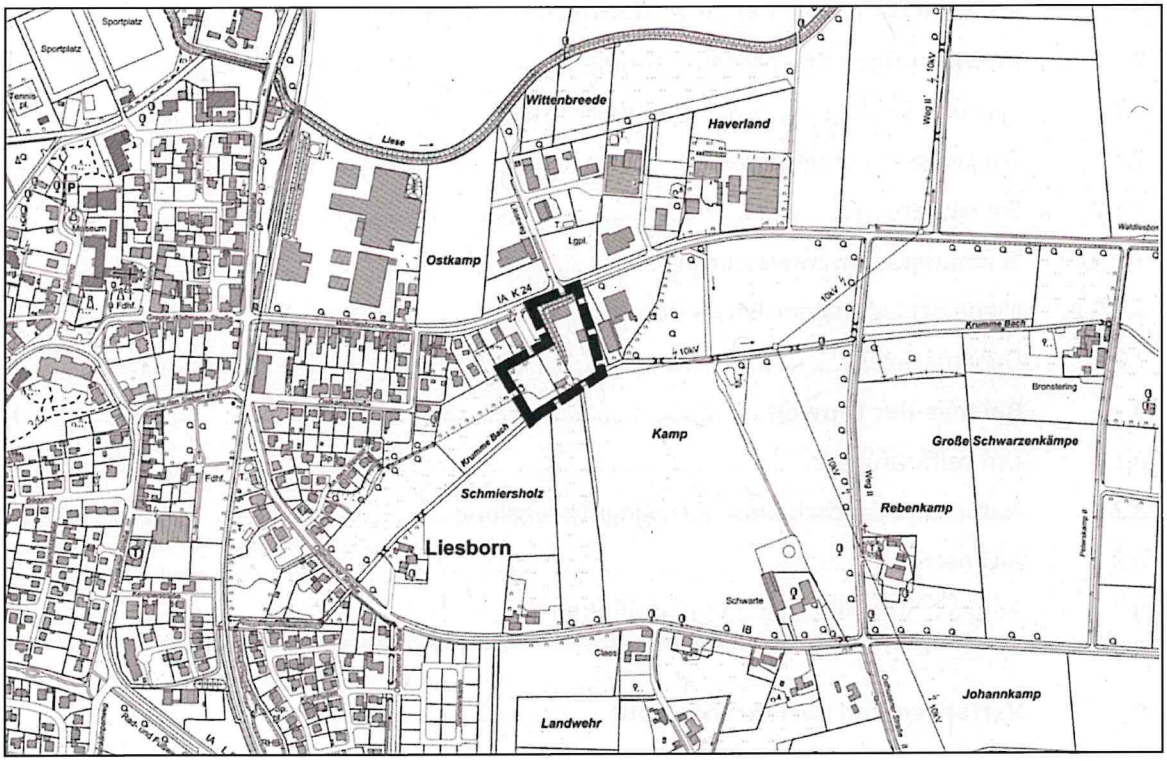
GEMEINDE WADERSLOH

Gemeinde Wadersloh

29. Änderung des Flächennutzugsplanes („Betonwerk Gödde – Teilbereich West“)

Ortsteil: Liesborn
Änderungsgebiet: Teilgebiet südlich der Waldliesborner Straße / nördlich „Krumme Bach“



Begründung

Feststellungsfassung (Abschließender Beschluss über die Änderung)

1. Ausfertigung

02.02.2024

Verfasser:

Drees & Huesmann Planer

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-72980; Fax -729822
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Ziele der Bauleitplanung ... 1
2 Örtliche Gegebenheiten des Änderungsgebietes ... 2
3 Schutzgebiete ... 4
4 Planungsvorgaben ... 5
4.1 Raumordnung und Landesplanung ... 5
5 Bedarfsfeststellung und Planungsalternativen ... 8
5.1 Bedarfsfeststellung ... 8
5.2 Planungsalternativen ... 8
6 Inhalt und Umfang der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes ... 9
7 Auswirkungen der Bauleitplanung ... 10
7.1 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft ... 10
7.1.1 Trinkwasser/Löschwasser ... 10
7.1.2 Entwässerung ... 10
7.1.2.1 Schmutzwasser-Entwässerung ... 10
7.1.2.2 Niederschlagswasser-Entwässerung ... 10
7.2 Denkmalschutz ... 11
8 Belange der Umwelt ... 11
8.1 Umweltprüfung ... 11
8.2 Natur- und Landschaftsschutz, Eingriffsregelung ... 12
8.3 Artenschutz ... 12
8.4 Bodenschutz/Altlasten und Kampfmittel ... 12
8.5 Immissionsschutz / Emissionen ... 12
9 Verfahren und Verfahrensablauf ... 14

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich der 29. Änderung des Flächennutzugsplanes („Betonwerk Gödde – Teilbereich West") auf ABK ... 3
Abbildung 2: Geltungsbereich der 29. Änderung des Flächennutzugsplanes („Betonwerk Gödde – Teilbereich West") auf Luftbild ... 3
Abbildung 3: Geltungsbereich der Klarstellungs- und Entwicklungsatzung „Waldliesborner Straße" ... 4
Abbildung 4: Ausschnitt Regionalplan Münsterland mit der Lage des Änderungsgebietes ... 6

Begründung zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes („Betonwerk Gödde – Teilbereich West")

Ortsteil: Liesborn
Änderungsgebiet: Teilgebiet südlich der Waldliesborner Straße / nördlich „Krumme Bach"

Feststellungsfassung (Abschließender Beschluss über die Änderung)

---

1 Anlass und Ziele der Bauleitplanung

Das an der Waldliesborner Straße im Ortsteil Liesborn ansässige Betonwerk hat sich in der Vergangenheit über die im (vorhabenbezogenen) Bebauungsplan Nr. 43 „Betonwerk Gödde" festgesetzten und zulässigen Betriebsflächen hinaus nach Westen in die anschließenden Außenbereichsflächen entwickelt. Die dort verstetigten Nutzungen und baulichen Anlagen sind weder temporär errichtet noch als genehmigungsfähige bauliche Anlagen nach § 35 BauGB anzusehen. Die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit ist daher innerhalb dieser Betriebsflächen zurzeit nicht gegeben. Aufgrund der wirtschaftlichen Bedeutung des Betriebes soll mit der Bauleitplanung jedoch die nachträgliche Legitimierung der errichteten Anlagen erreicht werden.

Der Betrieb ist ein sehr erfolgreiches mittelständiges Familienunternehmen, Haupttätigkeitsfeld ist die Fertigung von verschiedenen Betonprodukten sowie die spezialisierte Herstellung von Betonsonderanfertigungen. Wie die gesamte Branche des Betonfertigteilbaus, hat sich auch der Betrieb bzw. seine Produktionskapazität in den letzten Jahren stark weiterentwickelt. Wegen unregelmäßiger Frequentierung einzelner Bauprojekte inkl. individueller Bauverzögerungen kann es jedoch dazu kommen, dass eine langfristige Lagerung der bereits produzierten Fertigteile notwendig wird.
Da weder an dem Betriebsstandort innerhalb des Geltungsbereiches des (vorhabenbezogenen) Bebauungsplan Nr. 43 „Betonwerk Gödde" im erforderlichen Umfang ausreichend Flächen vorhanden waren noch im Bereich des baulichen Bestandes Nutzungsverdichtungen erfolgen konnten, war eine Erweiterung des Betriebsareals erforderlich. Diese wurde im Änderungsgebiet realisiert, da so die Produktionsabläufe nicht verändert werden mussten und die Produkte auch ohne weitere Transportwege zwischengelagert werden konnten. Auch wurde das Gelände in der Vergangenheit bereits als Bauhof der Gemeinde Wadersloh (mit stark geschotterter Oberfläche) genutzt, sodass hier zuvor bereits eine vergleichbare Flächeninanspruchnahme erfolgte.
Aus diesem Grunde entstanden Außenlagerflächen, eine Zelt-Leichtbau-Lagerhalle, Sozialräume („Mannschaftskabine"/ Container) und eine Stellplatzanlage.

Da der Betrieb nicht nur ein wichtiger Arbeitgeber in der Gemeinde Wadersloh ist, sondern auch einzelne Zulieferer aus der Region in Abhängigkeit zu dem Betrieb bestehen, ist die Gemeinde mit Blick auf die gemäß § 1 (6) Nr. 8a BauGB im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange der Wirtschaft bestrebt, die weitere positive wirtschaftliche Entwicklung des Betriebes zu unterstützen, zumal hierdurch vorhandene Arbeitsplätze gesichert sowie dringend notwendige neue Arbeitsplätze geschaffen werden können.
Ein Versagen der Entwicklung/Bestätigung des vorhandenen Standortes wäre aufgrund der an dem Standort unabdingbar notwendigen betrieblichen Abhängigkeiten gleichbedeutend mit einer Reduzierung der betrieblichen Aktivitäten und hätte Konsequenzen für das Arbeitsplatzangebot.

Daher hält die Gemeinde Wadersloh unter Berücksichtigung aller derzeit bekannten Aspekte bzw. der in § 1 (6) BauGB genannten Belange die Erweiterung des Betriebes und die damit verbundene Flächeninanspruchnahme für gewerbliche Siedlungszwecke für weiterhin vertretbar und macht von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Projekt-/Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen.
Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 (3) BauGB, d. h. insbesondere der Begründung des Aufstellungserfordernisses der Bauleitplanung, ist allein, ob die jeweilige Planung – mag sie nun von privater Seite initiiert worden sein oder nicht – in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen.
Vor dem Hintergrund der betrieblichen Erweiterung verfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes die Zielsetzung, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sicherzustellen. Der Bebauungsplan ist also im Sinne von § 1 (3) Satz 1 BauGB städtebaulich erforderlich.

Der Anlass für die beabsichtigte kommunale Bauleitplanung ergibt sich aus den vorgetragenen betrieblichen Erweiterungsinteressen bzw. der bauplanungsrechtlichen Absicherung der erfolgten Erweiterung. Um darüberhinausgehend sämtliche Belange zu erfassen und zu berücksichtigen, bedarf es der entsprechenden Bauleitplanverfahren, hier der

- Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Betonwerk Gödde – Teilbereich West" und
- der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes.

2 Örtliche Gegebenheiten des Änderungsgebietes

Der rd. 1 ha große räumliche Geltungsbereich 29. Änderung des Flächennutzungsplanes („Betonwerk Gödde – Teilbereich West") liegt innerhalb der Gemarkung Wadersloh, Flur 128 und umfasst die Flurstücke 51, 115, 360 und 375.

Derzeit wird der Standort gewerblich-industriell in Form eines Betonwerkes mit baulichen Anlagen zur Herstellung, Weiterverarbeitung und Lagerung von Betonfertigteilen genutzt. Er befindet sich in einem ländlich strukturierten Raum und ist im Wesentlichen umgeben von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Die Topografie weist ein leichtes Gefälle von Nordosten nach Südwesten von 75,7 m NHN auf 75,3 m NHN auf.

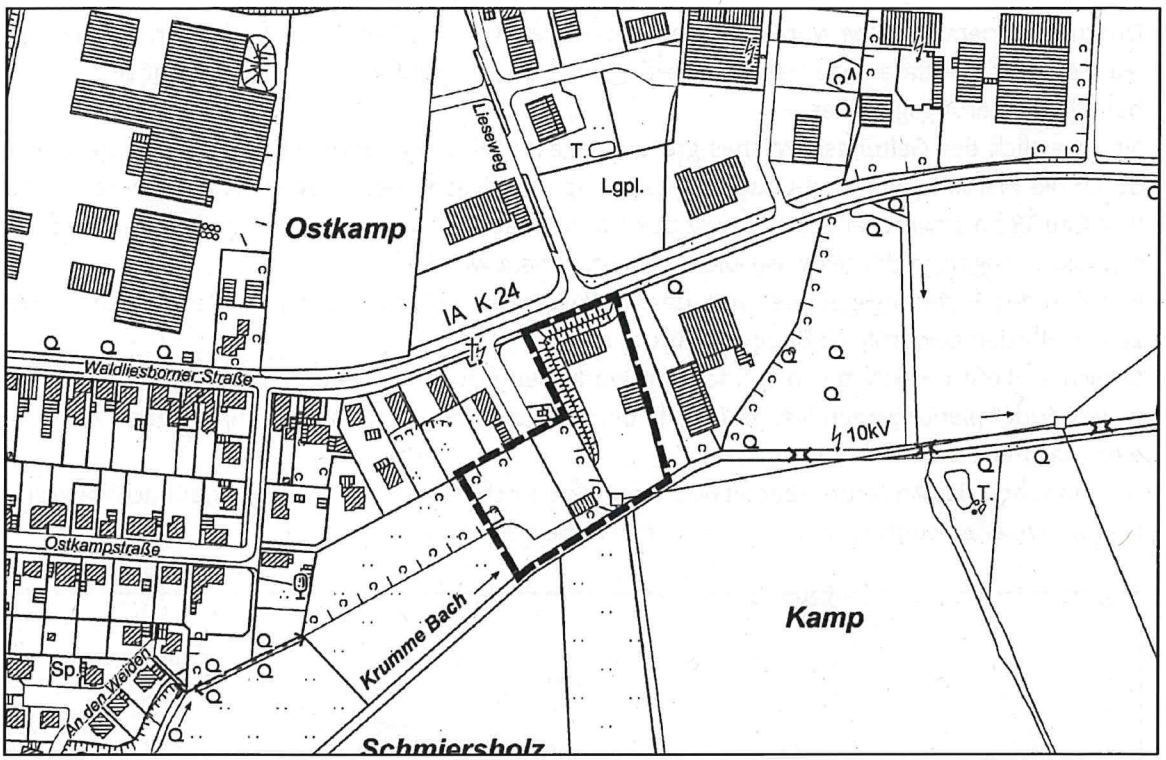


Abbildung 1: Geltungsbereich der 29. Änderung des Flächennutzugsplanes („Betonwerk Gödde – Teilbereich West") auf ABK, o. M.

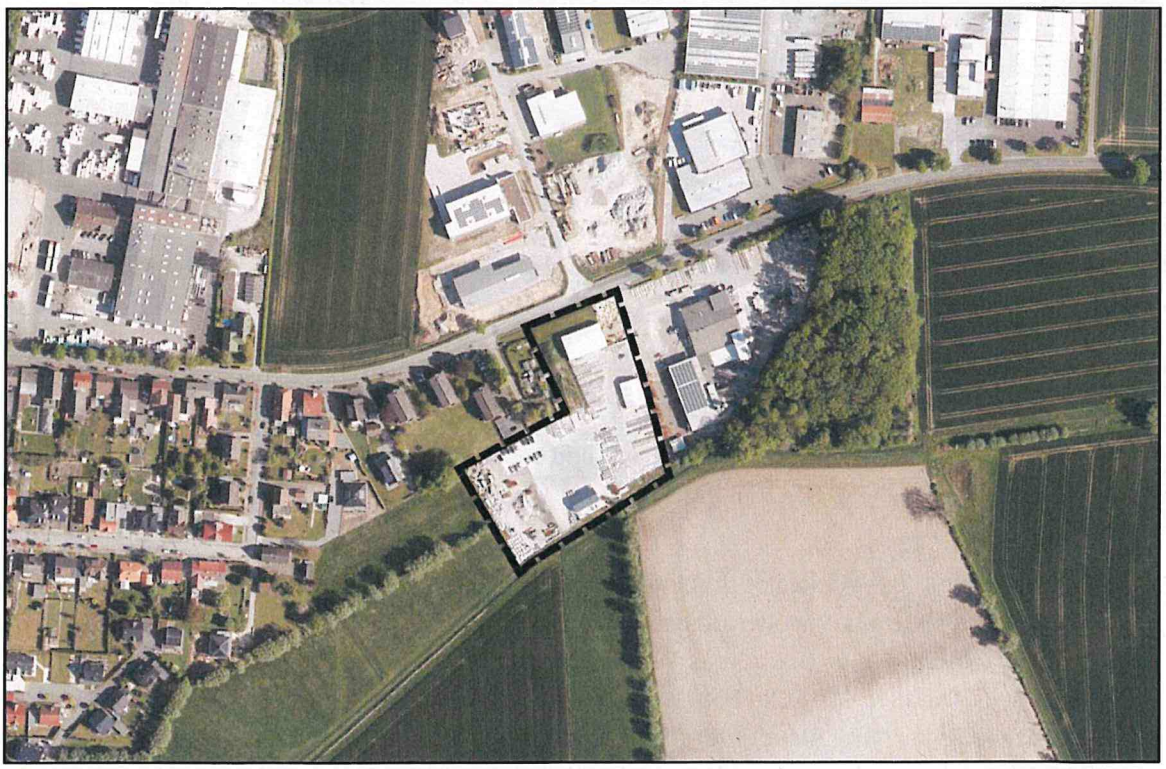


Abbildung 2: Geltungsbereich der 29. Änderung des Flächennutzugsplanes („Betonwerk Gödde – Teilbereich West") auf Luftbild, o. M.

Die zu beplanende Fläche wurde einst als Baubetriebshof der Gemeinde Wadersloh genutzt bzw. war Standort der Kläranlage Liesborn. Beide Einrichtungen befinden sich heute nordöstlich außerhalb des Änderungsgebietes.
Nordwestlich des Geltungsbereiches grenzen direkt Wohnbaugrundstücke an. Dieser Bereich ist durch die Klarstellungs- und Entwicklungsatzung „Waldliesborner Straße" als Innenbereich nach § 34 BauGB anzusprechen. Zum Schutz der Wohnbebauung wurde in der Vergangenheit ein Lärmschutzwall angelegt, der teilweise wieder zurückgebaut wurde.
Nördlich des Änderungsgebietes verläuft die Waldliesborner Straße (Kreisstraße 24). Daran grenzen im Norden gewerbliche Baugrundstücke an.
Östlich schließt unmittelbar das über den (vorhabenbezogenen) Bebauungsplan Nr. 43 „Betonwerk Gödde" planungsrechtlich gesicherte Betriebsgelände an. Die baulichen Anlagen haben hier eine maximale Höhe von rd. 10,00 m.
Der Standort / das Änderungsgebiet wird im Süden durch das Gewässer „Krummer Bach" begrenzt. Hieran schließen südlich landwirtschaftliche Flächen an.

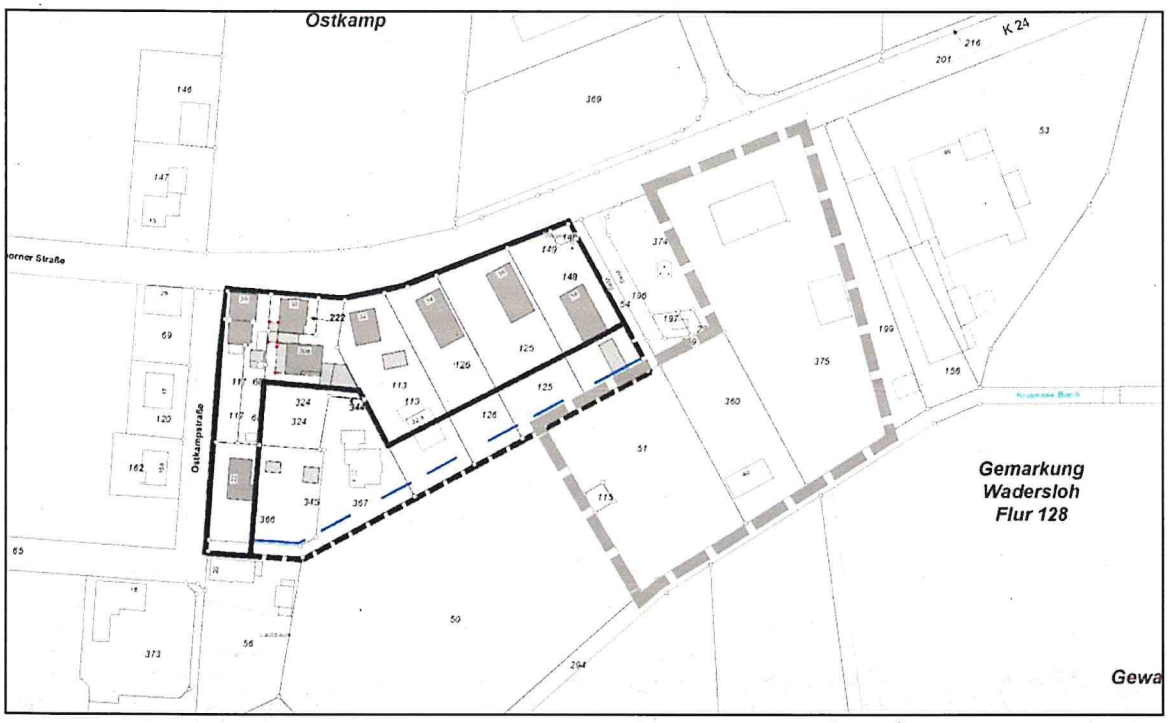


Abbildung 3: Geltungsbereich der Klarstellungs- und Entwicklungsatzung „Waldliesborner Straße", o. M.

3 Schutzgebiete

Im engeren Umfeld des Änderungsgebietes sind keine Schutzgebiete zu beachten. Die nächstliegenden Gebiete sind das Vogelschutzgebiet VSG „Lippeaue zwischen Hamm und Lippstadt mit Ahsewiesen" (Nr. DE-4314-40) und das FFH-Gebiet „Lusebredde, Hellinghäuser Wiesen und Klostermersch" (Nr. DE-4315-301). Die Entfernung zu diesen Gebieten beträgt mindestens rd. 4.300 m. Damit wird die Entfernung nicht unterschritten, ab der i. d. R. mit Wirkungen/Beeinträchtigungen von Wohnnutzung auf die Schutzziele/-zwecke zu rechnen ist (Anhalts- und Orientierungswert bei Wohnnutzungen: Abstand von 300–500 m).

Das Änderungsgebiet ist nicht von den Festsetzungen oder Entwicklungszielen des Landschaftsplanes „Wadersloh" des Kreises Warendorf betroffen.

Südlich des Plangebietes verläuft der Krumme Bach. Für den Krumme Bach ist kein Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Liese. Das gesamte Plangebiet befindet sich in einem Bereich der niedrigen Hochwassergefahr (HQ 500). Eine Siedlungsentwicklung ist hier grundsätzlich möglich. Entsprechend ist der Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) hier zu berücksichtigen.
Der Belang des Überflutungsschutzes wird mit den Maßnahmen zur Folgenbewältigung von Starkregenereignissen (Regelungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung) in Kombination berücksichtigt.

4 Planungsvorgaben

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Das Änderungsgebiet liegt im Regionalplan Münsterland für den Regierungsbezirk Münster innerhalb eines als „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich" (GIB) sowie als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich" (AFAB) dargestellten Bereiches. Die Darstellung als GIB erfolgt auch für die Flächen nördlich der Waldliesborner Straße, die Darstellung als AFAB auch für die Flächen südlich des Änderungsgebietes.
Das „Ziel 2-3 Siedlungsraum und Freiraum" im Landesentwicklungsplan NRW - LEP NRW besagt, dass Bauleitplanung für Siedlungsentwicklung regelmäßig in den Siedlungsbereichen zu erfolgen hat.
Ausnahmsweise können nach Spiegelstrich 1 des LEP NRW – „Ziel 2-3 Siedlungsraum und Freiraum" im regionalplanerisch festgelegten Freiraum Bauflächen und -gebiete dargestellt und festgesetzt werden, wenn

- diese unmittelbar an den Siedlungsraum anschließen und die Festlegung des Siedlungsraums nicht auf einer deutlich erkennbaren Grenze beruht.

Da dies hier der Fall ist, wird das Ziel 2-3 LEP NRW beachtet.

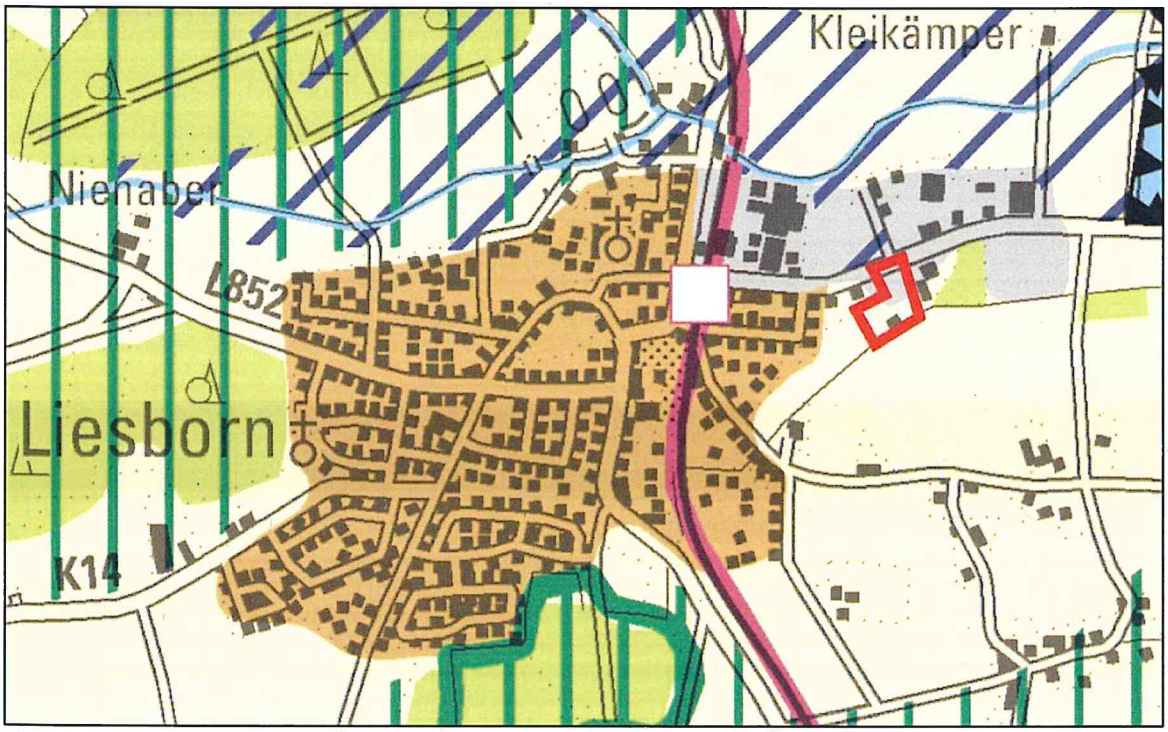


Abbildung 4: Ausschnitt Regionalplan Münsterland mit der Lage des Änderungsgebietes o. M. *(Quelle: Bezirksregierung Münster)*

Zu berücksichtigen ist dennoch, dass der überwiegend ländlich geprägte Bereich im Anschluss an das Änderungsgebiet allgemeine Freiraumfunktionen erbringt. Die Ziele der Freiraumfunktionen sind zu beachten. Eine abschließende orts- und landschaftsgerechte Einbindung in die Umgebung ist daher für die Planung erforderlich.

Aus der betrieblichen Beschreibung wird erkennbar, dass sich das betroffene Unternehmen kontinuierlich entwickelt hat und dessen Leistungsfähigkeit durch die Erweiterung der bestehenden Betriebsfläche gesichert werden kann. Weiterhin ist ein direkter Anschluss an den vorhandenen Betrieb gegeben. Auch kann durch die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur ein schonender Umgang mit Grund und Boden gewährleistet werden.

In dem Zusammenhang wird auf den „Erlass zur Konkretisierung des LEP NRW – Wohnen, Gewerbe und Industrie" (Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen) verwiesen.
Darin ist ausgeführt:
„2.3 Konkrete vorhabenbezogene Regionalplanänderungen für Betriebserweiterungen
Vorhabenbezogene Regionalplanänderungen zur Ermöglichung von kurzfristig anstehenden Betriebserweiterungen sind von Regionalplanänderungen oder -fortschreibungen zu unterscheiden, die eine Angebotsplanung darstellen. Bei derartigen vorhabenbezogenen Regionalplanänderungen für die kurzfristig anstehende Erweiterung eines bestehenden Betriebs am Standort ist eine Einzelfallbetrachtung angezeigt. Da in diesen Fällen davon auszugehen ist, dass die entsprechenden Flächen zügig bebaut werden, ist in solchen Fällen ein Flächentausch – selbst bei einem ansonsten bedarfsgerechten Angebot in der Gemeinde bzw. der Region – in der Regel nicht erforderlich.
Satz 3 des LEP-Ziels 2-3 regelt, dass sich in den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen Siedlungsentwicklung vollziehen kann. Dies ist im Rahmen der Eigenentwicklung, d.h. entsprechend des Bedarfs der ansässigen Bevölkerung und der vorhandenen Betriebe möglich.

Für die in kleinen Ortsteilen ansässigen Betriebe, z.B. der Land- und Forstwirtschaft, des Handwerks sowie für Gewerbe kann ein Flächenbedarf im Allgemeinen vor allem resultieren aus (vgl. auch Domhardt in ARL 2005 – Handwörterbuch der Raumordnung: 195):

- *Erweiterungen bestehender Betriebe am Standort oder*
- *Betriebsverlagerungen innerhalb des Ortsteils, z.B. aus der Ortsmitte an den Ortsrand.*

Der örtliche Eigenbedarf im Sinne von Ziel 2-3 wird für vorhandene Betriebe insbesondere konkrete Erweiterungs- oder Umsiedlungsvorhaben sowie entsprechende mittel- bis längerfristige Planungen, z.B. auf der Grundlage von Betriebskonzepten, umfassen. Hierzu wird in kleineren Ortsteilen für die dort ansässigen Betriebe auch eine Vorhaltung von betriebsgebundenen Erweiterungsflächen zählen.
In den Erläuterungen zu Ziel 2-3 ist ausgeführt, dass die Eigenentwicklung in kleineren Ortsteilen auf die Tragfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur beschränkt werden soll.
Insbesondere bei größeren Betriebserweiterungen oder -verlagerungen kann daher eine Verlegung des Betriebs in den Siedlungsraum erforderlich sein, wenn ein unverhältnismäßig aufwendiger Ausbau der vorhandenen Infrastrukturen, wie z.B. des Straßen- oder Kanalnetzes, notwendig würde."

Hierzu auch die Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Landesentwicklungsplan vom 12. Juli 2019 (Gesetz- und Verordnungsblatt (GV. NRW.) Ausgabe 2019 Nr. 17 vom 5.8.2019 Seite 441 bis 462):
„Ziel 2-3 wird wie folgt gefasst:
2-3 Ziel Siedlungsraum und Freiraum
[...]
Ausnahmsweise können im regionalplanerisch festgelegten Freiraum Bauflächen und -gebiete dargestellt und festgesetzt werden, wenn [...]

- *es sich um angemessene Erweiterungen oder Nachfolgenutzungen vorhandener Betriebsstandorte oder um eine Betriebsverlagerung zwischen benachbarten Ortsteilen handelt,*

[...]."

Hiervon soll bei der vorliegenden kommunalen Bauleitplanung Gebrauch gemacht werden.

Zur Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB ist Regionalplanungsbehörde der Bezirksregierung Münster beteiligt worden. Diese teilt mit Schreiben vom 05.12.2022 mit:
Der Regionalplan Münsterland legt für den Geltungsbereich einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) im Übergang zum Allgemeinen Freiraumbereich (AFAB) fest.
Das Ziel 2-3 LEP NRW besagt, dass Bauleitplanung für Siedlungsentwicklung regelmäßig in den Siedlungsbereichen zu erfolgen hat. Mit dem Spiegelstrich 1 des Ziels sind jedoch auch unmittelbar angrenzende Flächen überplanbar, wenn keine klare Grenze des GIB vorhanden ist. Da dies hier der Fall ist, wird das Ziel 2-3 LEP NRW beachtet.
Zudem ist das Ziel 6.1-1 LEP i. V. m. dem Ziel 1.1 Regionalplan MSL hinsichtlich der bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung zu beachten. Nach den aktuellen Bedarfsberechnungen für Wirtschaftsflächen der Bezirksregierung Münster und unter Berücksichtigung der im Flächennutzungsplan vorhandenen Bauflächenreserven für Wirtschaft ist die Planung mit den v. g. Zielen vereinbar.

Gem. § 34 (5) Landesplanungsgesetz (LPlG) ist eine erneute Beteiligung der Regionalplanungsbehörde der Bezirksregierung Münster mit Schreiben vom 05.12.2023 erfolgt.
Diese teilt mit Schreiben vom 14.12.2023 mit:

Die Planunterlagen wurden hinsichtlich der Aussagen zu Ziel 2-3 LEP NRW überarbeitet. Die Begründung des Bebauungsplanes 74 wurde entsprechend meinen Hinweisen im Hinblick auf die Hochwassergefahr sowie die Ziele und Grundsätze des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz (BRPH) ergänzt.
Der Entwurf zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

5 Bedarfsfeststellung und Planungsalternativen

5.1 Bedarfsfeststellung

Der Bedarf für das festzusetzende Baugebiet bzw. die im Flächennutzungsplan darzustellende gewerbliche Baufläche ist durch den in das Änderungsgebiet erweiternden und östlich angrenzenden vorhandenen Betrieb begründet. Dieser benötigte weitere Betriebsflächen zur Errichtung von Hallen und Lagergebäuden, die unmittelbar mit der Produktion räumlich und funktional verknüpft sein müssen. Ergänzend waren zusätzliche Bewegungs- und Lagerflächen erforderlich.
Die in Rede stehenden, an den Betriebsstandort anschließenden Flächen sind für die Umsetzung dieser Maßnahme prädestiniert, zudem kann durch ihre Nutzung die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen vermieden werden.
Der notwendige Flächenbedarf für die gewerbliche Entwicklung des Betriebes ergibt sich konkret aus den bestehenden und weiter vorgesehenen Betriebsabläufen sowie den für den Betrieb relevanten Anforderungen an die Produktion, die Lagerhaltung sowie Warenein- und -ausgangsparameter.

5.2 Planungsalternativen

Es wurden folgende Alternativlösungen geprüft:

a) Vollständige Umsiedlung des Betriebes in ein anderes Industrie-/Gewerbegebiet bzw. Verlagerung von Unternehmensteilen in Gewerbeflächen und Objekte außerhalb des Standortes,
b) Nutzung von Flächenreserven des Unternehmens; Veränderung betriebsinterner Abläufe zur Reduzierung des Flächenbedarfes.

a) <u>Vollständige Umsiedlung des Betriebes in ein anderes Industrie-/Gewerbegebiet bzw. Verlagerung von Unternehmensteilen in Gewerbeflächen und Objekte außerhalb des Standortes</u>
Aufgrund der bestehenden und nicht veränderbaren betrieblichen Voraussetzungen ist die Expansion in Form von zusätzlichen Produktions- und Logistikflächen ausschließlich am Standort sinnvoll. Der Betrieb unterhält zwar im Ortsteil Liesborn bereits andere Standorte, die Teile und Funktionen des Betriebes übernehmen, eine weitere Dezentralisierung der Tätigkeiten kann jedoch aufgrund der gebotenen Nähe der Warenproduktion und der Lagerung nicht erfolgen.
Zurzeit erfolgt die Produktion an dem hier in Rede stehenden Standort an der Waldliesborner Straße (Werk 1). In dem sog. Werk 2, nordwestlich des Änderungsgebietes am Industrieweg, werden die Holzformen für die Produktion hergestellt, die daraufhin in das Werk 1 verbracht werden müssen. Nach der Produktion müssen die Betonfertigteile vom Werk 1 zur Abstrahlung in das Werk 2 transportiert werden, um anschließend wieder zum Versand in das Werk 1 verbracht zu werden.
Neben der Vermeidung zusätzlicher Transportbewegungen erfolgte die Erweiterung des Standortes auch mit dem Ziel der räumlichen Verknüpfung mit den am Standort bereits bestehenden Betriebsteilen sowie Lagernutzungen, um die technischen bzw. logistischen Betriebsabläufe zu optimieren.

Eine weitere Auslagerung von Teilen der an dem bestehenden Standort bestehenden Betriebsteile bzw. der in diesem Zusammenhang vorgesehenen Betriebserweiterungen an einen Standort ohne räumliche Verknüpfung zum vorhandenen Betriebsstandort wäre aufgrund der Komplexität der Fertigungsabläufe aus betriebswirtschaftlicher Sicht nicht zweckdienlich. Eine komplette Verlagerung des Betriebes an einen anderen Gewerbestandort ist von der Gemeindeverwaltung mit dem Betrieb diskutiert worden, jedoch zurzeit betriebswirtschaftlich nicht vertretbar, da sie in keinem Verhältnis zu der hier in Rede stehenden betrieblich notwendigen bauplanungsrechtlichen Sicherung der faktisch bereits erfolgten Erweiterung stände.

b) Flächenreserven des Unternehmens; Veränderung betriebsinterner Abläufe zur Reduzierung des Flächenbedarfes
Alternativen innerhalb des bestehenden Bereiches scheiden ohne die Fläche für die Erweiterung aufgrund der notwendigen betrieblichen Grundfläche ebenso aus wie eine komplette Neuordnung von Betriebsteilen im Bestand.
Eine Veränderung betriebsinterner Abläufe führt nicht zu einer Reduzierung des Flächenbedarfs. Der Flächenbedarf zeigt sich, wie oben dargestellt, bereits heute durch eine Verteilung der Betriebstätigkeiten auf mehrere Standorte. Eine veränderte Organisation betriebsinterner Abläufe mit dem Ziel, Fläche zu reduzieren, ergibt sich nicht.

6 Inhalt und Umfang der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wadersloh ist der östliche Teil des Änderungsgebietes als „Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Der westliche Teil des Änderungsgebietes ist als „Gemischte Baufläche" dargestellt. Diese Darstellung erfolgt auch für die Siedlungsbereiche südlich der Waldliesborner Straße. Für den bauplanungsrechtlich überplanten Bereich des Betriebsstandortes östlich des Änderungsgebietes besteht die Darstellung als „Gewerbliche Baufläche" ebenso wie für die Siedlungsbereiche nördlich der Waldliesborner Straße. Entsprechend erfordert die beabsichtigte Festsetzung in dem Bebauungsplan auch eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes.

Im Rahmen der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes („Betonwerk Gödde – Teilbereich West") soll daher eine Änderung der Darstellung von „Flächen für die Landwirtschaft" / „Gemischter Baufläche (M)" zugunsten einer „Gewerblichen Baufläche (G)" erfolgen.

Das Verfahren soll als Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Betonwerk Gödde – Teilbereich West" erfolgen.

Die Änderung hat folgenden Umfang:

Art der Bodennutzung gem. Flächennutzungsplan	Bisher rd.	Künftig rd.
Gemischte Baufläche (M) gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauGB	0,48 ha	-----
Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) Nr. 9a BauGB	0,69 ha	----
Gewerbliche Baufläche (G) gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauGB	----	1,17 ha
GESAMT	**1,17 ha**	**1,17 ha**

7 Auswirkungen der Bauleitplanung

7.1 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

7.1.1 Trinkwasser/Löschwasser

Die Versorgung des Änderungsgebietes mit Trinkwasser kann durch den örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Der Anschluss der Baugrundstücke an die zentrale Wasserversorgung ist nach heutigem Kenntnisstand durch Verlegung entsprechender Kanäle technisch möglich.

Der Bereich Waldliesborner Straße wird von der Nordstraße (K14) aus versorgt. Je eine Leitung verläuft über die Ostkampstraße und Waldliesborner Straße und treffen bei Haus 28 zusammen. Über diese „Ringleitung" sind für den Grundschutz Entnahmemengen bis zu 96 m³/h an den Hydranten möglich. Längs der Waldliesborner Straße führt eine Stichleitung in östlicher Richtung weiter vor dem Betrieb Gödde vorher. Da diese Leitung als Stichleitung funktioniert, nimmt die Entnahmekapazität in örtlicher Richtung hydraulisch bedingt ab. Deshalb wird die Menge, die aus den Hydranten bis Haus Nr. 36 entnommen werden kann, niedriger ausfallen mit ca. 48 m³/h. Somit entfällt auf den Bereich östlich der Bahngleise eine maximale Entnahmemenge von rund 96 m³/h über mehrere Hydranten.
Um die erforderliche Löschwassermenge vorzuhalten, können wahlweise auch ober- oder unterirdische Löschwasserbehälter mit entsprechender Feuerwehrinfrastruktur angerechnet werden.

7.1.2 Entwässerung

7.1.2.1 Schmutzwasser-Entwässerung

Das Schmutzwasser kann nach heutigem Kenntnisstand über noch zu verlegende Kanäle der Kläranlage Liesborn (nordöstlich des Änderungsgebietes) zugeleitet werden. Die Erweiterung des Schmutzwassernetzes im Plangebiet erfolgt mit Anschluss an den vorhandenen kommunalen Schmutzwasserkanal in der Waldliesborner Straße.

7.1.2.2 Niederschlagswasser-Entwässerung

Für das Änderungsgebiet sind gewerbliche/industrielle Nutzungen ausgewiesen. Laut Runderlass des MUNLV vom 26.05.2004 „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren" ist Niederschlagswasser von befestigten Flächen, das der Kategorie II (schwach belastetes Niederschlagswasser) bzw. der Kategorie III (stark belastetes Niederschlagswasser der Anlage 1) zuzuordnen ist, zu behandeln. Die Art der Regenwasserbehandlung richtet sich nach Anlage 2 des Runderlasses. Die aus dem Änderungsgebiet abzuleitenden Niederschlagsabflüsse stammen von Oberflächen der Kategorie II (schwach belastetes Niederschlagswasser) bzw. Kategorie III (stark belastetes Niederschlagswasser). Für die Kat III Flächen ist zwingend eine biologische Behandlung oder eine Reinigung über einen Filter erforderlich. Sollten Kat III Flächen an die Kläranlage geleitet werden, ist eine Abstimmung mit der Bezirksregierung Münster: Dezernat 54 – Wasserwirtschaft erforderlich.

Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

§ 44 LWG ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz. Sofern die Bodenverhältnisse es erlauben, sollte eine dezentrale Versickerung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers angestrebt werden.
Das Niederschlagswasser einschließlich der Flächen des jetzigen Plangebietes wird bereits über das bestehende Regenrückhaltebecken gedrosselt in den Krumme Bach eingeleitet.

7.2 Denkmalschutz

Innerhalb des Änderungsgebietes befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerten Objekte bzw. Denkmalbereiche gem. §§ 3–5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Boden- und Gartendenkmale sind nicht vorhanden.
Belange der Denkmalpflege gem. § 1 (5) BauGB und § 1 DSchG NRW werden nicht berührt.
In den Bebauungsplan Nr. 74 „Betonwerk Gödde – Teilbereich West" wird ein Hinweis zum Verhalten im Falle von Bodenfunden aufgenommen.

8 Belange der Umwelt

8.1 Umweltprüfung

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Betonwerk Gödde – Teilbereich West" und die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes im Vollverfahren ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen.
Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB zu ermittelnden und zu bewertenden Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die im BauGB in § 1 (6) Nr. 7 aufgeführten umweltrelevanten Belange und bildet somit die Grundlage für die behördlich durchzuführende Umweltprüfung. Dabei erfolgt eine fokussierte Betrachtung der Auswirkungen auf die im UVPG aufgeführten Schutzgüter im Rahmen einer Konfliktanalyse.
Der Umweltbericht wird in angemessener Weise unter Berücksichtigung

- des gegenwärtigen Wissensstandes,
- der allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie
- des Inhaltes und Detaillierungsgrades des Bauleitplanes

verfasst, um die ermittelten Belange des Umweltschutzes und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen und somit nur die absehbaren konkreten Folgen dieses Bauleitplanes aufzeigen.

Der Umweltbericht (Büro Stelzig, Soest, April 2023) kommt bzgl. der Schutzgüter zu folgendem Ergebnis:
Nach derzeitigem Kenntnisstand ist die Planung mit hohen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Fläche und Boden verbunden. Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.
Für die Schutzgüter Wasser, Luft/Klima und Landschaft wird unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen der Grad der Beeinträchtigung als mittel eingestuft.
Für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen Biologische Vielfalt, Mensch und Kultur- und Sonstige Sachgüter ergeben sich geringe Beeinträchtigungen.

Um eine Kompensation der Beeinträchtigungen zu erreichen, wurde der Umfang von notwendigen Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des parallelen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Betonwerk Gödde – Teilbereich West" ermittelt.

8.2 Natur- und Landschaftsschutz, Eingriffsregelung

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu bilanzieren und der Ausgleich bzw. die Kompensation im Sinne eines Programmes zur Bewältigung der Eingriffsfolgen in das Verfahren und die Abwägung einzustellen.
Dies erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Betonwerk Gödde – Teilbereich West". Es ist vorgesehen, dass die Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft durch den Ankauf von Ökopunkten aus einem registrierten Ökokonto erfolgt. Dazu ist zwischen die von der Planung Begünstigte / die Projektträgerin und dem Ökokonto-Inhaber ein Vertrag über den Kauf der benötigten Punkte zu schließen, der nach der Unterzeichnung der Unteren Naturschutzbehörde vorzuzeigen ist.

8.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Die artenschutzrechtlichen Verbote nach BNatSchG richten sich nicht an die planende Kommune, sondern an den einzelnen Bauherrn.
Die Gemeinden können indes keine Bebauungspläne aufstellen oder ändern, die wegen eines Verstoßes gegen artenschutzrechtliche Vorgaben später nicht umgesetzt werden dürfen, die also vollzugsunfähig sind.
Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe II ist erstellt worden (Büro Stelzig, Soest, April 2023). Die Belange (Vermeidungsmaßnahmen) werden im Rahmen des parallelen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Betonwerk Gödde – Teilbereich West" berücksichtigt.

8.4 Bodenschutz/Altlasten und Kampfmittel

In dem Änderungsgebiet und seinem Umfeld sind nach heutigem Kenntnisstand keine Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen bekannt bzw. vorhanden.

8.5 Immissionsschutz / Emissionen

<u>Mögliche Einwirkungen auf das Änderungsgebiet</u>
Gewerbenutzungen sind gegenüber äußeren Einwirkungen wie Gerüchen, Stäuben und Lärm weniger empfindlich als Wohngebiete, allerdings besteht auch für sie ein Mindestschutz. Nach § 1 (6) Nr. 1 BauGB sind „die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse" zu berücksichtigen.
Über die gewerbegebietstypischen Emissionen aus dem östlich des Änderungsgebietes liegenden Bereich hinaus sind Schalleinwirkungen nur von der nördlich des Änderungsgebietes verlaufenden Kreisstraße (Waldliesborner Straße) zu erwarten. Etwaige Konflikte, die auf der Ebene der Bauleitplanung zu lösen wären, sind aufgrund der örtlichen Situation nicht erkennbar.

Liesborn besitzt noch eine deutliche landwirtschaftliche Prägung, in und um Liesborn herum befinden sich diverse Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe. Somit muss in Liesborn und auch innerhalb

des Industriegebietes „Betonwerk Gödde Teilbereich West" generell mit Geruchs- und Geräuschbelästigungen durch Viehhaltung und Düngeeintrag auf den landwirtschaftlichen Betriebsflächen und Hofstellen sowie mit sonstigen landwirtschaftlichen Immissionserscheinungen gerechnet werden.

Mögliche Auswirkungen des Änderungsgebietes

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zu wohngenutzten Gebäuden (Wohngebäude außerhalb des Plangebietes im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Entwicklungsatzung „Waldliesborner Straße" unmittelbar im Nordwesten angrenzend) ist Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein „Fachbeitrag Schallschutz" (RP Schalltechnik, Osnabrück, September 2022) erstellt worden.
Zum Schutz der Wohnbebauung wurde in der Vergangenheit ein Lärmschutzwall angelegt, der teilweise wieder zurückgebaut wurde.
Als Ergebnis ist festzustellen, dass es in zu keinen Überschreitungen der Richtwerte nach TA Lärm an den Bestandsgebäuden kommt. An den bisher unbebauten Flächen (IO 3 und IO 4 = Baugrenze Süd Flurstück 148) liegen jedoch Überschreitungen in der Nachtzeit vor. Diese werden durch den Parkplatzbetrieb vor 6.00 Uhr hervorgerufen.

Möglichkeiten der Minderung sind:

- Wenn die Stellplätze / der Parkplatz F1 (an der westlichen Grundstücksgrenze mit 20 Einstellplätzen) weiter südlich angeordnet wird, kann eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte erreicht werden.
- Wenn die Stellplätze / der Parkplatz F1 nicht verschoben werden / wird, besteht die Möglichkeit die Einhaltung der Immissionsrichtwerte über eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2 m und einer Länge von 25 m zu erreichen.

Beide Varianten ergeben eine Unterschreitung der Immissionsrichtwerte.
Der Belang wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

9 Verfahren und Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Betonwerk Gödde – Teilbereich West" und die parallele 29. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen als sogenanntes Vollverfahren nach BauGB mit frühzeitiger Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der anschließenden öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB bzw. der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB.

Verfahrensablauf:

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB
Es sind keine Äußerungen der Öffentlichkeit vorgetragen worden.

Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB
Es sind keine für die vorbereitende Bauleitplanung zu berücksichtigenden Äußerungen vorgetragen worden.

Öffentliche Auslegung – Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB
Es sind keine für die vorbereitende Bauleitplanung zu berücksichtigenden Stellungnahmen vorgetragen worden.

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB Es sind keine für die vorbereitende Bauleitplanung zu berücksichtigenden Stellungnahmen vorgetragen worden.

Bielefeld / Wadersloh, im Februar 2024

Verfasser:

Jens-Peter Huesmann

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-7298-0; Fax -7298-22
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

in Abstimmung mit

Gemeinde Wadersloh, Dezernat 3

Gemeinde
Wadersloh
DER BÜRGERMEISTER

Gemeinde Wadersloh • Postfach 11 40 • 59321 Wadersloh

Rathaus, Liesborner Str. 5
59329 Wadersloh
Kreis Warendorf
Telefon: 02523 950-0
Telefax: 02523 950-2110
Internet: www.wadersloh.de
E-Mail: gemeinde@wadersloh.de

Bezirksregierung Münster
Dezernat 35
Frau Grewe

48128 Münster

Bauleitplanung
Auskunft erteilt: Frau Sudkamp
Telefon: 02523 950-1440
Fax: 02523 950-2110
E-Mail: beate.sudkamp@wadersloh.de
Zimmer: 2 12

Ihr Schreiben vom:	Ihr Zeichen:	Mein Zeichen:	Datum:
		61.20.11.29	24.07.2024

Antrag auf Genehmigung der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wadersloh

Sehr geehrte Frau Grewe,
sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Wadersloh hat die Unterlagen für die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes zusammengestellt und beantragt nach § 6 Baugesetzbuch diese zu genehmigen.

In der Anlage erhalten Sie einen Ordner mit den erforderlichen Unterlagen. Der Kreis Warendorf hat eine digitale Ausfertigung erhalten.

Für Ihre Unterstützung danke ich Ihnen und für Fragen stehen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Fachbereiches Planen und Bauen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

In Vertretung

Norbert Morfeld
Allgemeiner Vertreter

Anlage