB zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden. Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Die Errichtung 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. Das Satzungsgebiet ist bisher unbebaut und wird als Garten genutzt. Der in diesem Bereich inzwischen aufgehobene Ursprungsplan hat aber bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bisher eine wohngebietstypische 40 %-ige Versiegelung zugelassen. Die Entscheidung zur Inanspruchnahme des Satzungsgebiets ist somit schon mit Aufstellung des Ursprungsplans Mitte der 1970er Jahre getroffen worden. Bodeneingriffe sind im unmittelbar angrenzenden Bereich bereits erfolgt und im Satzungsgebiet nach altem Planungsrecht zulässig. 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 Einbeziehungssatzung werden künftige Vorhaben gemäß § 34 BauGB beurteilt. Damit ist weiterhin eine Inanspruchnahme des Bodens und lokal der vollständige Verlust der Bodenfunktionen verbunden. Die bisher unbebaute Fläche kann nach der Einbeziehung in den Innenbereich weiterhin wie bereits nach den Festsetzungen des Ursprungsplans bebaut werden. Entsprechende Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung können sachgerecht im Genehmigungsverfahren für eine konkrete Bebauung aufgegriffen werden. Die **Einbeziehungssatzung** ermöglicht im Ergebnis **keine stärkere Bodeninanspruchnahme** als nach bisherigem Planungsrecht zulässig ist.

5.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens 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 NRW⁶ zu Grunde gelegt werden.

Das **Satzungsgebiet** ist bisher unbebaut und wird als Gartenfläche genutzt. Der Rasen wird randlich mit teils ausgeprägten Heckenstrukturen umfasst. Die nördlich angrenzenden Flächen des Teilaufhebungsbereichs sind gemäß den Festsetzungen des Ursprungsplans ausgenommen eines bisher unbebauten Grundstücks im zentralen Bereich bereits vollständig bebaut und durch umgebende Gartenflächen geprägt. Das Satzungsgebiet und der Teilaufhebungsbereich insgesamt 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 Satzungsgebiet allenfalls von sog. „Allerweltsarten“ als Nahrungs- und Jagdrevier genutzt werden. Eine Entfernung der Bäume und Sträucher ist durch die Aufstellung der Einziehungssatzung nicht unmittelbar zu erwarten. Zudem werden im Vergleich zum ursprünglich vor der Teilaufhebung geltenden Planungsrecht keine neuen Baumöglichkeiten zugelassen. Somit stehen künftig sowohl im Satzungsgebiet 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 Aufstellung der Einziehungssatzung **keine artenschutzrechtlichen Konflikte und Verbotstatbestände gemäß BNatSchG** auslöst. Eine vertiefende Artenschutzprüfung wird daher insgesamt nicht für erforderlich gehalten.

Zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten für das Satzungsgebiet 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 Aufstellungsverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden. Auf Ebene dieses Aufstellungsverfahrens können somit nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine Enthftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadengesetz 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. Wenn sich das Erfordernis in der Umsetzung ergibt, sind zu den Einzelvorhaben jeweils Artenschutzprüfungen durchzuführen.

Sofern vorhandene Gehölze im Satzungsgebiet 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, Gebüsch 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 Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur

⁶ 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.

Gesunderhaltung von Bäumen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

Die Fachbehörden werden gebeten, der Gemeinde weitere oder andere Erkenntnisse im Aufstellungsverfahren mitzuteilen.

5.3 Eingriffsregelung

Auf Einbeziehungssatzungen sind gemäß § 34(5) BauGB die Regelungen nach §§ 1a und 9(1a) BauGB entsprechend anzuwenden. Zu prüfen ist somit, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe durch eine neue Rechtsgrundlage nach § 34 BauGB ermöglicht werden 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 ursprünglichem Planungsrecht und der künftigen Zulässigkeit vorzunehmen. Das Satzungsgebiet ist bisher unbebaut und wird als Gartenfläche genutzt. Gemäß Festsetzungen des Ursprungsplans hätte die Fläche vor der Teilaufhebung aber zu 40 % mit den entsprechend negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt versiegelt werden können (GRZ 0,4). Die Kompensationsmaßnahmen für den Ursprungsplan sind bereits seit vielen Jahren umgesetzt.

Künftig sind sämtliche Vorhaben gemäß § 34 BauGB zu beurteilen, was im Vergleich zum Originalplan aufgrund der bisher zulässigen 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 Satzungsgebiets festgesetzten Anpflanzungsflächen keine Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des Ursprungsplans dar. Somit wird auch unter diesem Gesichtspunkt kein Ausgleichsbedarf für die Einbeziehungssatzung gesehen.

Die Fachbehörden werden gebeten, der Gemeinde weitere oder andere Erkenntnisse im Planverfahren mitzuteilen.

5.4 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. In der vorliegenden Satzung wird dieser Abwägungsbelang analog bewertet.

Die vorliegende Planung dient ausschließlich der Einbeziehung des Grundstücks in den Innenbereich, um die Bebaubarkeit des bisher unbebauten Grundstücks nach der Teilaufhebung des Ursprungsbebauungsplans Nr. 11 wiederherzustellen. 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. Es wird im Zuge der Realisierung künftiger Vorhaben im Satzungsgebiet ausdrücklich empfohlen, Bauvorhaben im Interesse der Förderung des Klimaschutzes mit energiesparenden Anlagen auszugestalten oder sonstige Maßnahmen durchzuführen, die dem Klimawandel entgegenwirken oder der Anpassung des Klimawandels dienen (§ 1a(5) BauGB). Die bei der Errichtung von neuen Gebäuden maßgebenden Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes sind ergänzend im Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Entsprechende Vorgaben werden auf Baugenehmigungsebene getroffen. Im Zuge der Aufstellung der Einbeziehungssatzung wird kein weiterer Handlungsbedarf gesehen.

6. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss für den Erlass einer Einbeziehungssatzung 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. Die konkrete Abgrenzung des Satzungsgebiets wurde beschlossen. Der Erlass der Einbeziehungssatzung erfolgt gemäß § 34(4) Satz 1 Nr. 3 BauGB. Das Aufstellungsverfahren wird im sog. vereinfachten Verfahren gemäß § 13(2), (3) BauGB ohne frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

Everswinkel, im März 2022