

Stadt Brakel
Bauamt
Am Markt 12
33034 Brakel



Ihr Zeichen	vom	Mein Zeichen	Durchwahl	Datum
				Dienstag, 29. Dezember 2020

Offenlegung 50. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Brakel

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der geplanten 50. Änderung des Flächennutzungsplans nehme ich Stellung bzw. lege ich Widerspruch ein.

Ich bin Eigentümer und Nutzer der Grundstücke Gemarkung Brakel Flur 51 Flurstücke ~~167~~ und ~~27~~ und betreibe dort

In Ihrer Anlassbegründung zur Rücknahme der südlichen Gewerbeflächen heißt es, dass diese Flächen „nicht für eine Betriebserweiterung erforderlich sind“. Tatsächlich wird der westliche Teil von Flurstück 27 bereits jetzt gewerblich von uns genutzt. Der restliche Teil (Böschung, Grünfläche) des Flurstücks 27 stellt für meinen Betrieb die einzige Möglichkeit der Flächenerweiterung dar.

*ist die
- kompl. gewerblich
(B-Plan) "G1"*

Durch die jetzt geplante Entlassung der ~~landwirtschaftlichen Hofstelle~~ aus dem Flächennutzungsplan von 1982 wird aus einer Betriebsleiterwohnung ein direkt am Gewerbegebiet liegendes Wohnhaus im Außenbereich.

↳ zu ändern bzgl.?

Unser Betrieb hat sich bereits 1973, also lange vor der Erbauung des Betriebsleiterwohnhauses auf der ~~landwirtschaftlichen Hofstelle~~, angesiedelt. Langfristig ist die Weiterentwicklung umliegender Betriebe, so auch meines Betriebes, gefährdet.

Mit freundlichen Grüßen



Stadt Brakel
- Bauamt -
Am Markt 12

33034 Brakel

per Einschreiben/Rückschein

, den 30.12.2020

**Offenlegung 50. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Brakel
hier: Stellungnahme Eigentümer des Flurstücks 131, Flur 51 Brakel**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Offenlegungsexemplar wird für die angrenzenden Betriebe ausgeführt, es bestände dort kein Erweiterungsbedarf. Dabei planen seit geraumer Zeit zwei Betriebe Erweiterungen, denen die seit 2013 verfolgten Bauleitplanungen zuwiderlaufen, so dass von einem baurechtlich genehmigten Vorhaben abgesehen wurde. Auch wenn die gewerbliche Entwicklung vorrangig im Gewerbegebiet West/Riesel gesehen wird, kommt eine Umsiedlung der betroffenen Betriebe eher nicht in Frage. Durch die geplante Rücknahme der Gewerbeflächen wird den Betrieben jede Entwicklungschance mit bedingter Flächenerweiterung genommen.

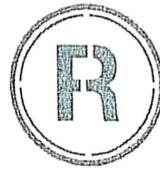
Zusätzlich soll die jetzt noch betriebene landwirtschaftliche Hofstelle mit Betriebsleiterwohnhaus aus dem Plangebiet entlassen und eine privilegierte Wohnanlage in unmittelbarer Nähe zum Industriegebiet geschaffen werden. Währenddessen alle anderen Wohnungseigentümer (auch die ohne betrieblichen Bezug) im Plangebiet verbleiben und die Bestimmungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der zulässigen Immissionswerte zu akzeptieren haben, schafft man für das Betriebsleiterwohnhaus Sonderrechte. Vielleicht führt hier eine beruflich bedingte Fahrgemeinschaft Planer/Miteigentümerin zur besonderen Berücksichtigung.

Altersbedingt kann ich nachvollziehen, dass sich die akustische Wahrnehmung im späteren Lebensverlauf sensibilisiert und sich die im oder am Industriegebiet vorzufindende Lage nicht für eine seniorengerechte Wohnqualität eignet. Das Wohnhaus wurde ca. 1995 errichtet. Die behördliche Verbundenheit der Miteigentümerin führte immer wieder zu Konflikten in denen die ansässigen Betriebe rechtmäßiges Handeln auch nachweisen mussten.

Insofern bitte ich eindringlich darum die Hofstelle im Gewerbegebiet zu belassen. Schon jetzt mache ich deutlich, dass wir uns zur betrieblichen Existenzsicherung mit allen Mitteln gegen die Bauleitplanung stellen.

Mit freundlichen Grüßen

FAUPEL RECHTSANWÄLTE PARTNERSCHAFT



Faupel Rechtsanwälte Partnerschaft mbB - Postfach 100408 - 37654 Hörter

Stadt Brakel
- Fachbereich Planen und Bauen -
Am Markt 12
33034 Brakel

Vorab per Telefax: 05272 360 44-1301



Faupel Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

JOSEF FAUPEL
RECHTSANWALT UND NOTAR

BERND THÖNE
RECHTSANWALT UND NOTAR A. D.

ULRICH KRÄTZIG
RECHTSANWALT
Fachanwalt für Arbeitsrecht

JOACHIM BIEN
RECHTSANWALT UND NOTAR
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

JOACHIM GAHL
RECHTSANWALT
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Sozialrecht

SEBASTIAN F. OTTEN
RECHTSANWALT UND NOTAR
Fachanwalt für Familienrecht
Fachanwalt für Erbrecht

FRANZ STEMMER
RECHTSANWALT
Fachanwalt für Verkehrsrecht

INES FREIMARK
RECHTSANWÄLTIN
Fachanwältin für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

Hennekenstraße 15-17
37671 Hörter
Telefon 05271/6997-0
Telefax 05271/6997-77
Email info@faupel-rae.de
Internet www.faupel-rae.de

USt-IdNr.: DE125448446
Partnersgesellschaft mbB
PR 3397 AG Essen, Sitz: Hörter

Die Partner der Gesellschaft
ergeben sich ausschließlich
aus dem Partnerschaftsregister.

Informationen zum Datenschutz
Anwaltsbereich
www.faupel-rae.de/datenschutz-anwalt.pdf
Notariat
www.faupel-rae.de/datenschutz-notariat.pdf

VerbundVolksbank OWL eG
BIC: DGPBDE33XXX
IBAN: DE34 4726 0121 2000 0139 00

Sparkasse Hörter
BIC: WELADED3333
IBAN: DE31 4725 1550 0003 0007 18

Unser Zeichen: 00619-20
Ihr Ansprechpartner: Rechtsanwalt Bien
Sekretariat: Fr. Detterer 6997-22
dettterer@faupel-rae.de

Datum: 06.01.2021 Bi/Ger

./ Stadt Brakel

Einwendungen gegen den Flächennutzungsplan, 50. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

in obiger Angelegenheit zeigen wir an, dass wir die rechtlichen Interessen der

und des

aus Brakel vertreten.

Namens und in Vollmacht unserer Mandantschaft machen wir folgende Einwendung gegen den Flächennutzungsplan, 50. Änderung geltend.

Im bisher gültigen Flächennutzungsplan waren die Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Planänderungsverfahrens bisher als gewerbliche Bauflächen festgesetzt.

Die Flächen werden vollständig herausgenommen und nunmehr als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

Wegen der Einwendungen wird insbesondere auf die bereits im Bebauungsplanverfahren vorgetragenen Einwendungen hinsichtlich der Herausnahmen der Flurstücke 23 und 24 aus dem bisherigen Plangebiet in Bezug auf die Festsetzung eines Industriegebietes Bezug genommen.

Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass die Herausnahme der Fläche als bisher gewerbliche Bauflächen zu landwirtschaftlichen Flächen dazu führt, dass die Flächen einen anderen Schutzanspruch genießen.

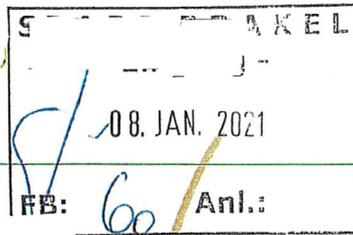
Dies gilt namentlich für die derzeit noch als landwirtschaftliche Hofstelle betriebene Grundstücksnutzung auf der Grundstücksfläche Flurstück 81. Hier wird mittelfristig eine Einstellung der landwirtschaftlichen Hofstelle erfolgen, da nach Kenntnis unserer Mandatschaft ein Hofnachfolger nicht existiert. Dies führt zwangsläufig dazu, dass - unabhängig davon, ob ein Hofnachfolger besteht oder nicht - der Schutzstatus dieser Grundstücksfläche sich erhöht. Es wäre daher auch im Rahmen des Änderungsverfahrens erforderlich gewesen, entsprechende Untersuchungen durch Einholung von Gutachten durchzuführen, um zu prüfen, ob der derzeitig genehmigte Bestand des Betriebes unserer Mandatschaft auf die im Eigentum stehenden Flächen weiter uneingeschränkt möglich ist oder ob eine Konfliktsituation entsteht. Für diesen Fall hätten im Bebauungsplan Vorkehrungen getroffen werden müssen. Auch ist bei dieser Untersuchung in den Blick zu nehmen, was für den Fall anzunehmen ist, dass die Grundstücksflächen 23 und 24 als Industrieflächen weiterhin festgesetzt bleiben.

Derartige Untersuchungen sind aber bisher unterblieben, was als Abwägungsfehler, ja sogar Abwägungsausfall zu beanstanden ist.

Mit freundlichem Gruß

- Bien -

Rechtsanwalt



An die
Stadt Brakel
Markt 12

33034 Brakel

Ihr Zeichen	vom	Mein Zeichen	Durchwahl	Datum
				Donnerstag, 7. Januar 2021

Einwendungen gegen 50. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Brakel und
Einwendungen gegen den Bebauungsplan Nr. 6 - neu „Königsfeld Ost“ in der Kernstadt Brakel

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der geplanten 50. Änderung des Flächennutzungsplanes und den beabsichtigten
Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6-neu „Königsfeld Ost“ in der Kernstadt Brakel
nehme ich wie folgt Stellung und mache folgende Einwendungen geltend:

Ich bin Eigentümer und Nutzer der Grundstücke Gemarkung Brakel, Flur 51, Flurstücke 167
und 27 und betreibe dort mein Unternehmen, die Firma

In Ihrer Anlassbegründung zur Rücknahme der südlichen Gewerbeflächen heißt es, dass diese
Flächen „nicht für eine Betriebserweiterung erforderlich sind“. Tatsächlich wird der westliche
Teil von Flurstück 27 bereits jetzt gewerblich von uns genutzt. Der restliche Teil (Böschung,
Grünfläche) des Flurstücks 27 stellt für meinen Betrieb die einzige Möglichkeit der
Flächenerweiterung dar.

Durch die jetzt geplante Entlassung der landwirtschaftlichen Hofstelle _____ aus dem Flächennutzungsplan von 1982 wird aus einer Betriebsleiterwohnung ein direkt am Gewerbegebiet liegendes Wohnhaus im Außenbereich.

Unser Betrieb hat sich bereits 1973, also lange vor der Erbauung des Betriebsleiterwohnhauses auf der landwirtschaftlichen Hofstelle _____, angesiedelt. Langfristig ist die Weiterentwicklung umliegender Betriebe, so auch meines Betriebes, gefährdet.

Im Übrigen vermissen ich jegliche Auseinandersetzung im Rahmen der Bauleitplanverfahren mit den von meinem Betrieb ausgehenden Immissionen mit einer dann als höherwertig einzustufende ehemals genutzte landwirtschaftliche Hofstelle.

Bisher war zumindest die Festsetzung im Flächennutzungsplan die, dass die landwirtschaftliche Hofstelle als gewerbliche Baufläche ausgewiesen war und demzufolge nach meiner Auffassung einen geringeren Schutzanspruch hatte als eine im Außenbereich betriebene bzw. zukünftig eventuell nicht mehr betriebene landwirtschaftliche Hofstelle.

Nach meiner Auffassung hätten hier im Rahmen des Aufstellungsverfahrens Überprüfungen durchgeführt werden müssen, was unterblieben ist.

Dies geht zu meinen Lasten auch für eine zwingend erforderliche Betriebserweiterung auf dem Flurstück 27.

Mit freundlichen Grüßen

Stadt Brakel
Bauleitplanung
Am Markt 12

D-33034 Brakel

per Einschreiben/Rückschein



Offenlegung der 50. Änderung des Flächenplans der Stadt Brakel
Offenlegung Bebauungsplan Nr. 6-neu „Königsfeld Ost“

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümer der Flurstücke 130 u. 25 Flur 51 Gemarkung Brakel nehmen wir zur Planung wie folgt Stellung:

Durch die Entlassung der landwirtschaftlichen Hofstelle aus dem Flächennutzungsplan von 1982 wird aus der dortigen Betriebsleiterwohnung ein direkt am Gewerbe-/Industriegebiet liegendes Wohnhaus im Außenbereich des Plangebiets. Danach gilt gemäß des Abstandserlasses NRW für zukünftige Genehmigungsänderungen für den Großteil der umliegenden Betriebe ein Abstandsgebot von 300 m zum Wohnhaus. Langfristig ist damit der Bestand der angrenzenden Betriebe gefährdet.

Eine Genehmigungsanpassung für den Entsorgungsbetrieb an die sich laufend ändernden Umweltschutzgesetze wird kaum möglich sein. Für den Betrieb gilt gemäß des Abstandserlasses NRW die Abstandsklasse IV mit einem Abstandsgebot von 500 m. Diese Problematik ist bekannt, schließlich führten die in der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 charakterlich ähnlichen Einschränkungen im nachfolgenden Normenkontrollverfahren zur Unwirksamkeit des Planes. Das Oberverwaltungsgerichts Münster führte schon 2017 in der Urteilsbegründung aus, dass die Stadt Brakel, sowie die politischen Entscheidungsträger sich offensichtlich der Einschränkungen nicht bewusst waren. Insofern bitten wir um Verständnis, dass wir uns aus Gründen der Daseinsvorsorge gegen die aktuellen Planungen stellen.

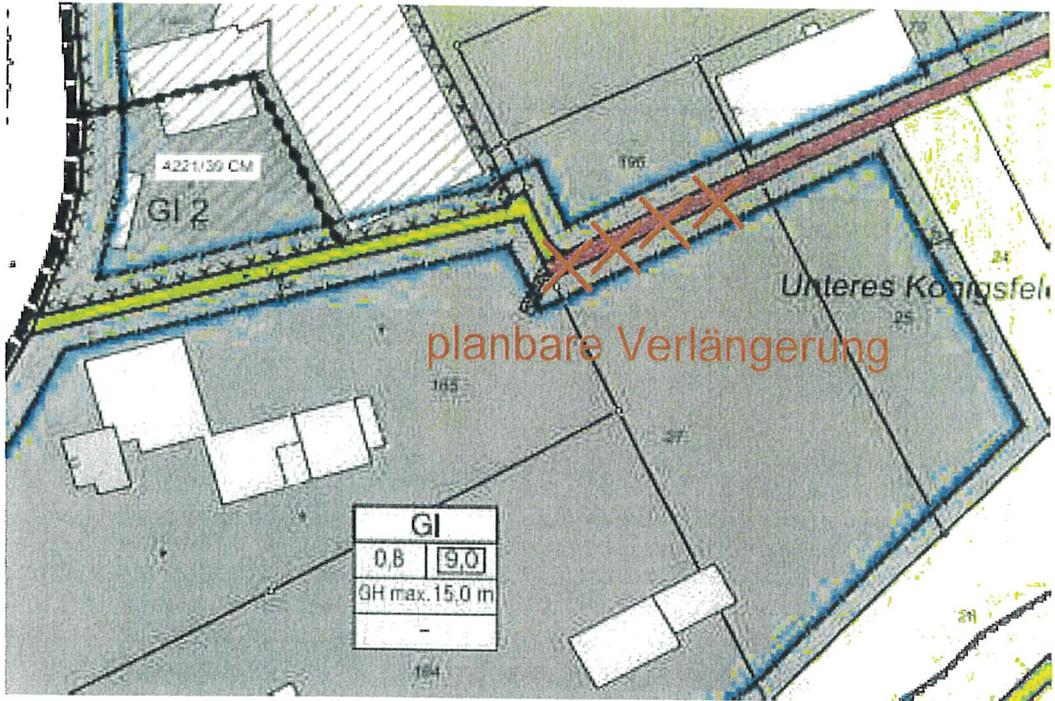
Dem Bebauungsplan ist zu entnehmen, dass die Verkehrsflächen am Ende der Straße „Am Königsfeld“ entsprechend der aktuellen Ausbausituation festgesetzt werden sollen. Der aktuelle Ausbau entspricht aber weder den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95), noch den neueren Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06). Die Richtlinien für den ländlichen Wegebau (RLW) finden für den abzweigenden Wirtschaftsweg ebenso keinerlei Anwendung. Wohlwissendes der Unverbindlichkeit dieser Richtlinien bitten wir zu prüfen, ob die aktuelle Ausbausituation tatsächlich, unveränderbar planerisch festgeschrieben werden soll.

Für LKWs mit einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 40 t besteht nämlich ab der Abzweigung zum Gartencenter keine ausreichende Wendemöglichkeit, wenn nicht die Flächen der Firmen oder in Anspruch genommen werden können. Bei diesen Firmen besteht, bedingt durch in Vergangenheit aufgetretener Schäden, auf deren Betriebsgelände nur zu deren Öffnungszeiten und lediglich für den jeweils berechtigten Lieferverkehr eine Wendemöglichkeit. Aufgrund dieser Unterdimensionierung der Wendeanlage, muss der Schwerlastverkehr bei Zufahrt in den Wendehammer eine unzulässige Wegstrecke zurücksetzen.

Die für einen ordentlichen Ausbau nötige Parzelle 270 befand sich ursprünglich im städtischen Eigentum. Diese Fläche wurde für eine favorisierte, aber nicht realisierte Bebauung hergegeben. Die nachfolgende ^{unten} Abbildung 1 zeigt, dass man dort einen Wendehammer mit einem Durchmesser von 22 m planen kann, um damit wenigstens planerisch eine vernünftige Verkehrsführung zum nach Süden verlaufenden Wirtschaftsweg ^{sehen} vorsieht.

Zur südlichen Verkehrserschließung wird ausgeführt, dass die beschriebene „eilvernehmliche individuelle Lösung“ für die Parzelle 25 nicht zum Tragen kam. Insofern bitten wir um die planerische ^{oben} Darstellung einer selbstständigen Erschließung, wie in der nachfolgenden ^{oben} Abbildung gekennzeichnet. Es handelt sich hier lediglich um eine kurze Verlängerung der bis zum Flurstück 196 verlaufenden, schon ausgebauten Erschließungsstraße.

Anlage: Abbildung 1 u. 2



Stadt Brakel
- Fachbereich Planen u. Bauen -
Am Markt 12

33034 Brakel



07.01.2021

Stellungnahme zur Offenlegung

Offenlegung der 50. Änderung des Flächenplans der Stadt Brakel Offenlegung Bebauungsplan Nr. 6-neu „Königsfeld Ost“

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Nutzer und Eigentümer der Flurstücke 130, 131, Flur 51 und des Flurstückes 201, Flur 20 nehmen wir für die dort im Plangebiet betriebene Entsorgungsanlage Stellung.

In den Begründungen zur Rücknahme der südlich am Betrieb gelegenen Gewerbeflächen heißt es, dass diese Flächen „nicht für eine Betriebserweiterung erforderlich sind.“ Tatsächlich stellen diese freien Flächen die einzige Möglichkeit für Erweiterungen dar. Die Favorisierung der Entwicklung im Gewerbegebiet West/Riesel ist hier nicht planbegründend. Auch, wenn dort freie Flächen vorhanden wären, käme eine Umsiedlung der hier betroffenen Betriebe nicht in Frage.

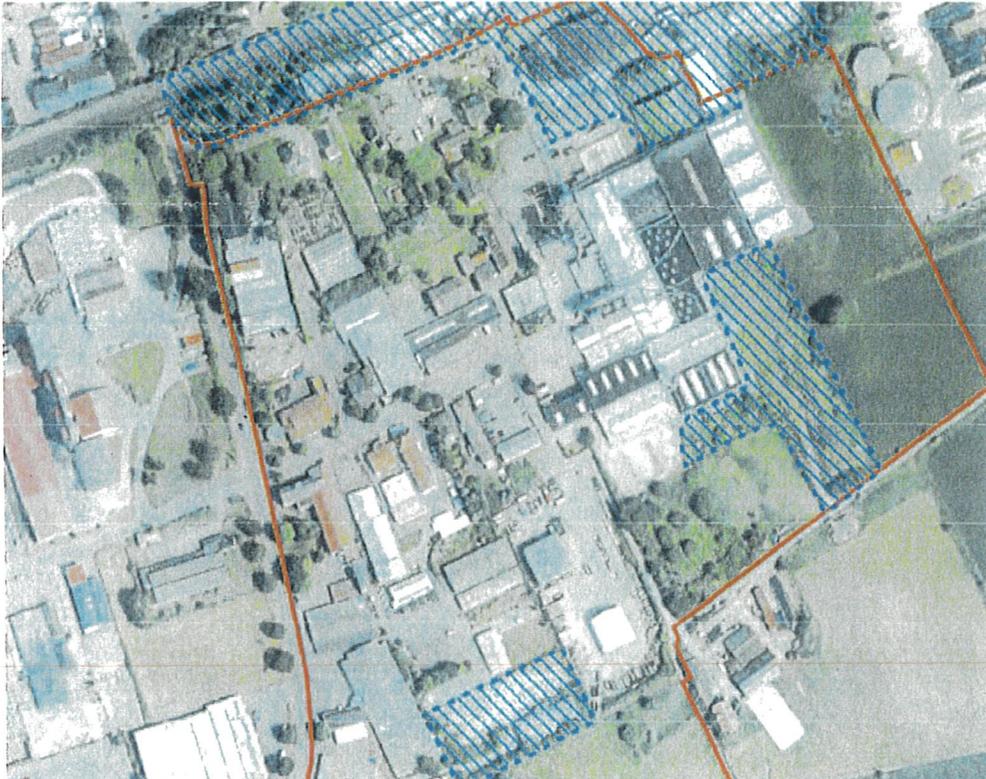
Der Bauungsplan Nr. 6 von 1998 sieht noch Beschränkungen innerhalb der im südöstlichen Geltungsbereich festgesetzten Flächen vor. Betriebsleiterwohnungen sind aktuell dort nicht zugelassen. Bürogebäude sind nur zulässig, wenn bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor den zu erwartenden, von der Hofstelle Brinkmann ausgehenden Geruchsimmissionen getroffen werden.

Offensichtlich erwarten die Planer zukünftig keine Geruchsimmissionen mehr. Gehen die Planer mittelfristig von einer Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes aus? Warum wird dann die Hofstelle mit dem Wohnhaus aus dem Plangebiet entlassen? Für alle umliegenden Betriebe muss doch gesichert bleiben, dass die Hofstelle mit dem Wohnhaus die aktuellen Immissionswerte weiterhin akzeptiert.

Zum planerischen Straßenbau sei nur gesagt, dass die Festsetzung des aktuellen Zustands nicht den anerkannten Regeln entspricht. Der Schwerlastverkehr kann am Ende der Straße „Am Königsfeld“ nicht auf öffentlichen Flächen wenden.

Im „Entwurf Umweltbericht mit reduzierten Anlagen“ der Offenlegung ist nachzulesen:

„Bei ~~baulichen Maßnahmen~~ innerhalb der nächsten 5 Jahre (bis Ende 2025) in den blau markierten Flächen in Abbildung 5 des Umweltberichts/ Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags ist durch eine Geländebegehung einer fachlich versierten Person ein Negativnachweis für Zauneidechsenvorkommen zu erbringen. Bei einem Positiv-Nachweis muss eine weiterführende gutachterliche Einschätzung erfolgen. Bei ~~baulichen Maßnahmen~~ ab 2026 muss aufgrund von zukünftig eintretender Sukzession, Stilllegung und Umnutzung im gesamten Geltungsbereich mit potentiellen Zauneidechsen-Habitaten gerechnet werden. Aus diesem Grund ist durch eine Geländebegehung einer fachlich versierten Person ein Negativnachweis für Zauneidechsenvorkommen zu erbringen.“



Bei den schraffierten Flächen handelt es sich überwiegend um integrale Lager. Es liegt in der Natur von Lager, dass sie ständig geleert und gefüllt wird. Ist es dann eine Vergrämuungsmaßnahme, wenn die Lager vollständig geleert werden und müssen bei der Sichtung von Zauneidechsen die im Kreis Höxter durchaus schon bekannten Maßnahmen ergriffen werden? Nachlesbar hier: <https://www.brakel-news.de/region-aktiv/4816-b64-b83-schlingnatter-und-zauneidechse-ziehen-fuer-neubau-bei-hoexter-um>

Es liest sich bedrohlich, wenn im Umweltbericht von Stilllegung und Umnutzung im gesamten Geltungsbereich die Rede ist. Unter Berücksichtigung der Baumaßnahmen der letzten 10 Jahre ist unsere Wahrnehmung der Entwicklung des Industriegebiets Königsfeld OST ein gänzlich andere. Aus diesem Grund sollte die gesamte Planung überdacht werden.