

DALDROP & PARTNER
Rechtsanwälte - Notar

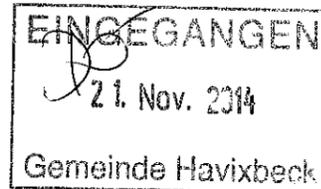
Anwaltssozietät bürgerlichen Rechts
gegr. 1874 von Carl Dupré

Daldrop & Partner, Postfach 11 48, 48541 Steinfurt

Einschreiben/Rückschein

Gemeinde Havixbeck
- Rathaus -
Willi-Richter-Platz 1

48329 Havixbeck



Michael Daldrop

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

Nicole A. Wenning

Rechtsanwältin
Fachanwältin für Arbeitsrecht
Fachanwältin für Familienrecht

Eva Daldrop

Rechtsanwältin
Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Fachanwältin für Familienrecht

Wasserstraße 11
48565 Steinfurt

Tel.: 02551 / 837070

Fax: 02551 / 837080

E-Mail: info@rae-daldrop.de

Bearbeiter: RA Michael Daldrop

Sekretariat: Frau Beumer

Durchwahl: 8370-41

Unser Zeichen: Heiter ./.. Gemeinde Havixbeck

Bebauungsp

14/01181-MD-mb

vorab per Telefax: 02507 - 3880

Steinfurt, 20. November 2014

Aufstellung und Auslegung des Bebauungsplanes Flothfeld VIII der Gemeinde Havixbeck im Verfahren nach § 13 BauGB vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Flothfeld VIII“ Stellungnahme des Grundstückseigentümers und Nachbarn derzeit wohnhaft: Gennerich 4, 48329 Havixbeck

Sehr geehrte Damen und Herren,

in obiger Angelegenheit zeigen wir an, dass uns der
48329 Havixbeck, mit der Wahrnehmung seiner Interessen
und der Vornahme einer Stellungnahme zu dem Verfahren auf Änderung des
Bebauungsplanes, Gewerbegebiet Flothfeld VIII beauftragt hat.

Eine schriftliche Vollmacht wird diesem Schreiben in der Anlage in Fotokopie
beigefügt.

Homepage: www.rechtsanwaelte-steinfurt.de

Bürozeiten: 8.00 Uhr – 12.30 Uhr und 14.00 Uhr – 18.00 Uhr, Mittwoch nachmittags geschlossen,
Freitag nachmittags 14.00 – 16.00 Uhr, telefonische Vereinbarung erwünscht

Bankverbindungen:

Sparkasse Steinfurt

IBAN: DE85 4035 1060 0014 0006 65

BIC: WELADED1STF

Postgiro Dortmund

IBAN: DE74 4401 0046 0020 8594 66

BIC: PBNKDEFF

VR-Bank Kreis Steinfurt eG

IBAN: DE55 4036 1906 4300 0692 10

BIC: GENODEM11BB

Unser Mandant ist Eigentümer der landwirtschaftlichen Hofstelle Gennerich 4, 48329 Havixbeck, sowie weiteren landwirtschaftlichen Flächen zur Größe von ca. 30 ha im Gebiet der Gemeinde Havixbeck.

Zu dem landwirtschaftlichen Betrieb gehören unter anderem auch nachstehende Flächen

- Gemarkung Havixbeck, Flur 16, Flurstück 59, Siebenbach, Verkehrslandwirtschafts- und Waldfläche, groß 178
- Gemarkung Havixbeck, Flur 16, Flurstück 66, Lippingheide, groß 21.653 m²

sowie

- Gemarkung Havixbeck Flur 16, Flurstück 102, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftlichfläche Walingen 28, 29, Lippingheide, groß 24.130 m²

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 bereits ein Bebauungsplan, der das vorgenannte Gewerbegebiet als Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl 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 gelegenen Parzelle 100, Flur 16, Flurstück 100 ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Landwirtschaft ausgewiesen. Diese Fläche direkt angrenzend an die nördlich gelegene, landwirtschaftlich genutzte Parzelle Flur 16, Flurstück 102 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 28, 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 auch 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 liegen bereits Bauanträge vor, die nahezu bescheidungsreif sind.

Unser Mandant hatte die Umsiedlung zu dem Gebäude Walingen 28 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. Die insoweit südlich der zukünftigen Hofstelle gelegene Fläche

Parzelle 100 war ebenfalls als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen und stellte dementsprechend eine entsprechende Abstandsfläche zu dem südlich bzw. südwestlich gelegenen Betrieb der dort betriebenen Schreinerei und Innenausbaubetrieb dar.

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

Der Erweiterung des Gewerbegebietes, dass heißt, der Umnutzung des Gewerbegebietes an der Nordseite auf der Parzelle 100 von derzeit Landwirtschaft in Zukunft Gewerbegebiet wird von unserem Mandanten mit allem Nachdruck widersprochen.

Die Ausweisung der entsprechenden Fläche nunmehr als Gewerbegebiet dient offensichtlich dazu, dass dort auch entsprechende weitere Betriebsgebäude für die Durchführung des bereits betriebenen Holz- und Schreinereibetriebes entstehen.

Hier werden erhebliche Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen erzeugt. Die zukünftigen Gebäude, dass heißt, die entsprechende jetzt zusätzlich ausgewiesene Gewerbefläche liegt zukünftig nur noch weniger als 25,00 m von dem zukünftigen Hofgebäude einschließlich der dort geplanten Pferdestallungen für Pensionspferde entfernt. Bereits jetzt stellt unser Mandant entsprechende Immissionen durch den bereits vorhandenen Spänebunker auf der Parzelle 95 fest, der in deutlich größerer Entfernung zum Hofgebäude unseres Mandanten entsprechende Lärmimmissionen erzeugt.

Nunmehr rücken die gewerblich genutzten Gebäude buchstäblich vor das zukünftige Hofgebäude in das unser Mandant die entsprechende landwirtschaftliche Aussiedlung vornehmen will und für die bereits im Jahre 2013 die entsprechenden Investitionen, Entkernungen und vollständiger Umbau und Wiederherstellung als zukünftiges Wohngebäude für den Hofinhaber vorgenommen hat.

Bei den derzeitigen Unterlagen insbesondere in der Begründung zu der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes wird sich mit diesen Folgen zumindest derzeit nicht auseinandergesetzt. Die Begründung enthält lediglich den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes, die Bezeichnung des Plangebietes und die Feststellung, dass die Überführung der Fläche in Bauland einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, der nach dem Baugesetzbuch auszugleichen ist.

Die insoweit eintretende Belastung zu den in unmittelbarer Nähe stehenden Wohngebäuden wird inhaltlich nicht dargestellt.

Die Einrichtung von Stallgebäuden mit Pensionspferden ist bei den derzeitigen Plänen in erheblichem Maße gefährdet, wenn sie nicht bereits durch die Planänderung unmöglich gemacht wird.

Eigentümer und Halter von entsprechenden Pensionspferden haben kein Interesse ihre Pferde in unmittelbarer Nachbarschaft, buchstäblich hautnah vor einem neu

erstellten Gewerbegebäude unterzustellen. Die Haltung von Pensionspferde ist auch Ausdruck von Freizeit und Erholung. Damit stehen in krassem Gegensatz die unmittelbare Nachbarschaft von entsprechenden gewerblich genutzten Gebäuden mit entsprechenden Lärm-, Staub und Geruchsmissionen. In dem derzeitigen Bebauungsplan besteht zumindest durch die Ausweisung der Parzelle 100 als Landwirtschaftsfläche eine gewisse Abstandsfläche. Aus diesem Grunde ist offensichtlich auch bei der ursprünglichen Erstellung des Bebauungsplanes die entsprechende Parzelle nunmehr als Landwirtschaftsfläche damit als notwendige Abstandsfläche ausgewiesen worden.

Eine Ausweisung der Parzelle 100 als zukünftige zu bebauende Fläche des Gewerbegebietes ist nach der hier vertretenen Auffassung auch nicht notwendig.

Das Gewerbegebiet verfügt im Süden über weitere private Grünflächen, insbesondere auf der Parzelle 98 und 83. Besonders die südwestlich gelegene Teilfläche als privates Grüngelände ausgewiesen, die unmittelbar an der Altenberger Straße gelegen ist, könnte als Erweiterungsgebiet des Gewerbegebietes ausgewiesen werden. Damit wäre zumindest in diesem Bereich eine Erweiterung möglich. Der Ausgleich zwischen den Interessen der Landwirtschaft und hier des Gewerbetreibenden könnte damit erhalten bleiben, in dem die Parzelle 100 weiterhin als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen wird.

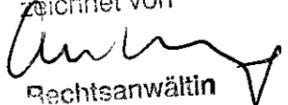
Es wird deshalb beantragt,

die Änderung des Bebauungsplanes in der beabsichtigten Form ausdrücklich nicht durchzuführen und es bei der bisherigen Ausweisung der Parzelle 100 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Landwirtschaft zu belassen.

Sollte gleichwohl die Fläche als Gewerbenutzfläche ausgewiesen werden behält sich unser Mandant ausdrücklich vor, die Rechtmäßigkeit der Änderung des Bebauungsplanes in einem Normenkontrollverfahren prüfen zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen

(Michael Daldrop)
Rechtsanwalt

in Abwesenheit unter-
zeichnet von

Rechtsanwältin
gez. Daldrop

Gemeinde Havixbeck
-Bauamt-
Willi-Richter-Platz 1
48329 Havixbeck

Hausanschrift: Friedrich-Ebert-Straße 7, 48653 Coesfeld
Postanschrift: 48651 Coesfeld
Abteilung: 70 - Umwelt
Geschäftszeichen: 70.1-Hi
Auskunft: Herr Hisler
Raum: Nr. 313
Telefon-Durchwahl: 02541 / 18-7250
Telefon-Vermittlung: 02541 / 18-0
Telefax: 02541 / 18-7399
E-Mail: peter.hisler@kreis-coesfeld.de
Internet: www.kreis-coesfeld.de

Datum: 23.03.2015

**Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Flothfeld VIII“,
Aussiedlung der Hofstelle Gennerich 4 nach Walingen 29**

Sehr geehrte Frau Böse,
sehr geehrte Frau Hester,

mit Schreiben vom 11.03.2015 baten Sie um Stellungnahme aus den Belangen des Immissionsschutzes zur beabsichtigten Bebauungsplanänderung sowie Aussiedlung der Hofstelle Gennerich 4 nach Walingen 29.

Planungsanlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist der Erweiterungswunsch des im Plangebiet ansässigen Tischlereibetriebes.

Hierzu soll eine im Bebauungsplan dargestellte „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Landwirtschaft“ als Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Nördlich des Änderungsbereiches befindet sich in ca. 20 m Abstand zur Plangrenze eine landwirtschaftliche Nebenerwerbshofstelle (Walingen 29).

Das hiesige Bauordnungsamt erteilt momentan hier eine Baugenehmigung zur Haltung von 10 Pferden.

Das ausgewiesene Gewerbegebiet ist gegliedert nach dem Abstandserlass 1998 mit der Festsetzung: unzulässig sind Betriebe + Anlagen der Abstandsklassen I bis VI (Nr. 1 – 191). Tischlereien sind aufgeführt in der Abstandsklasse VII unter lfd. Nr. 200 und rufen somit zu einer schutzwürdigen Nutzung mit dem Schutzanspruch „Reines Wohngebiet“ einen planerischen Schutzabstand von 100 m hervor.

Die Hofstelle befindet sich im Außenbereich und genießt somit den immissionschutzrechtlichen Schutzanspruch analog eines Mischgebietes.

Bei einer Übernahme der Ausweisung und Fortführung der Baugrenze im Änderungsbereich wird der Schutzabstand auf ca. 40 m verkürzt.

Konten der Kreiskasse Coesfeld:

Sparkasse Westmünsterland
Kto. Nr. 59 001 370
BLZ 401 545 30
IBAN DE54 4015 4530 0059 0013 70
BIC WELADE33WXXX

VR-Bank Westmünsterland eG
Kto. Nr. 5 114 960 600
BLZ 428 613 87
IBAN DE68 4286 1387 5114 9606 00
BIC GENODEM1BOB

Postbank Dortmund
Kto. Nr. 1 929 460
BLZ 440 100 46
IBAN DE67 4401 0046 0001 9294 60
BIC PBNKDEFF

Sie erreichen uns ...

Mo. - Do. 8.30 – 12.00 Uhr
und 14.00 – 16.00 Uhr
Fr. 8.30 – 12.00 Uhr
und nach Terminabsprache

Die Einhaltung des Immissionsschutzes ist aufgrund dieses geringen Abstandes unter Berücksichtigung der planungsrechtlich möglichen Emissionen durch Lärm, Staub und Gerüchen nicht gewährleistet, aus den Belangen des Immissionsschutzes werden daher gegen die beantragte Änderung Bedenken angemeldet.

Möglich wäre die Nutzung des Änderungsbereiches für Lagergebäude etc., die durch eine Selbstabschirmung zum Immissionspunkt die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Lärm sicherstellen.

Hierzu sind dann keine Festsetzungen gemäß Abstandserlass zu treffen, sondern die beabsichtigte nicht/wenig emittierende Nutzung durch Textliche Festsetzungen zu steuern.

Eine landwirtschaftliche Tierhaltung auf der Hofstelle Walingen 29 über die oben genannten 10 Pferde hinaus wäre möglich, wenn im Änderungsbereich des Bebauungsplanes eine Beaufschlagung durch landwirtschaftliche Gerüche an nicht mehr als 15% der Jahresstunden auftritt oder auf ständige Arbeitsplätze verzichtet würde.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Peter Hisler