



Zweckverband
Industriepark A31
Legden Ahaus



Begründung
gem. § 9 (8) BauGB

Bebauungsplan
- Industriepark A 31
Legden Ahaus -
Abschnitt 1

Verfahrensstand: § 10 (1) BauGB

Datum: August 2014

Bearbeitet: Fleige

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Tabellenverzeichnis	3
Kartenverzeichnis.....	3
Anlagen	3
Abkürzungsverzeichnis/zitierte Rechts- und Verwaltungsvorschriften	4
Sonstige Unterlagen, Rechts- und Verwaltungsvorschriften	6
A. Grundlagen der Planung	7
1. Aufstellungsbeschluss / Verfahrensabwicklung	7
2. Rechtsgrundlagen	7
3. Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planung	7
4. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets	8
5. Planungsvorgaben	9
5.1 Raumordnung und Landesplanung	9
5.2 Bauleitplanung	9
5.3 Sonstige Planungsvorgaben	9
B. Städtebauliche Planung	10
1.11 Art der baulichen Nutzung	10
1.12 Maß der baulichen Nutzung	11
1.13 Bauweise	12
1.14 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	13
1.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	13
1.3 Sonstige Nutzung und Gestaltung der Grundstücke	13
1.31 Werbeanlagen	13
1.32 Einfriedungen	13
1.4 Sonstige Regelungen	13
C. Erschließung, Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Wohnfolge- und Versorgungseinrichtungen	14
1. Erschließung	14
1.1 Verkehr	14
1.11 Fließender Verkehr	14
1.111 Öffentlicher Personennahverkehr	14
1.112 Individualverkehr	14
1.12 Ruhender Verkehr	16
1.2 Ver- und Entsorgung	16
1.21 Wasserversorgung	16
1.22 Abwasserbeseitigung	17
1.23 Energieversorgung	17
1.24 Telekommunikations-/Postdienstleistungen	17
1.25 Abfallentsorgung	18
1.26 Leitungen	18
2. Öffentliche Sicherheit und Ordnung	18
2.1 Rettungsdienst	18
2.2 Feuerschutz	18
2.4 Kampfmittelbeseitigung	18
3. Wohnfolge- und Versorgungseinrichtungen	18
D. Auswirkungen der Planung	19
1. Umweltauswirkungen	19
2. Auswirkungen auf sonstige Belange	19
2.1 Land- und Forstwirtschaft	19
2.2 Straßenverkehr	20
2.3 Eisenbahnverkehr	23
2.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege	24
2.5 Landesverteidigung	24
2.6 Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung / Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	25
2.7 Sonstige Belange	25
E. Sicherung, Durchführung und Finanzierung der Planung	26
1. Maßnahmen zur Sicherung der Planung	26
2. Durchführung und Finanzierung der Planung	26
3. Flächenbilanz	26

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz.....	26
-------------------------------	----

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Städtebauliches Strukturkonzept (unmaßstäblich).....	7
Abbildung 2: Lageplan (unmaßstäblich).....	8

Kartenverzeichnis

Anlagen

- Anlage 1 A: Umweltbericht nach § 2a BauGB zum Bebauungsplan – Industriepark A 31 Legden Ahaus – Abschnitt 1. Erstellt i. A, des Zweckverbands Industriepark A 31 Legden Ahaus von öKon GmbH. Münster, 18. August 2014
- Anlage 1 B: Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan – Industriepark A 31 Legden Ahaus – Abschnitt 1. Erstellt i. A, des Zweckverbands Industriepark A 31 Legden Ahaus von öKon GmbH. Münster, 18. August 2014
- Anlage 1 C: Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans - – Industriepark A 31 Legden Ahaus – Abschnitt 1. Erstellt i. A, des Zweckverbands Industriepark A 31 Legden Ahaus von öKon GmbH. Münster, 18. August 2014
- Anlage 1 D: Umsetzung der CEF-Maßnahmen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans - – Industriepark A 31 Legden Ahaus – Abschnitt 1. Erstellt i. A, des Zweckverbands Industriepark A 31 Legden Ahaus von öKon GmbH. Münster, 18. August 2014
- Anlage 2: Aktualisierung der verkehrstechnischen Untersuchung für den Industriepark A 31 Legden Ahaus. Erstellt i. A. des Zweckverbands Industriepark A 31 Legden Ahaus von gevas humberg & partner. Essen, August 2013
- Anlage 3: Verkehrslärberechnungen zum Bplan A 31 Legden/Ahaus. Erstellt i. A. des Zweckverbands Industriepark A 31 Legden Ahaus von Uppenkamp + Partner, Ahaus. Schallimmissionsprognose Nr. 05 0046 14. Ahaus, 7. März 2014

Abkürzungsverzeichnis/zitierte Rechts- und Verwaltungsvorschriften

A 31	Bundesautobahn mit Angabe der Nummer
Abstandserlass NRW	Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass). RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6. Juni 2007 (MBI. NRW. S. 659)
Altlastenerlass NRW	Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass). Gem. RdErl. d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport u. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 14. März 2005 (MBI. NRW. S. 582)
Art.	Artikel
ASP	Artenschutzprüfung
Az.	Aktenzeichen
B	Breite
B 474	Bundesstraße mit Angabe der Nummer
BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
BauO NRW	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. März 2013 (GV. NRW. S. 142)
BauPrüfVO	Verordnung über bautechnische Prüfungen (BauPrüfVO) vom 6. Dezember 1995 (GV. NRW. S. 1241), geändert durch Verordnung vom 17. November 2009 (GV. NRW. S. 712)
BGBl.	Bundesgesetzblatt
BImSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)
BMZ	Baumassenzahl
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148)
ca.	Circa
d.	Des
d. h.	das heißt
dB (A)	Dezibel (A)
DIN 4109	DIN 4109: Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise. Ausgabe November 1989
DIN 18005-1	DIN 18005-1: Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung. Ausgabe Juli 2002
DIN 18005-1 Bbl 1	DIN 18005-1 Bbl 1: Schallschutz im Städtebau – Teil 1, Beiblatt 1: Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Ausgabe Mai 1987
DIN 18005-2	DIN 18005-2: Schallschutz im Städtebau - Teil 2: Lärmkarten. Kartenmäßige Darstellung von Schallimmissionen. Ausgabe September 1991
DIN 45691	Geräuschkontingierung. Ausgabe Dezember 2006
DSchG	Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11. März 1980 (GV. NRW. S. 226), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. April 2005 (GV. NRW. S. 274)
DVGW W 405	DVGW-Arbeitsblatt W 405: Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung. Ausgabe Februar 2008
e. V.	eingetragener Verein

EnEV	Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), geändert durch die Verordnung vom 29. April 2009 (BGBl. I S. 954)
ESAB	Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV): Empfehlungen zum Schutz vor Unfällen mit Aufprall auf Bäume (ESAB), Ausgabe 2006
EWS	Entwässerungssatzung der Gemeinde Legden (EWS) vom 20. Dezember 1995
ff.	Fortfolgende
FFH-Richtlinie	Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen, (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie – FFH-Richtlinie) (ABl. EG Nr. L 206 S. 7), geändert durch Richtlinie 97/62/EWG vom 27. Oktober 1997 (ABl. EG Nr. L 305 S. 42)
FH	Firsthöhe
FNP	Flächennutzungsplan der Gemeinde Legden
FStrG	Bundesfernstraßengesetz (FStrG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1207), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
G	Gewerbliche Baufläche
GE	Gewerbegebiet
gem.	Gemäß
Gem. RdErl.	Gemeinsamer Runderlass
ggf.	Gegebenenfalls
GI	Industriegebiet
GIB	Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GMBL.	Gemeinsames Ministerialblatt
GRZ	Grundflächenzahl
GV. NRW.	Gesetz- und Ordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen
H	Höhe baulicher Anlagen
ha	Hektar
Handlungsempfehlung Artenschutz	Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010
i. A.	im Auftrag
i. d. F.	in der Fassung
i. d. R.	in der Regel
i. S.	im Sinne
i. V. m.	in Verbindung mit
L	Länge
lt.	Laut
LWG	Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. März 2010 (GV. NRW. S. 183)
m	Meter
m ²	Quadratmeter
m. a. W.	mit anderen Worten
max.	Maximal
MBL. NRW.	Ministerialblatt für das Nordrhein-Westfalen
MI	Mischgebiet
MURL	Ministerium für Umwelt, Raumordnung, Landwirtschaft und Forsten des Landes Nordrhein-Westfalen
n. F.	neue Fassung
NN	Normalnull
Nr.	Nummer
NRW	Nordrhein-Westfalen
o. a.	oben angeführte / oben angeführten
o. D.	ohne Datum
RdErl.	Runderlass
RPS	Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV): Richtlinien für den passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-

	Rückhaltesysteme (RPS), Ausgabe 2009
S.	Seite
s. g.	so genannte / so genanntes
SH	Sockelhöhe
Sp	Spalte
StVO	Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) vom 16. November 1970 (BGBl. I S. 1565, ber. 1971 S. 38), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 1. Dezember 2010 (BGBl. I S. 1737)
TH	Traufwandhöhe
tlw.	Teilweise
TA Lärm	Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBL. S. 503)
TKG	Telekommunikationsgesetz (TKG) vom 22. Juni 2004 (BGBl. I S. 1190), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)
TrinkwV 2001	Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung – TrinkwV 2001) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. November 2011 (BGBl. I S. 2370), geändert durch Artikel 2 Absatz 19 des Gesetzes vom 22. Dezember 2011 (BGBl. I S. 3044)
TVV KpfMiBes	Technische Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen (TVV KpfMiBes). Rd.Erl. d. Innenministeriums vom 3. August 2005 (MBL. NRW. S. 900, ber. S.968)
u. a.	unter anderen / unter anderem
usw.	und so weiter
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 15 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)
Vogelschutz-Richtlinie	Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie) (ABl. EG Nr. L 103, S. 1), zuletzt geändert durch die Richtlinie 97/49/EWG vom 29. Juli 1997 (ABl. EG Nr. L 233 S. 9)
v. g.	vor genannte / vor genannten
VDI	Verein Deutscher Ingenieure e. V.
VDI 2719	VDI 2719: Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen. Ausgabe August 1987
WA	Allgemeines Wohngebiet
WR	Reines Wohngebiet
z. T.	zum Teil
z. Zt.	zur Zeit

Sonstige Unterlagen, Rechts- und Verwaltungsvorschriften

28. Änderung des Flächennutzungsplans – Ausweisung eines Gewerbe- und Industriegebietes an der A 31/ B 474 – der Gemeinde Legden

A. Grundlagen der Planung

1. Aufstellungsbeschluss / Verfahrensabwicklung

- siehe Bebauungsplan, Rubrik Verfahrensvermerke -

2. Rechtsgrundlagen

- siehe Bebauungsplan, Rubrik Rechtsgrundlagen -

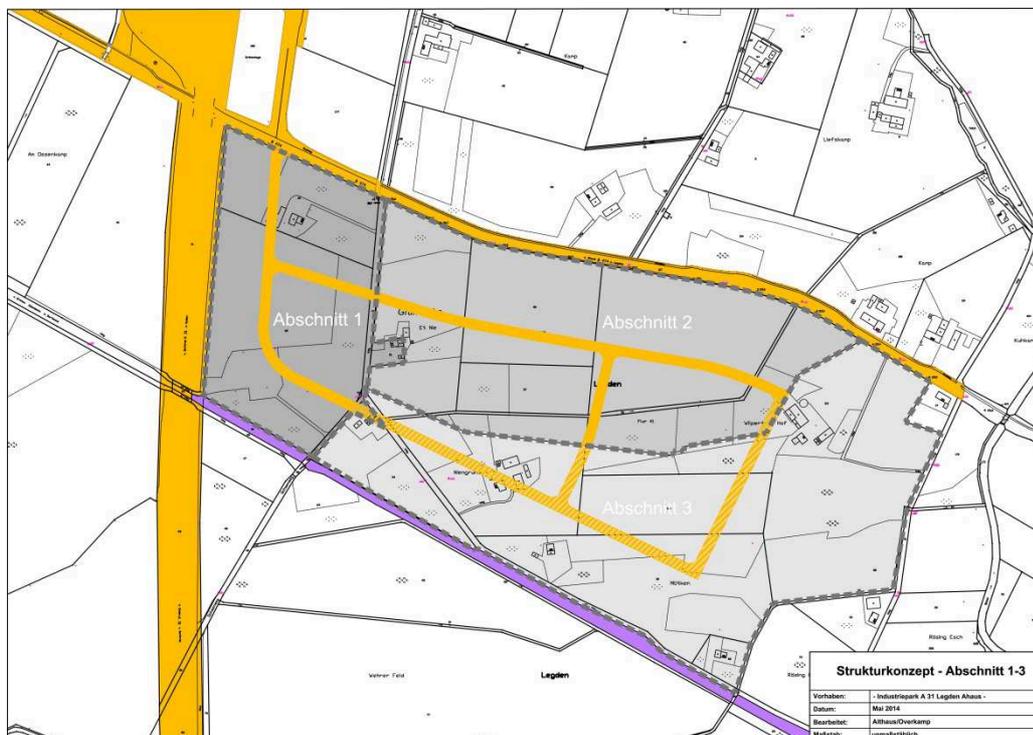
3. Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Ahaus und die Gemeinde Legden verfolgen das Ziel, interkommunal den "Industriepark A 31 Legden Ahaus" zu planen, zu erschließen und zu vermarkten. Zu diesem Zweck wurde im Februar 2008 der "Zweckverband Industriepark A 31 Legden Ahaus" gegründet. Das Verbandsgebiet erstreckt sich z. T. auf den räumlichen Geltungsbereich der 28. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Legden – Ausweisung eines Gewerbe- und Industriegebietes an der A 31/ B 474 –, die am 2. Juli 2007 wirksam geworden ist. Die Größe des Verbandsgebiets beträgt ca. 29 ha.

Seit seiner Gründung ist der Zweckverband bemüht, die Flächen im Verbandsgebiet freihändig zu erwerben. Zwischenzeitlich befinden sich ca. 18 ha im Eigentum des Zweckverbands. Dazu kommen ca. 19 ha außerhalb des Verbandsgebiets, die im Zusammenhang mit den bisherigen Grundstücksgeschäften mit erworben worden sind, und als Tausch- und/oder Optionsflächen zur Verfügung stehen.

Um die Ziele der Planung zu verwirklichen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Orientiert am Bedarf sowie den Möglichkeiten der Umsetzung soll die Aufstellung des Bebauungsplans abschnittsweise erfolgen. Abschnitt 1 des Bebauungsplans, im Folgenden Plangebiet genannt, liegt unmittelbar an der A 31. Grundlage des Bebauungsplans ist ein städtebauliches Strukturkonzept (siehe Abbildung 1). Das Strukturkonzept berücksichtigt neben dem Plangebiet (Abschnitt 1, ca. 10 ha) eine Erweiterung des Gewerbegebiets auf das gesamte Zweckverbandsgebiet (Abschnitt 2, zusätzlich ca. 15 ha) sowie optional eine Erweiterung des Gewerbegebiets um weitere 25 ha (Abschnitt 3).

Abbildung 1: Städtebauliches Strukturkonzept (unmaßstäblich)



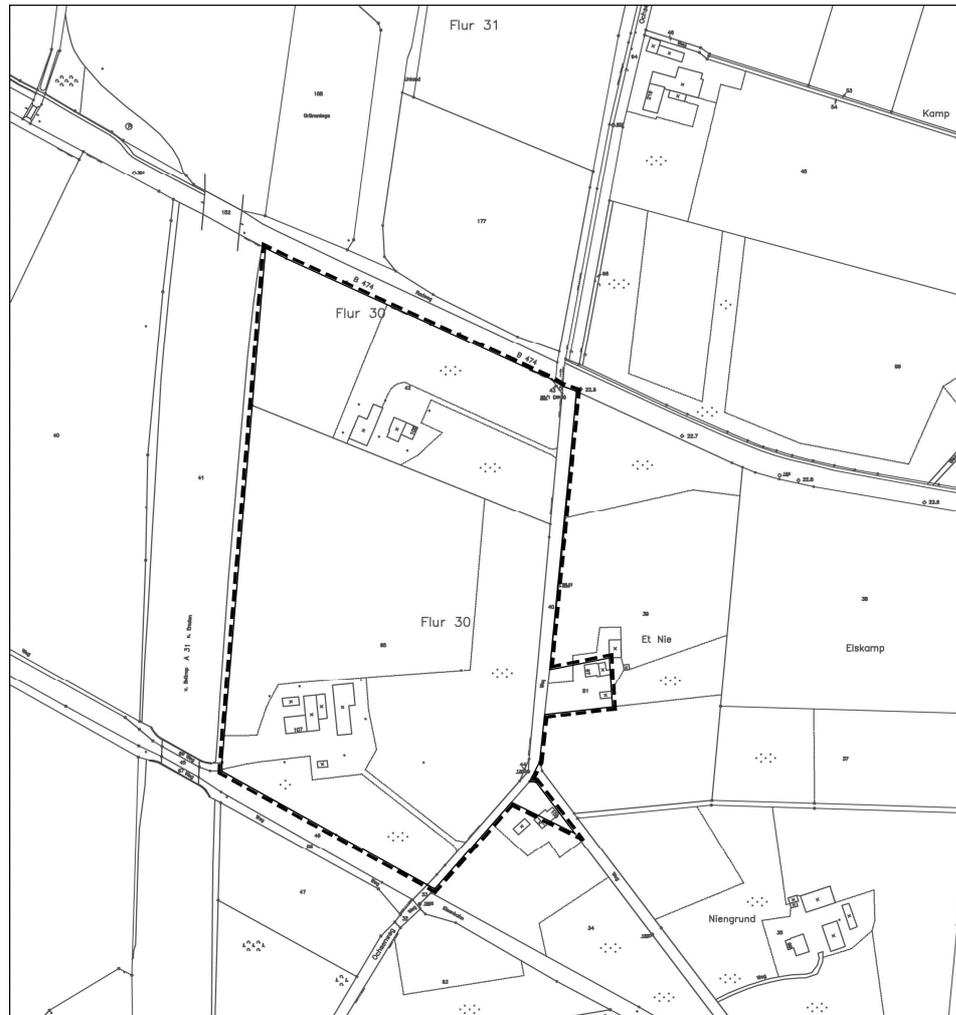
Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

4. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt auf dem Gebiet der Gemeinde Legden unmittelbar an der A 31 in Höhe der Autobahnanschlussstelle Legden/Ahaus (Gemarkung Legden Fluren 30 tlw. und 41 tlw.) zwischen der B 474 und der Eisenbahnstrecke Dortmund – Lünen – Enschede (siehe Abbildung 2). Die genauen Grenzen des Plangebiets setzt der Bebauungsplan fest (§ 9 (7) BauGB).

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 10 ha.

Abbildung 2: Lageplan (unmaßstäblich)



Quelle: Kreis Borken (DGK 5), eigene Darstellung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)

5. Planungsvorgaben

5.1 Raumordnung und Landesplanung

Der **Regionalplan** stellt das Plangebiet als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) dar, d. h. die Planungsabsichten des Zweckverbands sind mit den zeichnerischen Darstellungen des Regionalplans vereinbar. Die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung i. S. des § 1 (4) BauGB ist nach gegenwärtigem Planungsstand gewährleistet.

5.2 Bauleitplanung

Der **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Legden stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche (G) dar, d. h. die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan i. S. des § 8 (2) Satz 1 BauGB ist nach gegenwärtigem Planungsstand gewährleistet.

5.3 Sonstige Planungsvorgaben

Planübergreifende Belange sind im Rahmen der Planung berücksichtigt worden.

B. Städtebauliche Planung

1.11 Art der baulichen Nutzung

Nach den Zielen der Planung sollen die für die Bebauung vorgesehenen Flächen vorwiegend der Unterbringung von größeren Betrieben des Handwerks sowie des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes dienen, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die auf Grund ihres Emissionsverhaltens, insbesondere durch Lärm, Luftverunreinigungen und Erschütterungen, in anderen Baugebieten unzulässig sind. Daher sind die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung im Bebauungsplan als GI-Gebiet festgesetzt (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (3) Satz 1 und (2) Nr. 9 BauNVO). Durch die Festsetzung eines GI-Gebiets werden die Vorschriften des § 9 sowie der §§ 12 bis 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (3) Satz 2 BauNVO). Aus diesem Grunde sind bestimmte Arten von Nutzungen, die in GI-Gebieten allgemein zulässig, von der Zulässigkeit ausgeschlossen (siehe Text Nr. 1 (1)):

1. Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher,
2. Tankstellen, Kraftfahrzeugbetriebe und Waschanlagen,
3. Windenergieanlagen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Schank- und Speisewirtschaften,
6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
7. gewerbliche betriebene Anlagen für sportliche Zwecke,
8. Lagerhäuser und Lagerplätze,
9. Räume und Gebäude für freie Berufe,
10. Bordelle und bordellartige Betriebe.

Gleiches gilt für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die nach § 9 (3) Nr. 2 BauNVO in GI-Gebieten ausnahmsweise zugelassen werden können (siehe Text Nr. 1 (5)).

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist nicht erforderlich, da sie in GI-Gebieten weder allgemein zulässig sind noch ausnahmsweise zugelassen werden können. Nicht unter den Begriff der Vergnügungsstätten fallen Bordelle und bordellartige Betriebe, die üblicherweise unter dem Begriff „Gewerbebetriebe aller Art“ subsummiert werden (siehe Text Nr. 1 (1) Ziff. 10).

Solaranlagen sind nur zulässig, wenn sie in, an oder auf Dach- oder Außenwandflächen von zulässigerweise errichteten Gebäuden angebracht werden. In Anlehnung an § 2 (2) BauO NRW sind Gebäude selbstständig benutzbare, überdachte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen. Freiflächenanlagen sowie bauliche oder sonstige Anlagen, die nur zu dem Zweck errichtet werden, Solaranlagen anzubringen, sind somit von der Zulässigkeit ausgeschlossen (siehe Text Nr. 1 (2) Satz 1). Die Festsetzung gilt unabhängig von der Tatsache, ob sich bei der Solaranlage um eine selbständige gewerbliche Nutzung nach § 9 BauNVO oder um eine Nebenanlage nach § 14 BauNVO handelt.

Zu den Einschränkungen aus Gründen der Landesverteidigung in Satz 2 siehe D.2.6.

Wohnungen i. S. des § 9 (3) Nr. 1 BauNVO sind nur zulässig, wenn sie baulich mit einem Betriebsgebäude verbunden sind; Wohngebäude sind nicht zulässig (siehe Text Nr. 1 (4)). Auf diese Weise soll verhindert werden, dass

- Betriebsgrundstücke, abweichend von ihrer Zweckbestimmung, in größerem Umfang zu Wohnzwecken, genutzt werden,
- Betriebswohnungen, abweichend von ihrer Zweckbestimmung, dem allgemeinen Wohnen dienen.

Die Möglichkeit, die Zweckbestimmung einer Betriebswohnung durch Baulast zu sichern, bleibt unberührt.

Zur Vermeidung einer Übermaßregelung können **Einzelhandelsbetriebe** sowie sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher ausnahmsweise zugelassen werden, wenn

1. das angebotene Sortiment ausschließlich zur Deckung des täglichen Bedarfs der im Gebiet arbeitenden Bevölkerung dient (z. B. Kioske) oder
2. das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Belästigungen oder Störungen typischerweise nur in einem Gewerbe- oder Industriegebiet zulässig ist (siehe Text Nr. 1 (6)).

Durch den Ausschluss bzw. die Einschränkung von Nutzungen soll verhindert werden, dass gewerbliche Bauflächen, die nach den Zielen der Planung vorwiegend den größeren Betrieben des Handwerks sowie des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes vorbehalten sein sollen,

1. durch Nutzungen, Betriebe und Anlagen in Anspruch genommen werden,
 - die auch an anderen Standorten zulässig sind (z. B. Windenergieanlagen),
 - die wenig arbeitsplatzintensiv sind (z. B. Lagerhäuser und Lagerplätze),
 - die für die städtebauliche Entwicklung in den Ortslagen von Bedeutung sind (z. B. Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen, Waschanlagen, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke)
2. durch schutzbedürftige Nutzungen (z. B. Räume und Gebäude für freie Berufe) in ihrer Nutzung - auch im Hinblick auf einen möglichen Nachtbetrieb - eingeschränkt werden.

Die Zulässigkeit der o. a. Nutzungen, Betriebe und Anlagen als Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO bzw. als unselbständiger Teil eines Gewerbebetriebes bleibt unberührt.

Da die Gestaltung des Ortsbildes entlang der B 474 in besonderer Weise durch die Nutzung und Bebauung des GI-Gebietes geprägt ist, sollen die als GI¹ gegliederten Teile des GI-Gebietes in einem Abstand von 40 m entlang der B 474 nicht als Abstell- oder als Lagerplatz oder als Arbeitsfläche hergerichtet oder benutzt werden dürfen. Die entsprechende Festsetzung ist zeichnerisch getroffen.

1.12 Maß der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Nutzung der Baugrundstücke sowie ökologischer und gestalterischer Belange orientieren sich die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung an folgenden Rahmenbedingungen:

- Grundstücksgröße: 4.000 m²
- Betriebsgebäude (L/B/TH): 96,0 m/25,0 m/12,0 m
- Dachneigung: max. 15°

Unter Berücksichtigung der v. g. Rahmenbedingungen wird das Maß der baulichen Nutzung mit Hilfe folgender Maßfaktoren bestimmt (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) BauNVO):

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Baumassenzahl (BMZ),
- Höhe baulicher Anlagen (H).

Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in § 17 (1) BauNVO werden nicht überschritten.

Grundflächenzahl

Unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Nutzung der Baugrundstücke sowie ökologischer und gestalterischer Belange soll die Nutzung der Baugrundstücke wie folgt geregelt sein:

- 0,6 der Fläche je Baugrundstück sind ohne Einschränkungen überbaubar,
- 0,2 der Fläche je Baugrundstück dürfen darüber hinaus mit Anlagen i. S. des § 19 (4) Satz 1 BauNVO überbaut werden,
- 0,2 der Fläche je Baugrundstück sind Vegetationsflächen.

Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der Vorschriften über die Ermittlung der zulässigen Grundfläche in § 19 BauNVO ist eine GRZ von 0,6 festgesetzt (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO). Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden; weitere Überschreitungen der zulässigen Grundfläche nach § 19 (4) Satz 2 Halbsatz 2 und Satz 4 BauNVO werden auf der Grundlage von § 19 (4) Satz 3 BauNVO von der Zulässigkeit ausgeschlossen (siehe Text Nr. 6).

Die Festsetzung nach § 19 (4) Satz 3 BauNVO ist erforderlich, um die Vegetationsflächen, die auf den Baugrundstücken angelegt werden sollen, auch verwirklichen zu können.

Baumassenzahl

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen über die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen ist eine BMZ von 8,2¹ festgesetzt (§ 16 (2) Nr. 2 BauNVO).

Höhe baulicher Anlagen

Unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Nutzung der baulichen Anlagen sowie gestalterischer Belange ist

- die Traufwandhöhe (TH) auf 12,0 m,
- die Firsthöhe (FH) / Oberkante Gebäude (OKG) auf 16,0 m²

begrenzt. (§ 16 (2) Nr. 4 i. V. m. (5) BauNVO). **Oberer Bezugspunkt** für die Berechnung

- der Firsthöhe / Oberkante Gebäude ist die obere Dachkante.
- der Traufwandhöhe ist gleich dem oberen Bezugspunkt für die Berechnung der Wandhöhe in § 6 (4) Satz 2 BauO NRW (siehe Text Nr. 4 (1)).

Damit sind die oberen Bezugspunkte eindeutig bestimmt (§ 18 (1) BauNVO).

Unterer Bezugspunkt für die Berechnung der Höhe baulicher Anlagen ist der nächstgelegene Geländepunkt an der Hauptzufahrtsseite. Die festgesetzte Geländehöhe bezieht sich auf die Oberkante der endgültig fertiggestellten Straße im Bereich der Straßenbegrenzungslinie.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ist die **Höhe baulicher Anlagen** allgemein auf 16 m beschränkt. Zur Vermeidung einer Übermaßregelung kann nach Text Nr. 4 (3) Satz 1 ausnahmsweise eine Abweichung von den Festsetzungen über die Höhe baulicher Anlagen zugelassen werden für

1. Bürogebäude,
2. untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine),
3. Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO (z. B. Silos, Spänebunker).

Zu den Einschränkungen aus Gründen der Landesverteidigung siehe D.2.6.

Die Festsetzungen über die Höhe baulicher Anlagen sind erforderlich, da GRZ und BMZ das Nutzungsmaß sowie die Auswirkungen auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nur unzureichend bestimmen.

1.13 Bauweise

- entfällt -

¹ Unter Berücksichtigung einer Grundfläche von 25 x 96 m, einer Traufwandhöhe von 12,0 m sowie einer Dachneigung von 15° errechnet sich eine Baumasse von 32.819 m³; dies entspricht einer Baumassenzahl von 8,2.

² Unter Berücksichtigung einer Gebäudebreite von 25,0 m, einer Traufwandhöhe von 12,0 m sowie einer Dachneigung von 15° errechnet sich eine Firsthöhe von 15,35 m.

1.14 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksflächen sind die Teile der Baugrundstücke, innerhalb denen bauliche Anlagen im Rahmen des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung errichtet werden dürfen. Sie sind im Bebauungsplan ausschließlich durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt (§ 23 (1) Altern. 2 BauNVO).

Anlagen i. S. des § 23 (5) BauNVO werden von den überbaubaren Grundstücksflächen nicht erfasst. Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, insbesondere die verkehrliche Erschließung von Stellplätzen bzw. Stellplatzanlagen, die unmittelbar an eine öffentliche Straße angrenzen, näher zu regeln (siehe hierzu C.1.12).

1.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- entfällt -

1.3 Sonstige Nutzung und Gestaltung der Grundstücke

1.31 Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind geeignet, einzeln wie auch im Zusammenwirken mit gleichartigen Anlagen, das Orts- und Landschaftsbild erheblich zu beeinträchtigen. Aus diesem Grunde gilt:

1. Anlagen der Außenwerbung sind nur an der Stätte der Leistung zulässig; Fremdwerbeanlagen sind nicht zulässig. Zur Vermeidung einer Übermaßregelung gilt Satz 1 nicht für Anlagen für amtliche Mitteilungen und zur Unterrichtung der Bevölkerung über kirchliche, kulturelle, politische, sportliche oder ähnliche Veranstaltungen (siehe Text Nr. 1 (3)).
2. Zur Vermeidung von Fernwirkungen ist die Höhe der Anbringungsortes auf 8 m begrenzt (siehe Text Nr. 5). Die Regelung ist insofern vertretbar, weil davon auszugehen ist, dass an der Zufahrt zu dem Gewerbegebiet eine Tafel aufgestellt wird, die auf die im Gewerbegebiet ansässigen Firmen hinweist.

§ 9 (6) FStRG und § 33 (1) StVO bleiben unberührt (siehe D.2.3).

1.32 Einfriedungen

Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, sind Baugrundstücke entlang der Grenze zu öffentlichen Grünflächen, Schutzgebieten und Schutzobjekten i. S. des Naturschutzrechts, oberirdischen Gewässern, Flächen für die Landwirtschaft und Wald einzufrieden; Zugänge und Zufahrten sind unzulässig. Die Höhe der Einfriedung beträgt 1,80 m. Die Festsetzung gilt als Mindestmaß. Die Festsetzung ist erforderlich, um eine Beeinträchtigung von Grundstücken mit schutzbedürftigen Nutzungen soweit wie möglich zu vermeiden. Entsprechend dem Schutzzweck sowie aus gestalterischen Gründen sind als Einfriedungen nur Stahlmattenzäune zulässig (siehe Text Nr. 14).

Einfriedungen entlang der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen sind aus gestalterischen Gründen nur als Hecken, Maschendraht- oder Stahlmattenzaun zulässig; geschlossene Einfriedungen (z. B. Mauern, Wände) sind nicht zulässig (siehe Text Nr. 15).

Die Vorschriften über die Pflicht zur Herstellung sowie über Art und Gestaltung von Einfriedungen (§ 86 (1) Nr. 5 BauO NRW) sind auf der Grundlage des § 9 (4) BauGB und § 86 (4) BauO NRW als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

1.4 Sonstige Regelungen

Bezugnahme auf die BauO NRW

Soweit in den Festsetzungen des Bebauungsplans Bezug genommen wird auf die BauO NRW gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. März 2013 (GV. NRW. S. 142) (siehe Text Nr. 12).

C. Erschließung, Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Wohnfolge- und Versorgungseinrichtungen

1. Erschließung

1.1 Verkehr

1.11 Fließender Verkehr

1.111 Öffentlicher Personennahverkehr

Folgende Anbindungen des öffentlichen Personennahverkehrs sind für das Plangebiet von Bedeutung:

Busverkehr

Die nächstgelegene **Haltestelle - Ochsenweg** - liegt an der B 474 in Höhe des Wirtschaftswegs entlang der östlichen Plangebietsgrenze. Die Haltestelle wird im Zuge der Erschließung in Höhe der Autobahnanschlussstelle verlegt. Die Haltestelle wird von der Regional-Linie 781 bedient.

In Höhe der Haltestellen sind Busbuchten angeordnet. Die Haltestellen verfügen über eine Wetterschutzeinrichtung sowie eine kleine Abstellanlage für Fahrräder, die jeweils an den einmündenden Wirtschaftswegen liegen. Die Haltestellen entsprechen nicht mehr heutigen Standards.

Der Bebauungsplan sieht vor, das Plangebiet über eine Erschließungsstraße, die gegenüber der Stelle, an der die Autobahnzufahrt in die B 474 einmündet, an die B 474 anzubinden. Im Zuge des Umbaus/Ausbaus des Knotenpunktes sollen die Haltestellen in Richtung Autobahnzufahrt verlagert werden. Die Verlagerung der Haltestellen ist in die Straßenplanung, die dem Bebauungsplan zugrunde liegt, integriert. Die für die Anlage der neuen Haltestellen notwendigen Flächen berücksichtigen neben den Busbuchten auch ausreichend dimensionierte Warteflächen, eine Wetterschutzeinrichtung sowie eine kleine Fahrradabstellanlage. Die notwendigen Flächen sind, soweit der Bebauungsplan berührt ist, als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Standardmäßig werden Warteflächen gegenüber den Busbuchten baulich angehoben, um mobilitäts eingeschränkten Personen und Rollstuhlfahrern den Ein- und Ausstieg auch ohne Hilfe Dritter problemlos zu ermöglichen, soweit Niederflurbusse eingesetzt werden. Die Einzelheiten werden im Rahmen der Ausführungsplanung geregelt.

Schienenverkehr

- entfällt -

1.112 Individualverkehr

Kraftfahrzeugverkehr

Das Plangebiet ist über eine neue Erschließungsstraße, die in Höhe der Autobahnanschlussstelle in die B 474 einmündet, an das Netz der örtlichen Hauptverkehrsstraßen sowie an das Netz des überörtlichen Straßenverkehrs angebunden (siehe im Einzelnen 0).

Die Straßen im Plangebiet haben ausschließlich Erschließungsfunktion, d. h. im Vordergrund steht die Erreichbarkeit und Zugänglichkeit der Grundstücke für alle Verkehrsarten. Entsprechend sind die Straßen im Bebauungsplan als *Straßenverkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmung* festgesetzt (§ 9 (1) Nr. 11 Altern. 1 BauGB). Unter Berücksichtigung ihrer Erschließungsfunktion beträgt der Regelquerschnitt der Straßen 13 m (Fahrbahn: 6,5 m, einseitiger Gehweg: 2,50 m, einseitige Parkbuchten in Längsaufstellung: 3,0 m, Schutzstreifen: 1,0 m). Baulich abgesetzte Radwege bzw. separate Radfahrspuren sind nicht geplant. Die Parkbuchten sind durch regelmäßig angeordnete Baumscheiben von einander getrennt.

Die Planung berücksichtigt die Möglichkeit, die Erschließungsstraßen, bei einer Erweiterung des Gewerbegebietes über den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus, zu verlängern. Insofern wird am Ende der Stichstraßen auf die Anlage von Wendeanlagen verzichtet. Um für die Übergangszeit eine geordnete verkehrliche Erschließung zu gewährleisten, werden am Ende der Stichstraßen provisorisch Wendeanlagen angelegt. Die für diese Zwischennutzung erforderlichen Flächen sind

als Straßenverkehrsflächen, die Folgenutzung als GI-Gebiet mit überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Die Folgenutzung ist nach § 9 (2) Nr. 2 BauGB unter der aufschiebenden Bedingung zulässig, dass ausreichend dimensionierte Wendemöglichkeiten an anderer Stelle rechtlich und tatsächlich gesichert sind (siehe Text Nr. 18). Damit wird klargestellt, dass vor Eintritt der Bedingung eine andere als die im Bebauungsplan festgesetzte Zwischennutzung nicht zulässig ist.

Zur Bestimmung der Höhenlage des unteren Bezugspunktes nach § 18 BauNVO sind in regelmäßigen Abständen Geländepunkte festgesetzt, die ihrerseits durch Bezug auf Normalhöhennull (NHN) in ihrer Höhenlage eindeutig bestimmt sind. Die Festsetzung ist zwingend. Die Höhenlage bezieht sich auf die Oberkante der endgültig fertig gestellten Straße.

Fußgänger- und Radfahrverkehr

Für den Fußgänger- und Radfahrverkehr bestehen keine selbstständig geführten Geh- und Radwege.

1.12 Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkplätze

Die öffentlichen Parkplätze sollen im Straßenraum angelegt werden. Soweit erforderlich sind sie als *Straßenverkehrsfläche - Öffentliche Parkflächen* (§ 9 (1) Nr. 11 Altern. 2 BauGB) festgesetzt. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind zulässig.

Stellplätze und Garagen

Die nach § 51 BauO NRW notwendigen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken herzustellen.

Auf den Baugrundstücken sind Stellplätze, die unmittelbar an eine öffentliche Straße angeschlossen werden sollen, nicht zulässig, d. h. die verkehrliche Erschließung der Stellplätze erfolgt nicht unmittelbar über die öffentlichen Straße, an der das Baugrundstück liegt, sondern über die Verkehrsflächen auf dem Baugrundstück, die ihrerseits über eine Grundstückszufahrt an die öffentliche Straße angebunden sind. Die Festsetzung ist erforderlich, da die Zulässigkeit von Stellplätzen, die unmittelbar an eine öffentliche Straße angeschlossen sind,

- die Sicherheit und Ordnung des Straßenverkehrs, insbesondere durch rückwärts ausparkende Kraftfahrzeuge, sowie
- die beabsichtigte Gestaltung des Straßenbildes

erhebliche beeinträchtigen kann. Die Festsetzung gilt sinngemäß auch für Garagen sowie Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO (siehe Text Nr. 3).

1.2 Ver- und Entsorgung

1.21 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung (Trinkwasser und Betriebswasser) des Plangebiets fällt in die Zuständigkeit der Gemeinde Legden. Das Wasserwerk wird i. A. der Gemeinde von der Stadtwerke Coesfeld GmbH betrieben.

Trinkwasser / Betriebswasser

Zur Trinkwasserversorgung ist nach Angaben der Stadtwerke Coesfeld GmbH eine ca. 2 km lange DN 150 PE-Zubringerleitung geplant. Bei zu geringer Wasserabnahme müssen die Versorgungssysteme regelmäßig gespült werden. Wenn die Wasserabnahme steigt und dadurch die Stagnation des Trinkwassers ausgeschlossen werden kann, kann die Versorgungsleitung normal betrieben werden.

Eine Druckmessung im Jahre 2008 hat ergeben, dass eine Abgabe von ca. 50 m³/h bei einem Mindestdruck von 3,0 bar für das Plangebiet bei den zu erwartenden Abnahmeverhältnissen gesichert werden kann. Um auch größere Abgabemengen sicherstellen zu können, ist nach dem derzeitigen Planungsstand die Errichtung einer Druckerhöhungsanlage erforderlich. Zur Löschwasserversorgung siehe C.2.2.

Maßnahmen zur Trinkwasserreduzierung, wie das Sammeln von Niederschlagswasser in Kleinspeichern mit Brauchwassernutzung, können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, sind jedoch zulässig. Die Nutzung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers als Brauchwasser, ist der Gemeinde Legden anzuzeigen (§ 9 EWS); der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Wasserversorgungsanlagen i. S. des § 3 Nr. 2 TrinkwV sind der unteren Gesundheitsbehörde beim Kreis Borken anzuzeigen (§ 13 (1) Satz 1 TrinkwV); der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis (siehe Hinweis Nr. 2). Ein Anschluss- und Benutzungszwang für die öffentliche Wasserversorgung besteht nicht.

1.22 Abwasserbeseitigung

Zur Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers ist die **Herstellung eines Kanalisationsnetzes** erforderlich. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im **Trennsystem**. Für das auf den Grundstücken anfallende Abwasser besteht grundsätzlich **Anschluss- und Benutzungszwang** (§ 7 EWS).

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird über die Schmutzwasserkanalisation im Freigefälle gesammelt und über eine Druckrohrleitung parallel zur B 474 der zentralen Abwasserbehandlungsanlage in Legden zugeführt.

Für das auf den Grundstücken anfallende Schmutzwasser besteht grundsätzlich Anschluss- und Benutzungszwang (§ 7 EWS). Die ordnungsgemäße Beseitigung des Schmutzwassers entsprechend den wasserrechtlichen Vorschriften ist nach gegenwärtigem Planungsstand gewährleistet.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser wird über eine separate Kanalisation ortsnah in den nächstgelegenen Vorfluter (Verbandsgewässer 51) eingeleitet. Um eine Beeinträchtigung des Fließgewässers soweit wie möglich zu vermeiden, ist oberhalb der Einleitungsstelle eine Regenrückhaltung mit vorgeschalteter Regenklärung erforderlich. Die für die Anlagen benötigten Flächen sind als *Flächen für die Abwasserbeseitigung* (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB) festgesetzt.

Maßnahmen zur dezentralen Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers sind nicht vorgesehen, da - aufgrund der Art der baulichen Nutzung - eine Verunreinigung der im Plangebiet anfallenden Niederschläge nicht ausgeschlossen werden kann.

Die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers i. S. des § 51a (1) LWG ist nach gegenwärtigem Planungsstand gewährleistet.

1.23 Energieversorgung

Die Grundversorgung des Plangebiets mit Energie (Elektrizität, Gas) fällt in die Zuständigkeit der Westnetz GmbH.

Nach Angaben der Westnetz GmbH ist zur Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität die Errichtung einer Ortsnetzstation erforderlich. Der vorgesehene Standort ist unter städtebaulichen und versorgungstechnischen Gesichtspunkten geeignet. Die für die Errichtung der Ortsnetzstation erforderliche Fläche einschl. der nach § 6 BauO NRW notwendigen Abstandflächen ist im Bebauungsplan als *Versorgungsfläche - Elektrizität - Ortsnetzstation* (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB) festgesetzt.

1.24 Telekommunikations-/Postdienstleistungen

Telekommunikationsdienstleistungen

Die Versorgung des Plangebiets mit Universaldienstleistungen i. S. des § 78 TKG fällt in die Zuständigkeit der Deutschen Telekom AG oder eines ansässigen Nutzungsberechtigten.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist vorsorglich darauf hin, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Gebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Das kann bedeuten, dass der Ausbau der Telekommunikationslinien aus wirtschaftlichen Gründen in oberirdischer Bauweise erfolgt.

Der Hinweis nimmt Bezug auf § 68 (3) TKG. Danach sind bei der Verlegung oberirdischer Leitungen die Interessen der Wegebausträger, der Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze und die städtebaulichen Belange abzuwägen (Satz 2). Soweit die Verlegung im Rahmen einer Gesamtbaumaßnahme koordiniert werden kann, die in engem zeitlichen Zusammenhang nach der Antragstellung auf Zustimmung durchgeführt wird, soll die Verlegung in der Regel unterirdisch erfolgen (Satz 3).

Da der Ausbau der technischen Infrastruktur unter Federführung des Zweckverbandes als Gesamtbaumaßnahme koordiniert wird, besteht keine Veranlassung, die Telekommunikationslinien oberirdisch zu verlegen. Vorsorglich wird im Bebauungsplan unter Bezugnahme auf § 9 (1) Nr. 13 BauGB festgesetzt, dass Versorgungsleitungen unterirdisch zu führen sind.

Postdienstleistungen

Die Versorgung des Plangebiets mit Postdienstleistungen fällt in die Zuständigkeit der Deutschen Post AG.

1.25 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung ist durch Ortsrecht geregelt.

1.26 Leitungen

Zur Erschließung des Plangebiets ist ggf. die Herstellung entsprechender Leitungsnetze (Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Energieversorgung, Telekommunikation, usw.) bzw. die Ergänzung vorhandener Leitungsnetze erforderlich. Die Führung der Leitungen einschl. der zugehörigen Anlagen (z. B. Schächte, Kanäle) ist, soweit die Leitungen außerhalb der Straßenverkehrsflächen geführt werden, auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 13 BauGB festgesetzt und mit Kurzzeichen kenntlich gemacht. Die Sicherung der notwendigen Leitungstrassen erfolgt,

- durch die Begründung von Eigentum, soweit dies aus Gründen der Unterhaltung erforderlich ist; die notwendigen Flächen sind als Flächen i. S. des § 9 (1) Nr. 12 und/oder Nr. 14 BauGB festgesetzt; im Übrigen
- durch die Begründung von Leitungsrechten zugunsten des Leitungsträgers; die notwendigen Flächen sind als Flächen i. S. des § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt.

2. Öffentliche Sicherheit und Ordnung

2.1 Rettungsdienst

Die **Einhaltung der Hilfsfrist** für den Rettungsdienst von 12 Minuten durch die Feuer- und Rettungswache Ahaus ist gewährleistet.

2.2 Feuerschutz

Einhaltung der Hilfsfristen

Die Einhaltung der Hilfsfrist für den Brandschutz von 8 Minuten durch die Feuerwehr Legden ist gewährleistet.

Löschwasserversorgung

Nach Angaben der Stadtwerke Coesfeld GmbH orientiert sich die Auslegung des Wasserversorgungsnetzes ausschließlich an der Trinkwasserversorgung der Bevölkerung; die Löschwasserversorgung bleibt unberücksichtigt. Vor diesem Hintergrund ist die Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen (z. B. Löschwasserteiche) sicherzustellen. Die Einzelheiten werden im bauaufsichtlichen Verfahren geregelt.

2.3 Kampfmittelbeseitigung

Die bei dem staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst vorhandenen Unterlagen lassen Kampfmittelleinwirkungen erkennen. Die Anwendung der Anlage 1 der TVV KpfMiBes – Merkblatt für Baugründeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr – wird empfohlen; der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis (siehe Hinweis Nr. 9).

3. Wohnfolge- und Versorgungseinrichtungen

- entfällt -

D. Auswirkungen der Planung

1. Umweltauswirkungen

Der Beschluss nach § 10 (1) BauGB ist eine Entscheidung, durch die die Zulässigkeit eines Bauvorhabens i. S. von Nr. 18.5.2 der Anlage 1 zum UVPG begründet werden soll (§ 2 (3) Nr. 3 Alternative 1 UVPG):

- Bei dem Vorhaben handelt es sich um den Bau einer Industriezone für Industrieanlagen, für den im bisherigen Außenbereich i. S. des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird.
- Die zulässige Grundfläche i. S. des § 19 (2) BauNVO überschreitet den in Nr. 18.5.2 der Anlage 1 zum UVPG für derartige Vorhaben gesetzten Prüfwert von 20.000 m² bis weniger als 100.000 m².

Vor diesem Hintergrund ist für das Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG zur Feststellung der Erforderlichkeit einer UVP (Screening) erforderlich. Gem. § 17 (1) Satz 1 UVPG wird die Vorprüfung des Einzelfalls im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt. Unter Berücksichtigung der Umweltprüfung, die im Rahmen der 28. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Legden durchgeführt worden ist, beschränkt sich die Umweltprüfung im Rahmen dieses zeitlich nachfolgend durchgeführten Bebauungsplanverfahrens auf zusätzliche oder andere erhebliche Umwelteinwirkungen (§ 2 (4) Satz 5 BauGB).

Das Ergebnis der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ist, unter Berücksichtigung der Umweltprüfung, die im Rahmen der 28. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Legden durchgeführt worden ist, im Umweltbericht dargelegt (siehe Anlage 1A). Gleiches gilt sinngemäß für die Artenschutzprüfung (siehe Anlage 1B) sowie für die überarbeitete und aktualisierte Schallimmissionsprognose (siehe Anlage 3). Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ist in Anlage 1C, die Umsetzung der vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) in Anlage 1D zusammengefasst.

2. Auswirkungen auf sonstige Belange

2.1 Land- und Forstwirtschaft

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplans gehen **landwirtschaftlich genutzte Flächen** verloren. In diesem Zusammenhang sind folgende Gesichtspunkte abwägungsrelevant:

1. Der Bedarf an zusätzlichen gewerblichen Bauflächen ist durch die Gewerbeflächenbedarfsprognose, die dem neu aufgestellten Regionalplan zugrunde liegt, grundsätzlich anerkannt.
2. Flächen im Innenbereich, die zeitnah für eine bedarfsgerechte Gewerbeentwicklung mobilisiert werden können, stehen nachweisbar nicht zur Verfügung.

Vor diesem Hintergrund ist – auch unter Berücksichtigung der Grundsätze in § 1a (2) BauGB – die zusätzliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für Gewerbebezüge erforderlich.

Die in Rede stehenden, z. Zt. noch landwirtschaftlich genutzten Flächen sind, mit Ausnahme der beiden ehemaligen Landarbeiterstellen (Beikelort 97 und 105), im Eigentum des Zweckverbandes. Die bestehenden Pachtverträge sind jederzeit kündbar. Private Belange sind insofern nicht betroffen.

Belange der **Forstwirtschaft** sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht berührt.

2.3 Straßenverkehr

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Straßen **BAB A 31** und **B 474**. Die Straßenabschnitte der v. g. Straßen, die durch den Bebauungsplan berührt sind, liegen **außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt**.

Bau einer Einmündung in die B 474

Der Bebauungsplan sieht vor, das Plangebiet über eine Erschließungsstraße, die gegenüber der Stelle, an der die Autobahnzufahrt in die B 474 einmündet, an die B 474 anzubinden. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Bereich der Autobahnanschlussstelle nicht zu beeinträchtigen, ist ein Umbau/Ausbau des Knotenpunktes erforderlich. Die Dimensionierung des Knotenpunktes basiert auf Vorgaben des Straßenbaulastträgers Straßen NRW sowie den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung, die i. A. des Zweckverbands von gevas humberg & partner, Essen erstellt worden ist (siehe Anlage 2). Grundlage der Verkehrsuntersuchung ist das städtebauliche Strukturkonzept (siehe Abbildung 1). Analog zum städtebaulichen Strukturkonzept berücksichtigt die Verkehrsuntersuchung neben dem Plangebiet (Ausbaustufe I, ca. 10 ha) eine Erweiterung des Gewerbegebiets auf das gesamte Zweckverbandsgebiet (Ausbaustufe II, zusätzlich ca. 15 ha) sowie optional eine Erweiterung des Gewerbegebiets um weitere 25 ha (Ausbaustufe III). Hintergrund ist, dass das gesamte Gewerbegebiet dauerhaft nur über die Rede stehende Anschlussstelle an das Netz des überörtlichen Straßenverkehrs angebunden ist.

Wesentliche Merkmale des Umbaus/Ausbaus (Ausbaustufe I und II) sind:

- Anlage einer südlichen Zufahrt in den Knotenpunkt mit drei Fahrstreifen (aus dem Industriepark kommend); die Aufweitung beträgt mindestens 40 m (Ausbaustufe I) bzw. 60 m (Ausbaustufe II),
- Aufweitung/Ummarkierung der westlichen Zufahrt in den Knotenpunkt (von Ahaus kommend), so dass ein separater Rechtsabbiegestreifen angeboten werden kann,
- Aufweitung/Ummarkierung der östlichen Zufahrt in den Knotenpunkt (von Legden kommend), so dass ein separater Linksabbiegestreifen angeboten werden kann.

Mit den vorgesehenen Maßnahmen können die prognostizierten Verkehre in der Spitzenstunde (7.00 bis 8.00 Uhr, 16.00 bis 17.00 Uhr) mit mindestens ausreichender Verkehrsqualität (QSV D, Umlaufzeit 120 Sekunden) abgewickelt werden.

Bei einem weiteren Ausbau des Industrieparks (Ausbaustufe III) werden weitere Umbaumaßnahmen erforderlich, um die Verkehre leistungsfähig abwickeln zu können. Denkbar sind folgende Maßnahmen:

- Ummarkierung der nördlichen Zufahrt (von der BAB A 31 kommend), so dass ein separater Linksabbiegestreifen und ein kombinierter Geradeaus-/Rechtsabbiegestreifen angeboten werden kann, oder
- Aufweitung der nördlichen Zufahrt (von der BAB A 31 kommend), so dass für jede Fahrtrichtung separate Fahrstreifen angeboten werden können.

Bauliche Anlagen an Straßen (§ 9 FStrG)

Die Anbauvorschriften des § 9 FStrG werden wie folgt berücksichtigt:

- Anbauverbotszone (§ 9 (1) Satz 1 Nr. 1 FStrG)

Die **Anbauverbotszone** nach § 9 (1) Satz 1 Nr. 1 FStrG umfasst

- die Flächen längs der BAB 31 in einer Entfernung bis zu 40 m und
- die Flächen längs der B 474 in einer Entfernung bis zu 20 m,

gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Die entsprechenden Flächen sind als nicht überbaubare Grundstücksflächen i. S. des § 23 BauNVO festgesetzt. In der Anbauverbotszone dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden (§ 9 (1) Satz 1 Nr. 1 FStrG). Satz 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs (§ 9 (1) Satz 2 FStrG). Anlagen der Außenwerbung stehen den Hochbauten nach Satz 1 gleich (§ 9 (6) Satz 1 FStrG).

- **Anbaubeschränkungszone** (§ 9 (2) Satz 1 Nr. 1 FStrG)

Die **Anbaubeschränkungszone** nach § 9 (2) Satz 1 Nr. 1 FStrG umfasst

- die Flächen längs der BAB 31 in einer Entfernung bis zu 100 m und
- die Flächen längs der B 474 in einer Entfernung bis zu 40 m,

gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. In der Anbaubeschränkungszone bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen (§ 9 (2) Satz 1 Nr. 1 FStrG). Die Zustimmungsbedürftigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigepflichtig sind (§ 9 (2) Satz 2 FStrG). Bedürfen die baulichen Anlagen im Sinne des Satz 1 keiner Baugenehmigung oder keiner Genehmigung nach anderen Vorschriften, so tritt an die Stelle der Zustimmung die Genehmigung der obersten Landesstraßenbaubehörde (§ 9 (5) FStrG). Als bauliche Anlagen im Sinne dieses Gesetzes gelten auch die im Landesbaurecht den baulichen Anlagen gleichgestellten Anlagen (§ 9 (5a) FStrG). Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen nach Satz 1 gleich (§ 9 (6) FStrG).

- **Verkehrliche Erschließung** (§ 9 (1) Satz 1 Nr. 2 und (2) Satz 1 Nr. 2 FStrG)

Die **verkehrliche Erschließung** der unmittelbar an die BAB 31 bzw. B 474 angrenzenden Flächen erfolgt nicht über die v. g. Straßen, sondern über die Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebiets. Für die durch den Bebauungsplan berührten Straßenabschnitte der v. g. Straßen gilt ein Zufahrtsverbot. Die entsprechenden Straßenabschnitte sind, soweit erforderlich, als *Bereiche ohne Zufahrt* (§ 9 (1) Nr. 11 Altern. 3 BauGB) festgesetzt.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit soll das Zufahrtsverbot entlang der B 474 im Einmündungsbereich der Planstraße in die B 474 bis zum Beginn der Rechts- bzw. Linksabbiegespur verlängert werden. Angesichts der geplanten Grundstücksgrößen von 8.000 bis 10.000 m² sind nachteiligen Auswirkungen auf die Erschließung der im Zufahrtbereich gelegenen Baugrundstücke nicht zu erwarten.

Längs der BAB 31 ist die Festsetzung von Zufahrtsverboten entbehrlich, da die Autobahn auf diesem Streckenabschnitt in Dammlage verläuft.

Für die straßenverkehrsrechtliche Zulässigkeit von Anlagen der Außenwerbung gilt ergänzend § 33 (1) StVO. Danach ist innerhalb des Plangebiets jede Werbung und Propaganda durch Bild, Schrift, Licht oder Ton verboten, wenn dadurch Verkehrsteilnehmer auf der BAB 31 bzw. der B 474 in einer den Verkehr gefährdenden oder erschwerenden Weise abgelenkt oder belästigt werden können.

Auf die Anbauvorschriften in § 9 FStrG sowie die Zulässigkeit von Anlagen der Außenwerbung nach § 33 (1) StVO wird hingewiesen. Zur Beurteilung der Zulässigkeit von Werbeanlagen wird ergänzend hingewiesen auf die Richtlinien zur Werbung an (Bundes-)Autobahnen aus straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht. Allgemeines Rundschreiben Straßenbau Nr. 32/2001, VkB. 2001, S. 463 (siehe Hinweis Nr. 6 und 7).

Freihaltung der Sicht an Kreuzungen und Einmündungen

Der Bebauungsplan sieht vor, das Plangebiet über eine neue Erschließungsstraße, die gegenüber der Stelle, an der die Autobahnezufahrt in die B 474 einmündet, an die B 474 anzubinden. Der Verkehr wird durch eine Lichtzeichenanlage gesteuert. Freizuhaltenen Sichtfelder sind erforderlich, weil auch bei einer Störung der Lichtzeichenanlage die Sicherheit und Ordnung des Verkehrs gewährleistet sein muss.

Die freizuhaltenden Sichtfelder sind auf der Grundlage der RAST 06³ unter Berücksichtigung folgender Rahmenbedingungen festgesetzt:

1. Die Einmündung liegt außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt.
2. Die B 474 ist gegenüber der einmündenden Straße vorfahrtsberechtigt.
3. Die Gewährung der Vorfahrt wird auf der einmündenden Straße durch Verkehrszeichen 205 "Vorfahrt gewähren!" angeordnet.
4. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt auf diesen Streckenabschnitt 70 km/h.
5. Die Sichtfelder sollen eine ausreichende Halte- und Anfahrtsicht⁴ gewährleisten; auf die Freihaltung einer Annäherungssicht⁵ wird verzichtet, um zu vermeiden, dass Kraftfahrzeuge auf der einmündenden Straße ohne zu Halten in die B 474 einfahren.

Vor diesem Hintergrund sind die Sichtfelder so bemessen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der einmündenden Straße, die die Vorfahrt zu beachten haben, die Verkehrssituation auf der B 474 aus einer solchen Entfernung und zugleich seitwärts überblicken können, dass sie die Einmündung bei der im Straßenverkehr gebotenen Sorgfalt i. S. des § 1 (2) StVO gefahrlos befahren können.

In den Sichtfeldern sind ständige Sichthindernisse, parkende Kraftfahrzeuge und sichtbehindernder Bewuchs nicht zulässig. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber u. ä. sind innerhalb der Sichtfelder möglich. Sie dürfen wartepflichtigen Verkehrsteilnehmern, die aus dem Stand in die B 474 einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken. Maßgeblich für räumlichen Sichtverhältnisse ist die Augenhöhe eines Pkw-Fahrers. Diese wird mit 1,0 m angenommen.

Vor diesem Hintergrund gilt: In den Sichtfeldern sind bauliche und sonstige Anlagen sowie Bepflanzungen nur zulässig, wenn ihre Höhe 0,8 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante, nicht überschreitet. Eine Überschreitung der Höhe nach Satz 1 ist zulässig, wenn wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand in die B 474 einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdeckt wird (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB).

Bauliche Beseitigung einer Wirtschaftswegeeinmündung in die B 474

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Wirtschaftsweg, der in die B 474 einmündet. Der Wirtschaftsweg soll auf Dauer aufgegeben werden. Vor diesem Hintergrund ist der Wirtschaftsweg entsprechend den unmittelbar angrenzenden Flächen als GI-Gebiet, Straßenverkehrsfläche, Fläche für die Abwasserbeseitigung und öffentliche Grünfläche überplant. Das Zufahrtsverbot nach § 9 (1) Nr. 11 Altern. 3 BauGB entlang der B 474 gilt uneingeschränkt.

Die bauliche Beseitigung der Einmündung in die B 474 erfolgt, sobald der Wirtschaftsweg seine Erschließungsfunktion für die angrenzenden Flächen endgültig verloren hat. Z. Zt. werden noch zwei ehemalige Landarbeiterstellen (Beikelort 97 und 105) sowie die unmittelbar östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen über den Wirtschaftsweg erschlossen. Um sicherzustellen, dass der Ziel-/Quellverkehr des Plangebiets nicht den Wirtschaftsweg nutzt, sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

1. Die geplanten, provisorischen Wendeanlagen am Ende der innergebietlichen Erschließungsstraßen werden von dem Wirtschaftsweg abgebunden, beispielsweise durch Steckpfosten oder Betonschachtringe.
2. Baugrundstücke dürfen über Zufahrten und Zugänge weder unmittelbar noch mittelbar an den Wirtschaftsweg angeschlossen werden.

Zur Sicherung der Maßnahme gilt für die Flächen, die unmittelbar an den Wirtschaftsweg angrenzen, ein Zufahrtsverbot. Die entsprechenden Abschnitte des Wirtschaftsweges sind, soweit erforderlich, als *Bereiche ohne Zufahrt* (§ 9 (1) Nr. 11 Altern. 3 BauGB) festgesetzt. Die Folgenutzung nach Beiblatt 1 ist nach § 9 (2) Nr. 2 BauGB unter der aufschiebenden Bedingung zulässig, dass die Einmündung des Wirtschaftswegs in die B 474 endgültig beseitigt ist (siehe Text Nr. 18). Damit wird klargestellt, dass

³ FGSV-Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (Rast 06), Ausgabe 2006

⁴ Die **Haltesicht** gewährleistet, dass die einmündende Straße aus einer Entfernung erkennbar ist, die es den Kraftfahrern auf der K 63 gestattet, erforderlichenfalls vor einbiegenden Verkehrsteilnehmern anzuhalten. Die **Anfahrtsicht** gewährleistet, dass ein Kraftfahrer, der in der einmündenden Straße wartet, mit einer zumutbaren Behinderung bevorrechtigter Kraftfahrer aus dem Stand auf der K 63 einfahren kann.

⁵ Als **Annäherungssicht** wird die Sicht bezeichnet, die für einen Kraftfahrer auf der untergeordneten Straße aus größerer Entfernung vom Rand zur übergeordneten Straße vorhanden sein muss, um gegebenenfalls ohne zu Halten in die übergeordnete Straße einfahren zu können.

vor Eintritt der Bedingung eine andere als die im Bebauungsplan festgesetzte Zwischennutzung nicht zulässig ist.

Abstand der Bäume vom Fahrbahnrand der B 474

Der Bebauungsplan sieht vor, entlang der B 474 eine Baumreihe anzupflanzen. Die festgesetzten Baumstandorte liegen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen. Der Abstand zur Fahrbahn beträgt mindestens 6,5 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn i. S. des § 9 FStrG.

Der sog. kritische Abstand ist auf der Grundlage der "Richtlinien für den passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme" (RPS)⁶ unter Berücksichtigung folgender Rahmenbedingungen ermittelt worden:

1. Bäume sind als nicht verformbare punktuelle Einzelhindernisse der Gefährdungsstufe 3 (Hindernisse mit besonderer Gefährdung von Fahrzeuginsassen) zuzuordnen.
2. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt auf diesen Streckenabschnitt 70 km/h.
3. Böschungen sind nicht zu berücksichtigen.
4. Der maßgebliche Abstand i. S. von Nr. 3.3.1.1 (3) der RPS zwischen der Baumreihe und dem Verkehrsraum beträgt mindestens 6,5 m.

Danach kann bei der Neupflanzung von straßenbegleitenden Bäumen, die einen Mindestabstand von 4,50 m zum Fahrbahnrand einhalten, i. d. R. auf eine Sicherung durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme verzichtet werden (vgl. Bild 4 der RPS). Da die Baumstandorte außerhalb des kritischen Abstandes zur Straße liegen, sind entsprechende Schutzeinrichtungen dauerhaft nicht erforderlich.

Kein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem Straßenbaulastträger der B 474

Um das GI-Gebiet soweit wie möglich vor den Verkehrslärmeinwirkungen der B 474 zu schützen gelten besondere Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen. Ein entsprechender Nachweis ist nach § 8 (4) BauPrüfVO i. V. m. Anlage 4.2/1 Nr. 5 zu Nr. 4.2 der Liste der Technischen Bau Bestimmungen Bestandteil der Bauvorlagen im bauaufsichtlichen Verfahren.

Auf diese Weise ist sichergestellt, dass die heranrückende gewerbliche Bebauung, da sie einen Konfliktfall erstmalig schafft, nach dem Veranlasserprinzip auch die Folgen zu tragen hat und sich das immissionsschutzrechtliche Verursacherprinzip nicht auf den Straßenbaulastträger auswirken kann.

2.4 Eisenbahnverkehr

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft die Eisenbahnstrecke Dortmund – Lünen – Gronau – Enschede (Kursbuchstrecke 412). Der Streckenabschnitt, der durch das Plangebiet berührt ist, hat die Streckennummer 2100 (Dortmund-Eving – Gronau). Die Strecke wird z. Zt. im Stundentakt von der RB 51 *Westmünsterland-Bahn* bedient. Eine Verdichtung des Taktes ist auf absehbare Zeit nicht zu erwarten. Der Wirtschaftsweg entlang der östlichen Plangebietsgrenze, der auf Dauer aufgegeben werden soll, kreuzt die Eisenbahnstrecke höhengleich. Der Bahnübergang ist durch Halbschranken gesichert.

Gefährdung der Verkehrssicherheit durch Beleuchtungsanlagen

Beleuchtungsanlagen können im Einzelfall die Verkehrssicherheit auf der Eisenbahnstrecke (z. B. durch Blendwirkung) gefährden. Vor diesem Hintergrund sind Beleuchtungsanlagen, soweit sie eine entsprechende Gefahr erwarten lassen, auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen längs der Eisenbahnstrecke von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Die Ausführungen gelten sinngemäß für Anlagen, von denen die Wirkung wie von Beleuchtungsanlagen ausgeht.

Kein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der Eisenbahn

Die Eisenbahnstrecke lässt nach überschlägiger Prüfung keine Immissionen erwarten, die die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für GE-Gebiete (69 dB (A) tags/59 dB (A) nachts) überschreiten. Festsetzungen im Bebauungsplan die sicherzustellen, dass sich das immissionsschutzrechtliche Verursacherprinzip nicht zu Lasten der Eisenbahn auswirken kann, sind daher entbehrlich.

⁶ Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV): Richtlinien für den passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS), Ausgabe 2009

2.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

LWL-Archäologie für Westfalen geht mit hoher Wahrscheinlichkeit davon aus, dass sich im Plangebiet eine oder mehrere frühgeschichtliche Siedlungsstellen befinden⁷. Sonstige Belange der Denkmalpflege bzw. der Bodendenkmalpflege sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht berührt. Auf die §§ 15 und 16 DSchG wird hingewiesen (siehe Hinweis Nr. 8).

2.6 Landesverteidigung

Beteiligung bei Abweichungen von der Höhe baulicher Anlagen

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ist die Höhe baulicher Anlagen allgemein auf 16 m beschränkt. Zur Vermeidung einer Übermaßregelung kann nach Text Nr. 4 (3) Satz 1 ausnahmsweise eine Abweichung von den Festsetzungen über die Höhe baulicher Anlagen zugelassen werden für

1. Bürogebäude,
2. untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine),
3. Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO (z. B. Silos, Spänebunker).

Einschränkend wird bestimmt, dass Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Wehrverwaltung bedürfen, wenn

1. eine Abweichung von den Festsetzungen über die Höhe baulicher Anlagen zugelassen werden soll und
2. die Höhe baulicher Anlagen – einschließlich untergeordneter Gebäudeteile – 20 m überschreitet (Satz 3).

Die Zustimmungsbedürftigkeit nach Satz 3 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigepflichtig sind, sowie für genehmigungsfreie Vorhaben (§ 65 BauO NRW) und Anlagen (§ 66 BauO NRW) (Satz 4).

Beteiligung bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sind in dem SO-Gebiet Solaranlagen nur zulässig, wenn sie in, an oder auf Dach- oder Außenwandflächen von zulässigerweise errichteten Gebäuden angebracht werden. Freiflächenanlagen sowie bauliche oder sonstige Anlagen, die nur zu dem Zweck errichtet werden, Solaranlagen anzubringen, sind somit von der Zulässigkeit ausgeschlossen (siehe Text Nr. 1 (2)). Die Festsetzung gilt unabhängig von der Tatsache, ob es sich bei der Solaranlage um eine selbständige gewerbliche Nutzung nach § 9 BauNVO oder um eine Nebenanlage nach § 14 BauNVO handelt. Der Begriff "Solaranlagen" umfasst sowohl Sonnenkollektoren (Erzeugung von Wärme) als auch Photovoltaikanlagen (Erzeugung von elektrischer Energie).

Eine Beteiligung der Wehrverwaltung scheidet aus, da die Errichtung oder Änderung von Photovoltaikanlagen nach § 65 (1) Nr. 44a BauO NRW zu den genehmigungsfreien Vorhaben zählt. Gleichzeitig stellt § 65 (2) Nr. 3 BauO NRW die mit der Errichtung von Solaranlagen in, an und auf Dach- und Außenwandflächen verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt des Gebäudes genehmigungsfrei. Eine Beteiligung der Wehrverwaltung könnte daher nur durchgesetzt werden, wenn die Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen als Ausnahme festgesetzt würde. Nach § 74a BauO NRW sind Ausnahmen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans, über die nicht in einem Baugenehmigungsverfahren entschieden wird, schriftlich zu beantragen. Zur Vermeidung einer Übermaßregelung wird von einer solchen Regelung Abstand genommen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass der Landesgesetzgeber erst im Jahre 2011 die Genehmigungsfreistellung nach § 65 (1) Nr. 44a und (2) Nr. 3 BauO NRW neugefasst und erweitert hat.

Andererseits entbindet die Genehmigungsfreiheit von Photovoltaikanlagen und der damit verbundenen Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt des Gebäudes nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die in anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften gestellt werden (§ 65 (4) BauO NRW). Zu diesen anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zählt auch der Bebauungsplan. Vor diesem Hintergrund wird Text Nr. 1 (2) um einen Satz 2 ergänzt, wonach Photovoltaikanlagen so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten sind, dass eine Blendung von militärischen Tiefliegern ausgeschlossen ist.

⁷ siehe Stellungnahme vom 20.04.2005 im Rahmen der 28. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Legden.

Die Einhaltung dieser Vorschrift fällt in die Zuständigkeit des Bauherrn. Eine präventive Kontrolle oder Prüfung des Vorhabens findet nicht statt. Baurechtmäßige Zustände können insoweit lediglich im Wege repressiven Einschreitens hergestellt werden.

2.7 Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung / Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass Einzelhandelbetriebe von der Zulässigkeit ausgeschlossen sind (siehe Text Nr. 1 (1)), lässt der Bebauungsplan keine nachteiligen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sowie die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche erwarten.

2.8 Sonstige Belange

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die Schutzwürdigkeit der beiden Wohnhäuser auf den ehemaligen Landarbeiterstellen Beikelort 97 und 105 der - gegenüber dem allgemeinen Wohnen im Außenbereich - verminderten Schutzwürdigkeit von Wohnungen i. S. des § 9 (3) Nr. 1 BauNVO gleichgestellt. Der Zweckverband ist bereit, die damit verbundenen Nutzungseinschränkungen zu entschädigen bzw. die berührten Grundstücke bzw. Grundstücksteile zu übernehmen.

Da eine freiwillige Einigung bislang nicht erreicht werden konnte, bleibt nur die Möglichkeit, die betroffenen Grundstücke bzw. Grundstücksteile in die Planung mit einzubeziehen und auf der Grundlage des städtebaulichen Strukturkonzepts (siehe Abbildung 1) zu überplanen. Andernfalls besteht die Gefahr, dass die Durchführung der Planung an den immissionsschutzrechtlichen Schutzansprüchen der in Rede stehenden Wohnhäuser scheitert. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts verstößt ein Bebauungsplan, der aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht vollzugsfähig ist, gegen das Gebot der Erforderlichkeit in § 1 (3) Satz 1 BauGB.

Unabhängig von der Anwendung des Planungsschadensrechts ist der Zweckverband bemüht, die betreffenden Grundstücke im Wege des freihändigen Erwerbs zu angemessenen Bedingungen zu erwerben. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs enthält ein Angebot angemessene Bedingungen, wenn seine Höhe in etwa der Enteignungsentuschung entspricht.

E. Sicherung, Durchführung und Finanzierung der Planung

1. Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Maßnahmen zur Sicherung der Planung sind bislang nicht erforderlich gewesen.

2. Durchführung und Finanzierung der Planung

Die Durchführung und Finanzierung der Planung ist gesichert.

3. Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz

Nutzungen	Flächenanteil	
	m ²	%
Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB und §§ 1 bis 14 BauNVO)		
GI-Gebiete	87.187	82
Straßenverkehrsflächen	12.241	12
Flächen für die Abwasserbeseitigung	5.516	5
Grünflächen	980	1
Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)		
Gesamtfläche	105.924	100