



# **GEMEINDE EVERSWINKEL**

**Begründung zum  
zum Bebauungsplan Nr. 11  
„Gewerbe- und Industriegelände“ - 24. Änderung**

**November 2022**

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

## **Teil I: Begründung**

- 1. Einführung, Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
  - 2.1 Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ (Ursprungsplan)
  - 2.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
  - 2.3 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan
  - 2.4 Weitere Planungsgrundlagen
- 3. Planungsziele und Plankonzept**
- 4. Inhalte und Festsetzungen**
  - 4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
  - 4.2 Erschließung und Verkehr
  - 4.3 Immissionsschutz
  - 4.4 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
  - 4.5 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 5. Umweltrelevante Auswirkungen**
- 6. Bodenordnung**
- 7. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

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

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.

**Anlass** für die vorliegende 24. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 ist der Antrag eines Unternehmens für Landmaschinen und Metallverarbeitung zur Erweiterung seines Betriebsstandorts am Boschweg. Im Zuge der angestrebten Verlagerung des Kleinmaschinenhandels auf das nördlich des Betriebs gelegene Grundstück soll eine vorhandene Halle erweitert und saniert werden. In diesem Zuge sollen eine Lagerhalle, eine Werkstatt, Ausstellungsflächen und ein Bereich für die Abholung der Maschinen in dem Gebäude untergebracht werden. Dieses Erweiterungsvorhaben ist durch den geltenden Bebauungsplan nicht vollständig abgedeckt; insbesondere die geplanten Ausstellungsflächen liegen außerhalb der im Ursprungsplan festgesetzten Baugrenzen.

Der Bebauungsplan Nr. 11 setzt die **Baugrenzen** entlang der inneren Straßenzüge des Boschwegs einheitlich mit einem Abstand von 8,0 m von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen fest. Im Zuge verschiedener Änderungen des Bebauungsplans wurden die Baufelder in kleineren Teilbereichen bereits näher an die Straßen herangerückt. Zudem wurden gemäß aktuellem Kataster für einzelne Gebäude Befreiungen für kleinflächige Überschreitungen der Baugrenzen erteilt. Die in den Bebauungsplan eingetragenen **Sichtdreiecke** basieren auf den Regelungen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Altplans und begrenzen zur Freihaltung der Sichtverhältnisse die Bebaubarkeit der Gewerbegrundstücke in den Einmündungsbereichen der Straßen. Darüber hinaus lässt der Ursprungsplan für die ausgewiesenen Gewerbegebiete am Boschweg insgesamt **maximal zwei Vollgeschosse** zu. Eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird hingegen nicht vorgegeben.

Gewerbe- und Industriegebiete dienen i. W. der Unterbringung von produzierenden Betrieben unterschiedlicher Branchen. Zur planerischen Steuerung der städtebaulichen Wirkung von Produktions- oder Lagerhallen hat die Festsetzung der Geschossigkeit regelmäßig keine maßgebliche Funktion. Die im Bebauungsplan verfolgte planungsrechtliche Sicherung der städtebaulichen Ordnung erfolgt in Gewerbe- und Industriegebieten hinsichtlich der Höhenentwicklung i. W. über die Festsetzung von maximalen Gesamthöhen. Bei einer bedarfsgerechten Gewerbebebauung mit teils erforderlicher Fördertechnik unter den Hallendächern ist dabei eine entsprechende Höhenentwicklung zu berücksichtigen. Der Gewerbe- und Industriestandort im Bereich Boschweg/Rott ist aufgrund der Lage am Everswinkeler Ortsrand und der insbesondere im östlichen Teil bestehenden Entfernung zu schutzwürdigen Wohngebieten weitgehend frei von Einschränkungen und sollte daher als größtes zusammenhängendes Gewerbe- und Industriegebiet in Everswinkel den Betrieben mit entsprechendem Störpotenzial und Flächen- bzw. Höhenbedarf vorbehalten werden.

Vor diesem Hintergrund wird der Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ im Bereich der festgesetzten Gewerbegebiete entlang des Boschwegs und südlich der Freckenhorster Straße angepasst. Die Festsetzung zur Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse wird herausgenommen. Die künftig zulässige Höhe baulicher Anlagen wird über die Vorgabe einer maximal zulässigen Gesamthöhe planerisch gesteuert. Zudem werden die Baugrenzen im Sinne der Innenentwicklung einheitlich auf 3,0 m an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen erweitert. In dem Zuge werden die Sichtfelder in den Einmündungsbereichen an die heutigen Anforderungen angepasst. Mit der vorliegenden **24. Planänderung** wird das Ziel verfolgt, die Flexibilität in der Ausnut-

zung der Gewerbegrundstücke bedarfsgerecht und verträglich zu erhöhen. Dies entspricht dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist somit gegeben, um die Flächen gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich zu entwickeln.

Das **Plangebiet** der 24. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ mit einer Größe von etwa 7,4 ha liegt im Osten von Everswinkel und umfasst die Flächen südlich der Freckenhorster Straße, nördlich der Weideflächen und östlich der ersten Gebäudereihe entlang der Straße Am Haus Langen. Im Osten schließt zum einen der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30 „Gewerbe- und Industriegelände II“ und zum anderen das im Bebauungsplan Nr. 11 ausgewiesene Industriegebiet an. Dieses wird aufgrund der dort bereits geltenden Festsetzungen vorliegend nicht überplant.

Die vorliegende Planung dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang. Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines **Bebauungsplans der Innenentwicklung** gemäß § 13a BauGB sind gegeben: Gemäß den geltenden Festzungen des Ursprungsplans und seiner rechtskräftigen Änderungen ist im Geltungsbereich der vorliegenden 24. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 eine maximale Grundfläche im Sinne des § 19(2) BauNVO von überschlägig 51.130 m<sup>2</sup> zulässig. Diese wird im Zuge der 24. Planänderung nicht geändert. Neben der Herausnahme der Festsetzung zur Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse, der Aufnahme von Festsetzungen zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen sowie der Anpassung der Sichtfelder an die aktuellen Vorgaben werden lediglich die Baugrenzen entlang des Boschwegs erweitert und somit die Anordnung von Hauptbaukörpern auf dem Grundstück planerisch gesteuert; die gemäß Ursprungsplan maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 wird hingegen nicht angepasst. Somit löst die vorliegende Planung im Ergebnis keine Flächeninanspruchnahme neu aus. Für derartige Planungsfälle lässt das BauGB ungeachtet ihrer Größe der zulässigen Grundfläche das Verfahren nach § 13a BauGB zu (§ 13a, Rn. 45 ff.).<sup>1</sup>

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten liegen ebenso nicht vor. Des Weiteren befinden sich nach aktueller Auskunft der Bezirksregierung Münster weder im vorliegenden Plangebiet noch im Umfeld sog. Störfallbetriebe oder betriebliche Anlagen gemäß § 3(5a) Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Daher sind keine Schutzbereiche zu berücksichtigen. Sollte sich künftig ein Störfallbetrieb im Gewerbe- und Industriegebiet ansiedeln, müsste dieser auf Genehmigungsebene nachweisen, welche betrieblichen Maßnahmen zur Vermeidung von schweren Unfällen zu treffen wären. In einem sog. KAS 18-Gutachten<sup>2</sup> müsste dargelegt werden, dass der betroffene Betriebsbereich den angemessenen Abstand zu schutzwürdigen Nutzungen einhalten kann. Im Ergebnis bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der vorliegenden Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG, hier Anlage 1) oder Landesrecht unterliegen, wird durch die vorliegende 24. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 nicht planerisch

---

<sup>1</sup> Ernst, Dr. Dr. h. c. W.; Zinkahn, Dr. W.; Bielenberg, Dr. W.; Krautzberger, Dr. M., Hg. (2021): BauGB Kommentar, München: Verlag C. H. Beck oHG.

<sup>2</sup> 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](http://www.kas-bmu.de/publikationen/kas/KAS_18.pdf) [Stand Juli 2013].

vorbereitet oder begründet. Die Planänderung umfasst innerhalb der überplanten Flächen lediglich die Herausnahme der Festsetzung zur Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse und die Aufnahme von Festsetzungen zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen. Zudem werden die Sichtfelder an die aktuellen Vorgaben angepasst und die Baugrenzen entlang des Boschwegs erweitert. Darüber hinaus gilt bei dieser unselbstständigen Änderung der Ursprungsplan. Die aufgeführten Planinhalte lösen die Zulässigkeit bzw. Ansiedlung von UVP-pflichtigen Vorhaben nicht neu aus und werden somit durch die Planänderung nicht begründet. Zudem stellt bereits der Ursprungsplan einen sog. Angebotsbebauungsplan dar, der keine hinreichend konkreten Vorhaben begründet. Vor diesem Hintergrund ist es aus Sicht des Plangebers in diesem Planungsfall weiterhin ausreichend, die UVP-Pflicht einzelner Vorhaben auf der Genehmigungsebene abschließend zu klären.<sup>3</sup>

Im Ergebnis geht die Gemeinde nach derzeitigem Kenntnisstand davon aus, dass die Voraussetzungen des § 13a BauGB nach summarischer Prüfung erfüllt sind, so dass die 24. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird.

Gegenstand der vorliegenden 24. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 ist die Herausnahme der Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse, die Aufnahme von Festsetzungen zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen, die Anpassung der Sichtfelder gemäß aktueller Vorgabe und die Erweiterung der Baugrenzen entlang des Boschwegs. Alle übrigen rechtsverbindlichen zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und gemäß BauNVO des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ und seiner rechtskräftigen Änderungen bleiben unberührt und gelten weiterhin. Daher wird die **24. Änderung als Deckblatt** zum Bebauungsplan Nr. 11 durchgeführt und ist damit unselbstständig. Ein Teil der unverändert zeichnerischen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs der 24. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 sind nachrichtlich zur Information dargestellt, es gilt jedoch ausschließlich das Originalplanwerk.

Die Festsetzungen der 24. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 überlagern im Änderungsgebiet mit Inkrafttreten die bisherigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ und seiner rechtskräftigen Änderungen. Sollte sich die vorliegende 24. Bebauungsplanänderung als unwirksam erweisen, so leben die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11 und seiner rechtskräftigen Änderungen auf und gelten erneut.

## 2. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

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

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ umfasst ursprünglich die Gewerbe- und Industrienutzungen südlich der Freckenhorster Straße und östlich der Straße Am Haus Langen bis zur südöstlich gelegenen gemeindeeigenen Kläranlage. Ziel war es, 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 nordwestlichen Kreuzungsbereich ist als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel überplant. Der Bebauungsplan lässt in den ausgewiesenen Gewerbegebieten eine maximale Zweigeschossigkeit bei einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 zu. Vorgaben zur Bauweise oder zur Hö-

<sup>3</sup> Hessischer VGH, Urteil vom 17.09.2020 - 4 C 619/18.N.

he baulicher Anlagen enthält der Altplan nicht. Im Westen gibt er eine Dachneigung von 0° bis 35° vor, für den restlichen Bereich ist hierzu keine Vorgabe getroffen worden. Im Süden, Südosten und entlang der Freckenhorster Straße enthält der Ursprungsplan zudem Pflanzgebote zur Eingrünung des Gewerbe- und Industriestandorts.

Die Festsetzungen des im Jahr **1975 rechtskräftig** gewordenen Ursprungsplans sind bereits in diversen Änderungsverfahren rechtskräftig angepasst worden. Zuletzt wurde im Zuge der 23. Planänderung der Teilbereich der ersten Baureihe südlich des Lebensmittelmarkts an der Freckenhorster Straße und östlich der Straße Am Haus Langen aus dem Bebauungsplan aufgehoben. Städtebauliche Ziele und Planinhalte ergeben sich aus dem Original-Bebauungsplan inklusive seiner rechtskräftigen Änderungen mit Begründung. Hierauf wird ausdrücklich Bezug genommen.

## 2.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das vorliegende Plangebiet ist entsprechend den geltenden Festsetzungen des Ursprungsplans **vollständig bebaut**. Insgesamt herrscht in den ausgewiesenen Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO ein hoher Versiegelungsgrad vor, nur die teilweise vorhandenen Wohnhäuser sind von begrünten Gartenflächen umgeben. Der westliche Teil des Plangebiets im Übergang zum angrenzenden Wohnsiedlungsbereich ist eher kleinteilig gewerblich strukturiert. Hier befinden sich u. a. ein Zweiradgeschäft mit Werkstatt, eine Werkstatt für Landmaschinen mit Verkauf, Lagerhallen und -flächen eines Bauunternehmens, ein Unternehmen für Produkte im Lieferservice-Bereich, Handwerker und ein Fitnessstudio. Ebenso sind einzelne betriebsbezogene Wohnhäuser zu finden. Entlang der Freckenhorster Straße im Norden führt sich diese eher kleinteilige Struktur mit Handwerksbetrieben zunächst fort. Südlich davon liegen i. W. größere Unternehmen in den Branchen Maschinenteknik, Landmaschinen und Metallverarbeitung, Lackiertechnik, Baustoffe und Bauunternehmen. Zudem befinden sich einzelne betriebsbezogene Wohnhäuser und eine Unterkunft für geflüchtete Menschen in diesem Bereich. Leerstand herrscht insgesamt nur untergeordnet vor. Das Gelände fällt Richtung Süden und Osten deutlich ab.

Die **Höhenentwicklung** der Produktions-, Lager- und Werkstatthallen sowie der Verwaltungsgebäude im Plangebiet ist insgesamt relativ homogen geprägt. Größere Ausreißer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auf den Lackierhallen im Osten befinden sich meist hohe Anlagen für Lüftungstechnik. Es überwiegen helle Fassaden, die älteren Gebäude weisen eher rote Klinkerfassaden auf. Die Dachflächen sind i. W. als Flachdächer oder flach geneigte Satteldächer ausgeprägt.

Im Südosten und Osten grenzen großflächig weitere gewerbliche und industrielle Nutzungen an das Plangebiet an. Hier befinden sich u. a. die bis zu 25 m hohen Silos des Raiffeisen-Standorts. Im weiteren Verlauf des Boschwegs sind auch die Anlagen der gemeindlichen Kläranlage und des Bauhofs untergebracht. Im Süden schließen Weideflächen und Wald an, während nördlich der Freckenhorster Straße Ackerflächen mit eingestreuten Hofstellen liegen. Im Westen und Nordwesten beginnt der großflächige Everswinkeler Wohnsiedlungsbereich.

Die **verkehrliche Anbindung** des Plangebiets erfolgt ausgehend von der nördlich verlaufenden Freckenhorster Straße über den Boschweg. Die Freckenhorster Straße führt im Nordosten auf die L 793, worüber die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz sichergestellt ist. Ein begleitender Fuß- und Radweg entlang der Freckenhorster Straße sichert zudem eine gute Anbindung für Fußgänger und Radfahrer aus dem westlichen Wohnsiedlungsbereich. Ein ÖPNV-Anschluss ist über Bushaltestellen unmittelbar nördlich des Plangebiets an der Freckenhorster Straße gegeben.



Übersicht: Nutzungen (Stand: Juni 2022, ohne Maßstab)

### 2.3 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

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

Der **Landesentwicklungsplan NRW** (LEP NRW) weist der Gemeinde Everswinkel im Rahmen des zentralörtlichen Systems die Funktion eines Grundzentrums zu. Im LEP NRW ist das Plangebiet als Siedlungsbereich ausgewiesen. Der **Regionalplan Münsterland** legt die großflächigen Gewerbe- und Industriegebiete im Osten des Everswinkeler Siedlungsraums als zusammenhängenden **Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen** (GIB) fest. Auch das vorliegende Plangebiet liegt innerhalb des GIB. Die südöstlich des Plangebiets gelegene gemeindliche Kläranlage ist als Abwasserbehandlungs- und -reinigungsanlage in den Regionalplan aufgenommen worden. Westlich und nordwestlich des Änderungsbereichs schließen sich großflächige Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) an, während nördlich und südwestlich Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche angrenzen. Südöstlich ist ein größerer Waldbereich regionalplanerisch festgelegt, der zudem mit den Freiraumfunktionen Schutz der Natur und Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung belegt ist. Die weiter nördlich verlaufende L 793 ist als Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr ausgewiesen.

Die im Zuge der vorliegenden 24. Bebauungsplanänderung angestrebte Nachverdichtung innerhalb des gewachsenen Siedlungsgefüges entspricht den hiermit verbundenen regionalplanerischen Zielvorgaben. Zu nennen ist in diesem Zusammenhang insbesondere das übergreifende Ziel 1.1 (bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung mit Vorrang Innen- vor Außenentwicklung). Die vorliegende Bauleitplanung entspricht somit auch künftig den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben.

Zum 01.09.2021 ist darüber hinaus der **Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz** (BRPH) in Kraft getreten. Dieser nimmt inhaltlich Bezug auf die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Ziel ist insgesamt, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. Die darin aufgeführten Ziele sind ebenfalls in sämtlichen Bauleitplanverfahren zu beachten. Festgesetzte bzw. sonstige ermittelte Überschwemmungsgebiete oder Bereiche des Extremhochwassers erfassen den Geltungsbereich der vorliegenden 24. Planänderung nicht. Die im Plangebiet überwiegend anstehenden Lehmböden weisen nur eine geringe bis mittlere Wasserdurchlässigkeit auf, so dass zunächst keine optimale Ausgangslage zur Versickerung des Niederschlagswassers besteht. Die vorliegend überplanten Flächen sind nach den geltenden Festsetzungen des Ursprungsplans vollständig bebaut und insgesamt stark versiegelt. Nur die teilweise vorhandenen betriebsbezogenen Wohnhäuser sind von begrünten Gartenflächen umgeben. Die 24. Planänderung umfasst lediglich eine geringfügige Anpassung der Baugrenzen entlang des Boschwegs, die zulässige Grundflächenzahl von 0,8 und somit der zulässige Versiegelungsgrad wird hingegen nicht verändert. Eine Verringerung von Retentionsflächen für Niederschlagswasser wird daher planerisch nicht ausgelöst. Negative Auswirkungen der vorliegenden eher bestandsorientierten Planung auf den Hochwasserschutz werden im Ergebnis nicht gesehen.

Das Plangebiet ist an die bestehende Mischkanalisation angeschlossen. Eine abschließende Klärung zum Umgang mit dem im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser erfolgt bei Neu- oder maßgeblichen Umbauten im Einzelfall bedarfsgerecht auf Genehmigungsebene. Die Gemeinde geht im Ergebnis davon aus, dass von Hochwasser oder Starkregen ausgehende Gefahren in diesem Planungsfall nicht unmittelbar zu erwarten sind. Nach Auffassung der Gemeinde ist die vorliegende Planung im Ergebnis **mit den Zielen des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz vereinbar**. Weiterer Handlungsbedarf wird nicht gesehen.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** (FNP) der Gemeinde Everswinkel wird der Bereich der vorliegenden Planänderung als gewerbliche Bauflächen dargestellt, ebenso wie die westlich und östlich liegenden Flächen im Bereich des Boschwegs und der Straße Am Haus Langen. Im Norden entlang der Freckenhorster Straße ist ein schmaler Streifen als private Grünfläche ausgewiesen. Im Nordosten an der Einmündung des Boschwegs auf die Freckenhorster Straße wurde ein Baudenkmal nachrichtlich in den FNP übernommen. Die nordwestlich angrenzenden Flächen des Lebensmittelmarkts sind im FNP als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel dargestellt. Die südöstlich gelegene Kläranlage ist entsprechend als Fläche für Versorgungsanlagen, Abfallbeseitigung und Abwasserbeseitigung in den FNP aufgenommen worden. In einem Umkreis von ca. 250 m um diese Kläranlage ist ergänzend der zugehörige Immissionsbereich im FNP dargestellt. Während nördlich der Freckenhorster Straße Flächen für die Landwirtschaft anschließen, sind südlich des Gewerbe- und Industriestandorts neben Flächen für die Landwirtschaft auch Waldflächen dargestellt. Durch die im Zuge der vorliegenden 24. Planänderung beibehaltende Festsetzung von Gewerbegebieten gemäß § 8 BauNVO wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8(2) BauGB weiterhin Rechnung getragen.



## 2.4 Weitere Planungsgrundlagen

### a) Naturschutz und Landschaftspflege

Die vorliegend überplanten Flächen sind i. W. **bebaut oder durch Lager-, Rangier- und Stellplätze versiegelt**. Die Grundstücke der Wohnhäuser sind teilweise mit Gartenflächen durchgrünt. Weitere Einzelbäume stocken im Norden entlang der Freckenhorster Straße. Besonders wertvolle Grünstrukturen befinden sich im Plangebiet hingegen nicht.

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

### b) Gewässer

Oberflächengewässer sind im Bereich der Planänderung und näheren Umfeld nicht betroffen. Festgesetzte bzw. sonstige ermittelte Überschwemmungsgebiete erfassen das Plangebiet ebenso wenig wie Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete.

### c) Boden

Gemäß Bodenkarte NRW<sup>4</sup> stehen im überplanten Bereich **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. Der nördliche Streifen des Plangebiets parallel zur Freckenhorster Straßen ist geprägt von **lehmigen Sandböden** als Pseudogley-Braunerde ((s)B7). Diese Böden sind insgesamt durch eine geringe bis mittlere Sorptionsfähigkeit, eine mittlere bis hohe Wasserkapazität sowie durch eine mittlere bis hohe Wasserdurchlässigkeit geprägt. Es kann teilweise eine schwache Staunässe bis in den Oberboden auftreten. Insgesamt ist aber davon auszugehen, dass die Böden im Plangebiet sowie im Umfeld aufgrund der seit vielen Jahren bestehenden gewerblich-industriellen Strukturen stark überprägt sind und keine naturnahen Bodenverhältnisse mehr aufweisen.

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>5</sup> Die im Norden vorkommenden Sandböden weisen aufgrund ihres Wasserspeichers im 2-Meter-Raum eine **hohe Funktionserfüllung als Regulations- und Kühlungsfunktion** auf und sind daher landesweit als besonders schutzwürdige Böden in Nordrhein-Westfalen kartiert worden. Aufgrund der seit Jahrzehnten bestehenden Nutzungsstrukturen ist aber davon auszugehen, dass die vorhandenen Böden ihre schutzwürdige Funktion hier bereits verloren haben.

<sup>4</sup> Geologisches Landesamt (1991): Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4112 Warendorf, Krefeld.

<sup>5</sup> Geologischer Dienst NRW (2017): Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld.

#### d) Altlasten und Kampfmittel

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

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

#### e) Denkmalschutz und Denkmalpflege

**Natur- und Bodendenkmale** sind im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und im nahen Umfeld **nicht bekannt**. Zudem 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.

Auf dem Flurstück 439 an der Einmündung des östlichen Stichwegs des Boschwegs auf die Freckenhorster Straße steht ein altes Hofkreuz, das als **Baudenkmal mit der Nummer A 64** in der Denkmalliste der Gemeinde geführt wird. Es ist ein **Kruzifix aus Sandstein** aus 1863. Dies wird zur vollständigen Information nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Baugrenze wird in diesem Bereich im Sinne des Erhalts des Ensembles mit dem Baudenkmal und den umgebenen Linden auf die Flurstücksgrenze zurückgenommen. Eine Beeinträchtigung wird somit nicht erwartet. Weiterer Handlungsbedarf wird auf Bebauungsplanebene nicht gesehen.

Der LWL Archäologie für Westfalen hat im Zuge des Planverfahrens mitgeteilt, dass bei Bodeneingriffen bislang unbekannte archäologische Bodenfunde sowie paläontologische Bodendenkmale in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus der Oberkreide (Campanium) angetroffen werden können. Im Zuge der Planumsetzung ist darauf zu achten.

Darüber hinaus wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§ 14 ff. Nordrhein-Westfälisches Denkmalschutzgesetz). Denkmalpflegerische Belange werden, soweit erkennbar, nicht unmittelbar berührt. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Zu den **weiteren planerischen Rahmenbedingungen** der Fläche wird auf die Unterlagen des Ursprungsplans und seiner rechtskräftigen Änderungen verwiesen. Neue Erkenntnisse haben sich diesbezüglich zwischenzeitlich nicht ergeben.

Darüber hinaus haben die Fachbehörden der Gemeinde keine weiteren Informationen im Planverfahren mitgeteilt.

### 3. Planungsziele und Plankonzept

Die mit der Aufstellung des zugrunde liegenden Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ verfolgten Planungsziele für den gesamten Gewerbe- und Industriestandort im Bereich Freckenhorster Straße/Boschweg bleiben auch für die vorliegende 24. Planänderung gültig. Mit dieser Planung verfolgt die Gemeinde zum einen das Ziel, eine planerische Grundlage für die konkret vorgelegte Erweiterung eines im Plangebiet ansässigen Unternehmens zu schaffen. Zum anderen soll das geltende Planungsrecht in den überplanten Gewerbegebieten insgesamt bedarfsrecht und verträglich angepasst werden, um eine **höhere Ausnutzbarkeit der Grundstücke** zu ermöglichen. Vorhandene und sich neu ansiedelnde Betriebe sollen sich auch in der Höhe gemäß ihren jeweiligen Anforderungen weiterentwickeln können. Die Höhenentwicklung soll im Sinne der städtebaulichen Ordnung künftig über eine klar definierte maximale Gesamthöhe planerisch gesteuert werden.

Auch mit dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden werden die Baugrenzen entlang des Boschwegs weitgehend einheitlich auf 3,0 m an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen erweitert. In dem Zuge werden die Sichtfelder in den Einmündungsbereichen an die heutigen Anforderungen angepasst. Im Rahmen der angestrebten Innenentwicklung wird die bisher festgesetzte Zahl der Vollgeschosse im überplanten Bereich aus dem Bebauungsplan herausgenommen. Zudem wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen künftig über die Vorgabe einer maximal zulässigen Gesamthöhe planerisch gesteuert. Insbesondere die angestrebte Erweiterung der Baugrenzen lässt die konkret geplanten An- und Ausbaumaßnahmen des o. g. Unternehmens zu.

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

### 4. Inhalte und Festsetzungen

#### 4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Begründung der unveränderten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung etc., wie des Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO als Gebietscharakter inklusive Abstandslistengliederung sowie einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 ergibt sich aus dem Ursprungsplan und wird hier nicht nochmals ausgeführt. Auf die Originalunterlagen des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ inklusive der rechtskräftigen Änderungen wird diesbezüglich verwiesen.

Entsprechend dem Alter des **Ursprungsplans** (Rechtskraft 1975) setzt dieser für die festgesetzten Gewerbegebiete gemäß der damals geltenden BauNVO von 1968 eine **maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse von zwei**, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 fest. Hier hätte die BauNVO als Obergrenze 1,6 ermöglicht, wurde aber vorliegend nicht ausgenutzt. Eine Baumassenzahl (BMZ) wurde damals nur in Industriegebieten festgesetzt, so dass diese hier nicht zum Tragen kam. Der Altplan enthält zudem **keine Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen**.

Insbesondere im Osten und Süden des Plangebiets befinden sich überwiegend großflächige Betriebe aus den Branchen Maschinenbau, Metallverarbeitung, Landmaschinen und Lackiertechnik.

Weiter östlich folgen u. a. ein Raiffeisen-Standort und große Betriebe aus den Bereichen Metallbau/Anlagenbau/Blechverarbeitung, Holzgroßhandel und Saatgutherstellung. Derartige Betriebe benötigen inzwischen in der Regel für Hallenbauten mit Produktion und mit ggf. Transporttechnik unter dem Dach oder für Lagernutzungen bei einer entsprechenden Größe Höhen um mindestens 13,0 m über Betriebsgelände. Für die meisten ansiedlungswilligen Betriebe ist diese Höhe eine Voraussetzung bei der Standortwahl.

In Anlehnung an die heutige Rechtslage und aktuelle Bedarfe von Gewerbebetrieben wird im Zuge der vorliegenden 24. Planänderung die bisher festgesetzte **Zahl der Vollgeschosse herausgenommen**. Eine derartige Festsetzung hat in der Regel bei der planerischen Steuerung von Produktions- oder Lagerhallen keine städtebauliche Ordnungsfunktion. Dies erfolgt hingegen über die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen durch die Festsetzung von Gesamthöhen.

Im Vorfeld des Planverfahrens wurde daher eine Einmessung der Geländehöhen im gesamten Plangebiet sowie im unmittelbaren Anschlussbereich eingeholt. Zudem wurden die Ausbauhöhen der Freckenhorster Straße und des Boschwegs sowie die Höhen der im Plangebiet vorhandenen Gebäude ermittelt. Auf dieser Basis trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur **maximalen Gesamthöhe**. Unter Berücksichtigung des baulichen Bestands und der sich in Bau befindlichen Halle sowie mit dem Ziel, eine bedarfsgerechte und verträgliche gewerbliche Höhenentwicklung planerisch zu steuern, sieht der Bebauungsplan im eher kleinteilig strukturierten Bereich im Westen eine Gesamthöhe von maximal 13,0 m vor, während die Gebäude im überwiegenden östlichen Teil des Plangebiets bis zu 15,0 m Gesamthöhe erreichen dürfen. Insgesamt ermöglichen diese Festsetzungen eine angemessene Gewerbebebauung und berücksichtigen gleichzeitig die Lage und Einbindung innerhalb des städtebaulichen Umfelds. Das Plangebiet ist der älteste Teil des großflächigen Gewerbe- und Industriestandorts am Boschweg, das sich sukzessive Richtung Osten fortentwickelt hat. Westlich und nordwestlich liegt der großflächige Wohnsiedlungsbereich. Dieser Lage tragen die im Bebauungsplan vorgenommenen gestaffelten Höhenfestsetzungen angemessen Rechnung. Durch entsprechende Pflanzvorgaben im Ursprungsplan ist der Standort zudem Richtung Norden und Süden im Übergang zum freien Landschaftsraum eingebunden.

Darüber hinaus ist zu konstatieren, dass bereits heute auf Basis der geltenden Festsetzungen im Plangebiet Produktions- oder Lagerhallen mit einer derartigen Höhenentwicklung entstehen können. Die künftigen Festsetzungen steuern diese Höhenentwicklung durch eindeutige Regelungen zur Gesamthöhe und dienen somit der **städtebaulichen Ordnung**. Im Ergebnis lösen die künftig geltenden Festsetzungen zur Höhenentwicklung keine Veränderung der bereits heute zulässigen baulichen Kubaturen aus. Eine im Zuge der Planrealisierung zu erwartende Beeinträchtigung von Nutzungsmöglichkeiten angrenzender Grundstücke wird daher nicht gesehen. Darüber hinaus werden die Gesamthöhen der bestehenden, genehmigten Gebäude vollständig mit den getroffenen Höhenfestsetzungen erfasst, so dass die Eigentumsrechte auch diesbezüglich angemessen berücksichtigt werden. In der Gesamtschau werden die Festsetzungen für städtebaulich verträglich gehalten.

Betriebliche Erfordernisse werden darüber hinaus durch eine ausnahmsweise Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Maximalhöhe durch technische Bauteile berücksichtigt, wie z. B. Lüftungsanlagen, Siloanlagen, Photovoltaikanlagen. Die bereits im Plangebiet vorhandenen, genehmigten Lüftungsanlagen auf den Dachflächen wurden bei dieser Ausnahmeregelung entsprechend berücksichtigt; sie sind gemäß Bauakten in ihrer Höhe vollständig umfasst.

Als **Bezugshöhe für die baulichen Anlagen** wird auf die Oberkante der Fahrbahnmitte der fertigen Erschließungsanlage abgehoben, die von der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks zu messen ist. Bei Eckgrundstücken kann wahlweise auf eine der beiden Grund-

stücksseiten Bezug genommen werden. Die erschließenden Straßen sind in der Örtlichkeit seit vielen Jahren vorhanden. Durch die im Vorfeld erfolgte Einmessung vor Ort liegen der Gemeinde die eingemessenen Höhen entsprechend vor. Sie sind zudem in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Bezugshöhe bzw. die Vorgaben zur Höhe baulicher Anlagen sind somit eindeutig und vollzugsfähig. Damit wird ein eindeutiger Bezug zum Gelände und zur Nachbarschaft gewährleistet. Die Bezugshöhe gilt sowohl für die Gebäude unmittelbar an der Straße als auch für die rückwärtig angestrebte Bebauung.

Im Rahmen der vorliegenden Deckblattplanung werden die **überbaubaren Flächen** entlang des Boschwegs bedarfsgerecht erweitert. In Anlehnung an das konkret geplante Bauvorhaben und die teilweise bereits erfolgten Befreiungen werden die Baugrenzen weitgehend einheitlich bis auf 3,0 m an die Verkehrsflächen verschoben. Die bestehenden Gebäude werden damit vollständig umfasst. Ebenso werden die inzwischen geltenden Vorgaben zu Sichtfeldern in Einmündungsbereichen von Straßen dabei berücksichtigt. Im Vergleich zum geltenden Bebauungsplan, der für die Baufelder i. W. einen Abstand von 8,0 m zum Boschweg vorsieht, wird damit im Sinne der Nachverdichtung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die Ausnutzbarkeit der überplanten Gewerbegrundstücke angemessen erhöht. Im Sinne der Angebotsplanung soll zudem eine geschlossene Raumkante planungsrechtlich ermöglicht werden. Im Bereich des Baudenkmals an der Einmündung des Boschwegs auf die Freckenhorster Straße wird die Baugrenze im Sinne des Erhalts des denkmalgeschützten Kruzifixes auf die das Grundstück umfassende Flurstücksgrenze zurückgenommen. Eine Bebaubarkeit der angrenzenden Grundstücke ist damit weiterhin gewährleistet, so dass diese Herangehensweise im Ergebnis für vertretbar und sinnvoll gehalten wird.

Gemäß Ursprungsplan und aktuellen Leitungsplänen verläuft im Nordosten und Süden des Plangebiets ein **Mischwasserkanal** der Abwasserbetrieb TEO AÖR teilweise durch rechtskräftig festgesetzte überbaubare Flächen, die in Teilen seit vielen Jahren bebaut sind. Weitergehende Vorgaben zum Umgang mit der Leitungstrasse enthält der Altplan. Dieser gilt hierzu weiterhin und ist im Zuge der Umsetzung zu beachten. Auf Genehmigungsebene sind entsprechende Regelungen zu treffen. Im Sinne des Gebots der planerischen Zurückhaltung werden im Zuge der vorliegenden unselbstständigen Deckblattplanung keine weitergehenden Festsetzungen für erforderlich gehalten.

Alle übrigen rechtsverbindlichen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ und seiner rechtskräftigen Änderungen bleiben unberührt. Um die Einordnung in das Plankonzept nachvollziehbar darzulegen, wird ein Teil der weiterhin gültigen zeichnerischen Festsetzungen nachrichtlich in die Plankarte eingetragen. Maßgeblich bleiben jedoch generell die Originalunterlagen des Ursprungsplans und seiner rechtskräftigen Änderungen. Es handelt sich somit bei der vorliegenden Planung um einen sog. „Schichtenbebauungsplan“.

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

## 4.2 Erschließung und Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets wird im Zuge der vorliegenden 24. Änderung nicht geändert. Sie erfolgt weiterhin ausgehend von der nördlich verlaufenden Freckenhorster Straße über den **Boschweg**. Die maximale Höchstgeschwindigkeit beträgt hier insgesamt 50 km/h. Die Freckenhorster Straße führt im Nordosten auf die L 793, worüber die Anbindung an das überregi-

onale Verkehrsnetz sichergestellt ist. Im Rahmen der vorliegenden Planänderung werden die Sichtfelder an allen Einmündungen an die aktuell geltenden Anforderungen angepasst, was im Sinne der Nachverdichtung in den betroffenen Bereichen eine Erweiterung der überbaubaren Flächen ermöglicht. Eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit wird aufgrund der weiterhin gewährten Sichtverhältnisse nicht erwartet.

Ein begleitender Fuß- und Radweg entlang der Freckenhorster Straße sichert zudem eine gute **Anbindung für Fußgänger und Radfahrer** aus dem westlichen Wohnsiedlungsbereich. Eine weitere sichere Verbindung ist über den Boschweg ausgehend von der westlich verlaufenden Straße Am Haus Langen über einen Fuß- und Radweg südlich des Gewerbe- und Industriestandorts gegeben. Ein Anschluss an den **ÖPNV** über die Schnellbuslinie S 20 Warendorf-Everswinkel-Münster und die Regionalbuslinie R 22 Everswinkel–Wolbeck–Münster ist über Bushaltestellen an der Freckenhorster Straße unmittelbar nördlich des Plangebiets gewährleistet.

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

#### 4.3 Immissionsschutz

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 11 enthält für die Gewerbegebiete westlich des Boschwegs im Sinne der Gliederung Festsetzungen zur **Art der baulichen Nutzung auf Basis des Abstandserlasses** NRW, um insbesondere dem Schutzanspruch der vorhandenen Wohnnutzungen westlich und nordwestlich der überplanten Flächen Rechnung zu tragen. Eine Anpassung erfolgt vorliegend nicht.

Zur Vermeidung von Konfliktpotenzialen enthält der Altplan eine 100 m-Schutzzone um die (Haupt-)Geruchsquelle der südöstlich gelegenen **Kläranlage**. Diese wird zur Information und Beachtung der damit verbundenen Vorgaben im Zuge der Planumsetzung in die vorliegende Planänderung nachrichtlich übernommen. Relevant sind weiterhin der Ursprungsplan und seine rechtskräftigen Änderungen (hier insbesondere 22. Änderung), auf die ausdrücklich verwiesen wird.

Die vorliegende 24. Planänderung führt aufgrund seiner Änderungsinhalte zu keinen zusätzlichen immissionsschutzfachlichen Fragestellungen. Ergänzend wird zum Immissionsschutz auf die Planunterlagen zum Ursprungsplan und seinen rechtskräftigen Änderungen Bezug genommen.

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

Der Anschluss an die kommunale Kanalisation sowie Ver- und Entsorgungssysteme wurde bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 geregelt und ist **im Bestand sichergestellt**. Gleiches gilt für die Müllabfuhr. Aufgrund der mit der Planänderung lediglich geringfügig erweiterten baulichen Ausnutzbarkeit der überplanten Flächen innerhalb eines vollständig entwickelten und erschlossenen Gewerbe- und Industriegebiets werden hier keine eventuellen zusätzlichen Probleme erwartet. Die bereits in den Ursprungsplan nachrichtlich aufgenommenen **Leitungen** (Gas, Wasser, Mischwasser) wurden, sofern sie über private Grundstücke führen und eine öffentliche Ver-/Entsorgungsfunktion haben, als Hinweisfunktion für spätere Baumaßnahmen in die Plankarte zur 24. Planänderung übernommen. Sie liegen i. W. weiterhin außerhalb der über-

baubaren Flächen. Der **Mischwasserkanal** der Abwasserbetrieb TEO AÖR führt gemäß Ursprungsplan und aktuellen Leitungsplänen teilweise durch rechtskräftig festgesetzte überbaubare Flächen, die in Teilen seit vielen Jahren bebaut sind. Weitergehende Vorgaben zum Umgang mit der Leitungstrasse enthält der Altplan. Dieser gilt hierzu weiterhin und ist im Zuge der Umsetzung zu beachten. Auf Genehmigungsebene sind entsprechende Regelungen zu treffen. Im Sinne des Gebots der planerischen Zurückhaltung werden im Zuge der vorliegenden unselbstständigen Deckplattplanung keine weitergehenden Festsetzungen für erforderlich gehalten.

Die Westnetz GmbH hat im Planverfahren auf ihren aktuellen Leitungsbestand im Plangebiet sowie im direkten Umfeld hingewiesen und folgende ergänzende Hinweise vorgetragen:

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

Die aktuell mitgeteilten **Strom- und Gasleitungen**, die über private Grundstücke führen und eine öffentliche Ver-/Entsorgungsfunktion haben, werden als Hinweisfunktion für spätere Baumaßnahmen ergänzend zum Satzungsbeschluss in die Plankarte zur 24. Planänderung übernommen. Die Leitungstrassen und die Hinweise des Versorgungsträgers zum Umgang mit dem Leitungsbestand sind im Zuge der Planumsetzung zu beachten. Die Leitungspläne können bei der Gemeinde eingesehen und bei der Westnetz GmbH angefordert werden. Dies wird aufgrund der Vielzahl von Leitungstrassen im Zuge konkreter Baumaßnahmen empfohlen. Auf Bebauungsplanebene besteht kein weiterer Handlungsbedarf hierzu.

Die Anforderungen des vorbeugenden **Brandschutzes und die Löschwasserversorgung** werden bei den vorliegenden Anpassungen weiterhin als gesichert angesehen. Über das vorhandene Trinkwassernetz kann eine Löschwassermenge von 98 m<sup>3</sup>/h bereitgestellt werden. Darüber hinaus wird im östlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiet seitens der Gemeinde unter der Adresse Rott 10 ein Löschwasserteich mit einem Fassungsvermögen von ca. 500 m<sup>3</sup> betrieben (Baugenehmigung vom 11.11.2013). Die Zugänglichkeit der Grundstücke für die Feuerwehr ist in der Objektplanung zu gewährleisten (vgl. BauO NRW). Die DVGW-Regelwerke sind insgesamt zu beachten. Eine abschließende Klärung der Brandschutzbelange erfolgt im Einzelfall auf der nachgelagerten Baugenehmigungsebene.

Nach den Vorgaben des Landeswassergesetzes (LWG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Hiervon ausgenommen ist Niederschlagswasser, das aufgrund einer genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird. Dies trifft auf die vorliegende Planung zu. Zudem handelt es sich bei dem Plangebiet um einen gewachsenen Siedlungsbereich, der bereits seit vielen Jahren vollständig bebaut ist. Das Plangebiet ist an die vorhandene **Mischkanalisation** angeschlossen. Eine abschließende Klärung zum Umgang mit dem im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser erfolgt bei Neu- oder maßgeblichen Umbauten im Einzelfall bedarfsgerecht auf Genehmigungsebene.

Darüber hinaus haben die Fachbehörden sowie Ver- und Entsorgungsträger der Gemeinde keine weiteren Informationen im Planverfahren mitgeteilt.

#### 4.5 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Der **Ursprungsbebauungsplan Nr. 11** enthält insbesondere zur Einbindung des Gewerbe- und Industriestandorts in den umgebenden Landschaftsraum grünordnerische Maßnahmen. Entlang der Freckenhorster Straße ist ein schmaler, privater Pflanzstreifen festgesetzt, der mit großkronigen Laubbäumen oder Obstbäumen zu bepflanzen ist. Am Ende des südlichen Stichwegs des Boschwegs ist eine private Verkehrsgrünfläche ausgewiesen, die mit Sträuchern und Bäumen auszustatten ist. Zudem enthält der Altplan südlich der Gewerbegebiete im Südosten des Plangebiets im Übergang zum freien Landschaftsraum einen Pflanzstreifen, der mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist.

Diese Festsetzungen werden im Zuge der vorliegenden 24. Planänderung nicht angepasst und gelten daher weiterhin. Aufgrund dieser geltenden Regelungen und im Sinne des Gebots der planerischen Zurückhaltung werden bei der vorliegend angestrebten Nachverdichtung im gewachsenen Siedlungsbereich **keine weiteren grünordnerischen Maßnahmen** für erforderlich gehalten. Darüber hinaus werden die südöstlich angrenzenden geschützten Waldbereiche von der vorliegenden 24. Planänderung nicht tangiert. Ein näheres Heranrücken baulicher Anlagen an den Wald wird planerisch nicht vorbereitet. Die oben aufgeführten Schutzziele werden durch die Aufnahme einer klarstellenden Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen nicht beeinträchtigt.

### 5. Umweltrelevante Auswirkungen

Nach dem BauGB ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Da die vorliegende Planung nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen sowie keine Auswirkungen von schweren Unfällen gemäß § 50 Satz 1 BImSchG zu erwarten sind, wird die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Wie oben erläutert, kann in diesem Planungsfall von einer Durchführung der Umweltprüfung abgesehen werden. Darüber hinaus werden die weiteren umweltrelevanten Auswirkungen im Planverfahren wie folgt berücksichtigt.

Die überplanten Flächen sind rechtskräftig als Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO entwickelt worden. Die Entscheidung über die Inanspruchnahme des örtlichen Bodens für die weitere Siedlungsentwicklung ist somit bereits bei der Aufstellung des Ursprungsplans vor vielen Jahren getroffen worden. Mit der vorliegenden 24. Planänderung wird eine angemessene Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsgefüge ermöglicht. Die sinnvolle (Aus-)Nutzung des Gebiets und eine **angemessene bauliche Verdichtung bzw. Höhenentwicklung** sind insofern auch im Interesse des Bodenschutzes, bevor zusätzliche Bauflächen an anderer Stelle nachgefragt werden. Der **Bodenschutzklausel** gemäß § 1a (2) BauGB wird somit entsprochen. Aufgrund der seit Jahrzehnten bestehenden Nutzungsstrukturen und des hohen Versiegelungsgrads ist zudem davon auszugehen, dass die Böden im Plangebiet sowie im angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiet ihre o. g. schutzwürdige Funktion bereits verloren haben. Der Verlust der landwirtschaftlichen Flächen ist ebenso im Zuge des damaligen Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 11 geprüft und entschieden worden.

Mit Blick auf die zu beachtenden **Belange des Artenschutzes** ist festzuhalten, dass die Strukturen im Plangebiet v. a. als Lebensraum für häufig vorkommende, anspruchslose Arten der Siedlungsräume geeignet sind. Lebensraumbedingungen für planungsrelevante gefährdete Arten bestehen



in diesem Bereich angesichts vorhandener Störpotenziale innerhalb des gewachsenen Gewerbe- und Industriestandorts nicht. Infolge der Anpassung bestehender Baurechte im erläuterten Umfang werden die vorhandenen Strukturen nicht verändert. Daher geht die Gemeinde insgesamt davon aus, dass aufgrund der konkreten Planungssituation nach heutigem Stand keine artenschutzrechtlichen Konflikte und Verbotstatbestände gemäß BNatSchG ausgelöst werden. Eine vertiefende Artenschutzprüfung wird vor diesem Hintergrund insgesamt nicht für erforderlich gehalten. Die Untere Naturschutzbehörde hat der Gemeinde im Planverfahren mitgeteilt, dass Sie diese Einschätzung teilt und die Verbotstatbestände vorliegend als nicht betroffen ansieht. Zur allgemeinen Information und Berücksichtigung im Rahmen der Umsetzung wird ein Hinweis zur nach BNatSchG geltenden zeitlichen Begrenzung von Gehölzfällungen in die Plankarte aufgenommen. Baumfällungen dürfen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit durchgeführt werden. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Artenschutzthematik auch im Rahmen der konkreten Projektplanung und -umsetzung zu berücksichtigen ist.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der **Eingriffsregelung** in die Abwägung einzustellen. Gemäß § 1a (3) Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, sofern der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war (sog. Baurechtskompromiss). Das vorliegende Plangebiet ist nach den geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11 und seiner rechtskräftigen Änderungen entsprechend der gewerblichen Nutzung seit vielen Jahren bebaut oder durch Rangier- und Lagerflächen versiegelt. Somit sind die Entscheidungen für die Inanspruchnahme der Fläche und den Eingriff in das Landschaftsbild sowie in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts bereits vor vielen Jahren getroffen worden.

Die vorliegende 24. Planänderung umfasst lediglich eine geringfügige Anpassung der Baugrenzen entlang des Boschwegs, die zulässige Grundflächenzahl von 0,8 und somit der zulässige Versiegelungsgrad wird hingegen nicht verändert. Zudem wird die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse herausgenommen und durch eine klar definierte maximal zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen ersetzt. Die vorliegende Planung dient somit der Nachverdichtung im Siedlungsgefüge; es werden hingegen keine neuen Baurechte geschaffen und keine überbaubaren Flächen im Außenbereich neu überplant. Die Anpassung der Höhenfestsetzungen führt angesichts der Lage des Plangebiets innerhalb des gewachsenen Gewerbe- und Industriestandorts zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Im Ergebnis geht die Gemeinde davon aus, dass die vorliegende Änderungsplanung formell-rechnerisch zu keinem zusätzlichen Eingriff in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft führt. Zusammenfassend wird daher **kein planinduzierter zusätzlicher Ausgleichsbedarf** gesehen. Auf eine rechnerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann somit verzichtet werden. Die Untere Naturschutzbehörde hat im Zuge des Planverfahrens mitgeteilt, dass sie gegen die vorliegende Planänderung keine Bedenken aus landschaftsrechtlicher Sicht hat.

Die vorliegende 24. Änderung hat, soweit erkennbar, **keine Auswirkungen auf Klimaschutzziele und -anforderungen**. Die wenigen im Plangebiet vorhandenen Grünstrukturen bleiben erhalten und können somit weiterhin der Klimaanpassung dienen. Darüber hinaus sind u. a. bei der Errichtung von neuen und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Bürogebäuden die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes zu beachten. Auf der Ebene der Bebauungsplanung sind insgesamt keine entgegenstehenden Belange oder Inhalte zu erkennen.

Es wird ergänzend auf die Planunterlagen zum Ursprungsplan und seiner rechtskräftigen Änderungen verwiesen. Darüber hinaus haben die Fachbehörden der Gemeinde keine weiteren Informationen im Planverfahren mitgeteilt.

## 6. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung werden nach heutigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

## 7. Verfahrensablauf und Planentscheidung

### a) Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für die 24. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ ist nach vorangegangener Beratung im Ausschuss für Planung, Umwelt- und Klimaschutz am 27.04.2022 durch den Rat der Gemeinde Everswinkel am 10.05.2022 (V-023/2022) gefasst worden. Zudem wurde die Verwaltung beauftragt, die Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbarkommunen gemäß § 13a i. V. m. § 13 BauGB zu beteiligen.

Die frühzeitige Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen der 24. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 gemäß § 13a (3) Nr. 2 BauGB fand durch Auslegung der Planunterlagen im Amt für Planen, Bauen, Umwelt der Gemeinde Everswinkel vom 15.08.2022 bis einschließlich 29.08.2022 statt. Darüber hinaus konnten die Planunterlagen während dieser gesamten Frist auf der Internetseite der Gemeinde eingesehen werden.

Die 24. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ ist gemäß § 13a i. V. m. § 3(2) BauGB vom 05.09.2022 bis einschließlich 04.10.2022 im Amt für Planen, Bauen, Umwelt der Gemeinde Everswinkel öffentlich ausgelegt worden. Parallel war auch hier die Internetbeteiligung möglich. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen wurden mit Schreiben vom 15.08.2022 gemäß § 13a i. V. m. §§ 2(2), 4(2) BauGB um Stellungnahme innerhalb des Auslegungszeitraums gebeten.

### b) Planentscheidung

Mit der vorliegenden 24. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände“ wird das Ziel verfolgt, die Ausnutzbarkeit der rechtskräftig festgesetzten Gewerbegebiete zu erhöhen und den Unternehmen mehr Spielraum für bedarfsgerechte bauliche Erweiterungen zu ermöglichen. Eine Entwicklung in den freien Landschaftsraum wird planerisch hingegen nicht vorbereitet. Durch die Herausnahme der Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse und die erstmalige Aufnahme einer Festsetzung zur maximal zulässigen Gesamthöhe wird die künftige Höhenentwicklung in den Gewerbegebieten eindeutig planerisch gesteuert. Dies dient auch der städtebaulichen Ordnung. Insgesamt dient die vorliegende Planänderung der Nachverdichtung des vorhandenen Gewerbe- und Industriestandorts sowie der Standortsicherung vorhandener Betriebe. Zudem werden Arbeitsplätze vor Ort gesichert und die örtliche Wirtschaft gestärkt.

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

Everswinkel, im November 2022