

DALDROP & PARTNER

RECHTSANWÄLTE, FACHANWÄLTE UND NOTARE

Anwaltssozietät bürgerlichen Rechts
gegr. 1874 von Carl Duprè

Daldrop & Partner, Postfach 11 48, 48541 Steinfurt

Einschreiben/Rückschein
Gemeinde Havixbeck
Willi-Richter-Platz 1

48329 Havixbeck

INGEGANGEN

17. Feb. 2016

Gemeinde Havixbeck

Michael Daldrop

Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt für Erbrecht
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Eva Daldrop

Rechtsanwältin und Notarin
Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Fachanwältin für Familienrecht

Nicole A. Wenning

Rechtsanwältin
Fachanwältin für Arbeitsrecht
Fachanwältin für Familienrecht

Anne-Christin Ahler

Rechtsanwältin

Steinfurt, 12. Februar 2016

Sekretariat: Frau Beumer

Durchwahl: 02551/8370-41

E-Mail: info@rechtsanwaelte-daldrop.de

Unser Zeichen: 14/01181-MD-mb

Aufstellung und Auslegung eines Bebauungsplanes Flothfeld VIII der Gemeinde Havixbeck im Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Flothfeld VIII, Stellungnahme des Grundstückseigentümers und Nachbarn Landwirt

Sehr geehrte Damen und Herren,

in obiger Angelegenheit nehmen wir erneut zu dem Entwurf der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Flothfeld VIII“ in der Fassung des Entwurfs der nunmehr im Zeitraum vom 18.01.2016 bis 18.02.2016 zur Auslegung gelangt ist.

Die Bedenken unseres Mandanten als Grundstücksnachbarn werden in vollem Umfange aufrecht erhalten.

Wie bereits vorgetragen ist unser Mandant Eigentümer der landwirtschaftlichen Hofstelle Gennerich 4, 48329 Havixbeck sowie weiteren landwirtschaftlichen Flächen von ca. 30 Hektar im Gebiet der Gemeinde Havixbeck.

Zu dem landwirtschaftlichen Betrieb gehören unter anderem auch nachstehende Flächen:

Gemarkung Havixbeck, Flur 16, Flurstück 59, Siebenbach, Verkehrs-, Landwirtschafts-, u. Waldfläche, groß 178

und

Gemarkung Havixbeck, Flur 16, Flurstück 66, Lippingheide, groß 21.653 qm

sowie

Gemarkung Havixbeck, Flur 16, Flurstück 102, Gebäude und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Walingen, 28, 29, Lippingheide, groß 24.130 qm

Auf der zuletzt genannten Parzelle Gemarkung Havixbeck, Flur 16, Flurstück 102, befinden sich zwei Wohngebäude mit Nebengebäuden. Davon befindet sich ein Gebäude in unmittelbarer Nähe zu dem Gewerbegebiet Flothfeld VIII insbesondere zu der im Gewerbegebiet nördlich gelegenen Parzelle Gemarkung Havixbeck Flur 16, Flurstück 100.

Derzeit besteht ein Bebauungsplan, der das vorgenannte Gewerbegebiet als Gewerbegebiet mit einer Grundstücksfläche von 0,8 ausweist. Die Bauweise hat nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu erfolgen. Gebäude sind zulässig bis zu einer Höhe von 12,00 m. Unzulässig sind Betriebe der Abstandsklassen I bis VI, Nr. 1 bis 191.

Die Fläche der nördlich im Gewerbegebiet Parzelle Flur 100, Flurstück 16, Flurstück 100 ist ausdrücklich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Landwirtschaft ausgewiesen. Diese Fläche grenzt direkt an die nördlich gelegene landwirtschaftlich genutzte Parzelle Flur 16, Flurstück 102 unseres Mandanten mit den oben genannten Gebäuden.

Die Hofstelle Gennerich 4 befindet sich derzeit im Bereich des Gemeindegebietes des bebauten Ortsgebietes Havixbeck am Ortsrand. Unser Mandant beabsichtigt dementsprechend mit der Hofstelle auszusiedeln in das Gebäude Walingen 29.

Unser Mandant hat dementsprechend bereits in der Vergangenheit für die entsprechende Entkernung und Wiederherstellung des vorgenannten Gebäudes als zukünftiges Hofgebäude eine Baugenehmigung beantragt und erhalten. Das gesamte Gebäude wurde im Jahre 2013 entsprechend mit einer Wohneinheit hergestellt.

Darüber hinaus beabsichtigt unser Mandant dort auch Stallgebäude für Pensionspferde zu erstellen. Insofern lagen Bauanträge vor, die inzwischen genehmigt worden sind.

Unser Mandant hatte die Umsiedlung zu dem Gebäude Walingen 29 auch deshalb beabsichtigt, weil er davon ausging, dass zu dem südlich gelegenen Gewerbegebiet ein hinreichender Abstand besteht und auch entsprechend dem Bebauungsplan VIII vorgeschrieben ist. Unser Mandant hat insbesondere darauf vertraut, dass die insoweit südlich der zukünftigen Hofstelle gelegenen Parzelle 100 als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen bleibt und dementsprechend als Abstandsfläche zu dem südlich bzw. südwestlich gelegenen Betrieb der dort betriebenen Schreinerei und Innenausbaubetrieb weiterhin erstellt.

Bei dem insoweit in dem Gewerbegebiet betriebenen Betrieb handelt es sich um einen inzwischen relativ großen Betrieb der im Wesentlichen Inneneinrichtungen für Wohn- und Gewerbegebäude aller Art herstellt. Dazu gehören auch eine größere Ausstellungsfläche sowie ein Wohnteil und offensichtlich davon an der östlichen Seite des Gewerbegebietes eine Betriebswohnung.

Mit der beabsichtigten Änderung wird letztlich die derzeit als Landwirtschaftsfläche vorhandene Fläche Flur 16, Flurstück 100 komplett als Gewerbefläche mit ausgewiesen, so dass sie letztlich in den vorhandenen Gewerbebetrieb mit integriert wird.

Dies gilt auch dann, wenn die entsprechende Fläche zulässig zukünftig mit Lagerhallen bebaut wird.

Es bleibt dabei, dass die entscheidende Veränderung der Nutzung der entsprechenden Fläche von Landwirtschaftsfläche in Gewerbefläche umgenutzt wird.

Durch die Umnutzung wird ganz massiv auch durch Lärmemissionen in den Betrieb unseres Mandanten eingegriffen.

Auch Lagerhallen bedingen einen entsprechenden Verkehr auf dem zukünftigen Gesamtgewerbegrundstück da entsprechender Fahrverkehr zwischen Produktionshallen und Lagerhallen erfolgen muss. Im Übrigen ist damit zu rechnen, dass die gesamte Lagerhaltung des entsprechenden Gewerbebetriebes zukünftig auf dieser Parzelle vorgenommen wird, so dass der gesamte Antransport von halbfertigen Materialien sowie der Abtransport von fertiggestellten Produktionsgütern über dieses Grundstück erfolgt.

Insgesamt bleibt es deshalb dabei, dass das Grundstück eine entscheidende Umnutzung erfahren würde, nämlich von Landwirtschaftsfläche in Gewerbegebiet. Im Übrigen muss aufgrund der Erschließungssituation des vorgenannten Grundstückes damit gerechnet werden, dass die Erschließung der vorgenannten Parzelle auf der westlichen Seite des Gewerbebetriebes erfolgt und unmittelbar an der Grundstücksgrenze zum Grundstück unseres Mandanten Parzelle 102, dass heißt, im Bereich des Siebenbachs in westlich östlicher Richtung in die entsprechende Fläche Parzelle 100 erfolgt. Auch insoweit ist mit einem massiven Verkehr auf dem vorgenannten Grundstück bzw. an der unmittelbaren Grenze zu den landwirtschaftlichen Flächen unseres Mandanten zu rechnen.

Ein Betrieb der Pferdehaltung ist dann auf dem Grundstück unseres Mandanten nicht mehr durchführbar, wenn in unmittelbarer Nähe wie hier die entsprechende Parzelle

100 gewerblich wenn auch zur Erstellung von Lagerhallen und zur Lagerhaltung genutzt wird.

Ferner hat die Ausweisung als Gewerbefläche wenn auch im Augenblick als Lagerfläche in jedem Falle die Tendenz, für die Zukunft eine Umnutzung der entsprechenden Flächen doch noch vorzunehmen, so dass unser Mandant befürchtet, dass letztlich aus dem Betrieb der Lagerhallen letztlich der Betrieb von Produktionshallen wird.

Unser Mandant beruft sich insbesondere auf den Grundsatz des Vertrauensschutzes, nämlich des Inhalts, dass er bei der ursprünglichen Erstellung des Bebauungsplanes darauf vertrauen durfte, dass entsprechend dem früher beschlossenen Bebauungsplan die südlich seines Betriebes gelegene Parzelle 100 als Landwirtschaftsfläche und damit als Schutzfläche zu seinem Betrieb ausgewiesen bleibt.

Darüber hinaus werden auch Bedenken erhoben gegen die Ausweisung der zu erstellenden Hecke um das entsprechende Gewerbegrundstück. Soweit unserem Mandanten bekannt ist, muss zu dem Siebenbachgraben zur Revision des Siebenbachgrabens mindestens ein Abstand von 6,00 m eingehalten werden, da ansonsten die entsprechenden Reinigungs- und Revisionsarbeiten an dem entsprechenden „Siebenbach“ nicht oder nicht ordnungsgemäß durchgeführt werden können. Soweit aus den Plänen ersichtlich ist, wird dieser Abstand zumindest teilweise unterschritten.

Darüber hinaus werden auch Bedenken erhoben, bezüglich der Verhältnismäßigkeit der jetzt ausgewiesenen **zusätzlichen Lagerflächen**.

Die insoweit auf der Parzelle Flur 16, Flurstück 100 gewünschten Ausweisung als Lagerfläche erscheint im Verhältnis zu dem vorhandenen Betrieb deutlich überdimensioniert. Auch darin liegt die Tendenz, dass letztlich die entsprechenden Lagerflächen doch zumindest teilweise für andere gewerbliche Zwecke als für Lagerflächen genutzt werden.

Die insoweit erhobenen Bedenken auch gegen den jetzt erstellten Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes werden deshalb in vollem Umfange aufrecht erhalten.

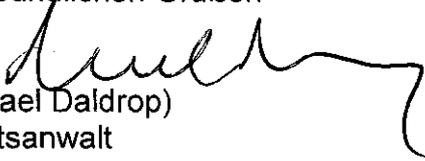
Darüber hinaus wird gegen die beabsichtigte Ausweisung der Parzelle 100 angeführt, dass der Betrieb derzeit noch über erhebliche Flächen verfügt, die derzeit noch nicht gewerblich genutzt bzw. bebaut sind, insbesondere auf der westlichen Seite des Betriebes Parzelle 98 und auf der Parzelle 83, dass heißt, auf der Parzelle südlich des bisherigen Betriebes wäre eine deutliche Ausweitung des Betriebes möglich. Im Rahmen einer Interessensabwägung der beteiligten Interessen würde sich deshalb eher die Ausweisung dieser Flächen als Gewerbeflächen anbieten.

Es handelt sich insoweit um Flächen die insgesamt deutlich größer sind als die Gesamtfläche der hier jetzt auszuweisenden Fläche Parzelle 100. Auch insoweit werden Bedenken gegen die beabsichtigte Ausweisung der Parzelle 100 erhoben.

Die insoweit insgesamt erhobenen Bedenken gegen die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes Flothfeld VIII werden deshalb in vollem Umfange aufrecht erhalten.

Mit freundlichen Grüßen

(Michael Daldrop)
Rechtsanwalt

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Daldrop', written over the printed name and title.