

**BEGRÜNDUNG**  
**des Bebauungsplanes Nr. 69**  
**„Erweiterung Gewerbepark - Gangelt“**



**Gemeinde Gangelt – Ortslage Gangelt**



## Inhalt

<b>1</b>	<b>AUSGANGSSITUATION / PLANUNGSZIEL.....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN.....</b>	<b>4</b>
3.1	Regionalplan .....	4
3.2	Flächennutzungsplan .....	4
3.3	Landschaftsplan .....	5
3.4	Schutzgebiete .....	6
<b>4</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT .....</b>	<b>6</b>
4.1	Nutzungs- und Gestaltungskonzept .....	6
4.2	Erschließungskonzept .....	7
4.3	Freiraumkonzept .....	7
4.4	Ver- und Entsorgung .....	7
4.5	Altlasten .....	8
4.6	Immissionen .....	8
<b>5</b>	<b>TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>8</b>
5.1	Geltungsbereich .....	8
5.2	Art der baulichen Nutzung.....	8
5.3	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise.....	9
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	10
5.5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	10
5.6	Verkehrsflächen .....	11
5.7	Flächen für Entsorgungsanlagen .....	11
5.8	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	11
5.9	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	12
5.10	Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen sind; Hier: Humose Böden .....	12
<b>6</b>	<b>HINWEISE .....</b>	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>15</b>
<b>8</b>	<b>FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>15</b>

## 1 AUSGANGSSITUATION / PLANUNGSZIEL

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Gewerbeflächen wurden in der bereits durchgeführten 32. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Gangelt bestehende Gewerbeflächen innerhalb des Gemeindegebietes aufgehoben und westlich des Hauptortes konzentriert. Diese Flächen bieten sich aus Sicht der Gemeinde besonders für eine gewerbliche Nutzung an:

Erstens befinden sie sich an den bereits voll erschlossenen Straßen B56 und „Martin-May-Straße“, so dass die vorhandene Infrastruktur durch das Vorhaben voraussichtlich nicht wesentlich ertüchtigt werden muss und die noch anzusiedelnden Gewerbebetriebe von einer guten Anbindung profitieren könnten. Durch die im Norden von Gangelt geplante Umgehungsstraße wird diese Anbindung künftig noch verbessert. Zudem kann durch die Umgehungsstraße eine zusätzliche Belastung des Ortskernes von Gangelt, durch von dem Gewerbegebiet verursachte Verkehrsströme, vermieden werden. Durch die Lage fernab von Wohngebieten werden Konflikte aufgrund von Lärmimmissionen insgesamt gering gehalten.

Zweitens befindet sich das Plangebiet aus städtebaulicher Sicht bereits in einem gewissen Siedlungszusammenhang, da es aus drei Richtungen von natürlichen, landschaftlichen Zäsuren bzw. Nutzungen mit einer wesentlichen, bodenrechtlichen Relevanz umgeben ist: Im Norden von einer markanten, alten Baumreihe auf einer ehemaligen Kleinbahntrasse, im Osten von der Martin-May-Straße und einem Nahversorgungsgebiet sowie im Süden von der B56 und bestehenden Gewerbeflächen.

Zuletzt können durch die Lage im Zusammenhang mit den bestehenden Gewerbeflächen Synergieeffekte erzielt und bisher unbelastete Standorte geschont werden. Grundsätzlich sind bereits stärker vorbelastete Standorte z.B. Standorte in der Nähe von bestehenden oder geplanten Straßen zu bevorzugen. Diese Alternativen sind im Sinne des Eingriffsvermeidungsgebotes (§1a Abs. 2 Nr. 2 und § 8 Abs. 2 BauGB) dazu geeignet ansonsten gering belastete Landschaftsräume zu schonen.

Im Rahmen der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die heutigen Flächen Gemarkung Gangelt, Flur 2, Flurstücke 82 bis 85, 200 und 201 als „Sonderbauflächen“ mit der Zweckbestimmung „nicht großflächiger Einzelhandel“ dargestellt. Alle weiteren verfahrensgegenständlichen Flächen wurden als „Gewerbliche Bauflächen“ bzw. entlang der südlichen und westlichen Plangebietsgrenze als „Umgrenzung von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt.

Der ursprünglich an der „Sonderbaufläche“ interessierte Investor hat seine Pläne zwischenzeitlich verworfen, sodass ein konkreter Bedarf für diese Darstellung nicht mehr vorliegt. Zudem ermöglicht der Standort keine wohnortnahe Versorgung, da er außerhalb der Siedlungsschwerpunkte liegt und von diesen durch die Martin-May-Straße getrennt wird. Aus diesen Gründen sollen künftig jegliche, nicht erheblich belästigenden Gewerbebetriebe, auf den von dem nun angestrebten Verfahren umfassten Flächen, grundsätzlich zulässig sein und somit die bestehenden Gewerbegebiete vervollständigen.

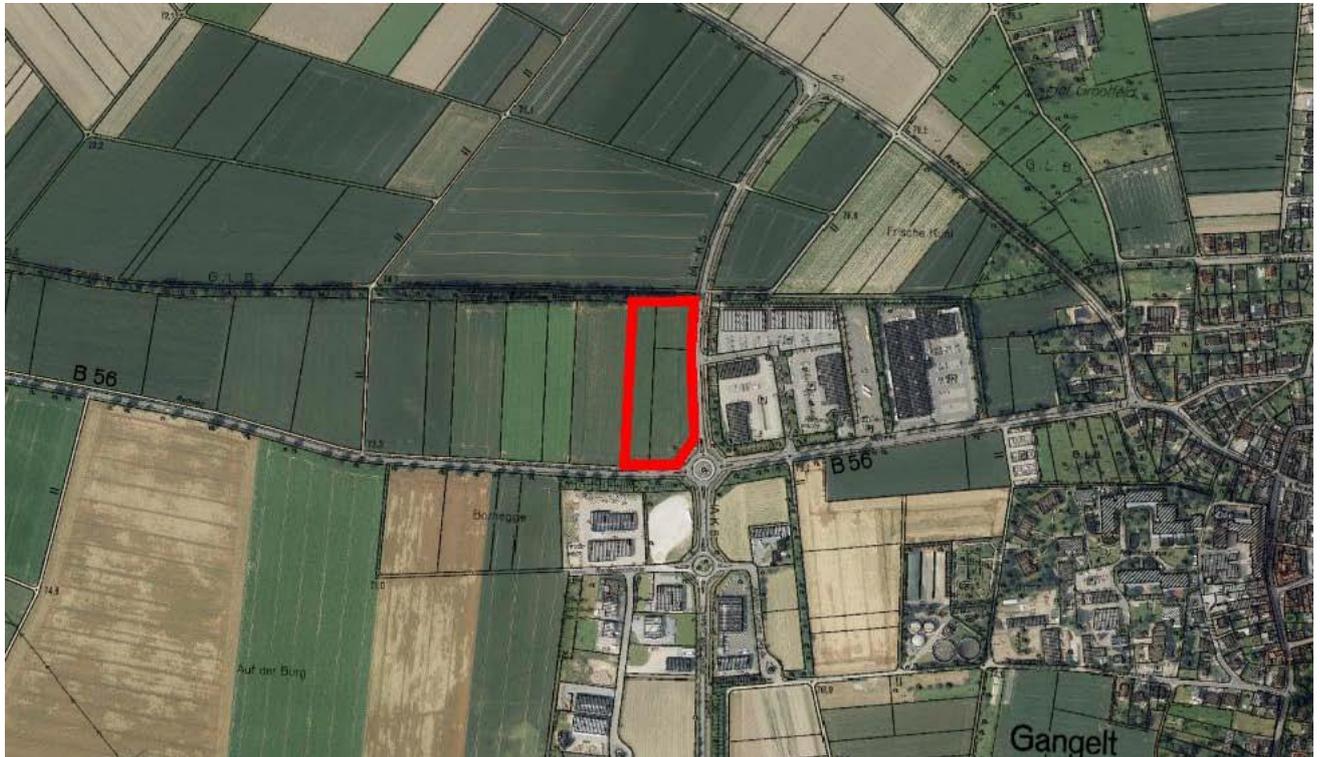
**In diesem Zusammenhang sind die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Es besteht ein Planungsbedarf gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.**

Ziel der Planung ist somit die zeitnahe Entwicklung von Gewerbeflächen. Ein weiteres wesentliches Planungsziel ist, dass sich das geplante Gewerbegebiet in die bestehenden Baustrukturen der unmittelbaren Umgebung einfügen und somit eine städtebauliche Komplettierung des Ortsteils darstellen soll. Entsprechend der südlich angrenzenden Flächen soll demnach ein Gewerbepark entstehen, welcher durch eine intensive Durchgrünung einen harmonischen Übergang zu der freien Landschaft herstellt.

Durch das Verfahren sollen die Voraussetzungen für die Errichtung von Gewerbebetrieben geschaffen werden. Dies setzt die Darstellung von „Gewerblichen Bauflächen (G)“ bzw. Festsetzung eines „Gewerbegebiets (GE)“ gemäß § 8 BauNVO voraus.

Es wird beabsichtigt, das Bauleitplanverfahren im Normalverfahren (mit frühzeitiger Beteiligung und Offenlage) durchzuführen. Ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB entfällt, da es sich um keine typische Innenentwicklung handelt. Die Änderung des FNP und die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen zur Verfahrensbeschleunigung im Parallelverfahren erfolgen.

## 2 LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH



**Abbildung 1:** Luftbild des Plangebietes; Quelle: TIM Online NRW

Gegenüber dem Stand zur Frühzeitigen Beteiligung wurde der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69 „Erweiterung Gewerbepark – Gangelt“ reduziert. Er umfasst nunmehr nur noch die Flächen Gemarkung Gangelt, Flur 2, Flurstücke 84, 85, 200 und 201. Die Größe des Plangebietes beträgt somit 14.747 m<sup>2</sup>. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

Die Reduzierung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte aufgrund bautechnischer Aspekte. Die vorhandene Topografie fällt von Nord-Ost nach Süd-West ab. Demgemäß wären zur Herstellung einer hinreichenden Bebaubarkeit umfangreiche Auffüllungen erforderlich. Die hiervon verursachten Kosten würden sowohl die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens als auch die Marktfähigkeit der resultierenden Grundstückspreise in Frage stellen.

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und dient der landwirtschaftlichen Produktion. Im Osten wird das Vorhabengebiet begrenzt von der Martin-May-Straße und dem dahinter liegenden Gebiet „Nahversorgung Gangelt“, im Süden von der B56 und hinter dieser Straße von bestehenden Gewerbeflächen. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein markanter Gehölzbestand mit dahinter liegenden, landwirtschaftlichen Flächen. Westlich grenzen ausschließlich landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet.

Die Erschließung erfolgt über die östlich gelegene Martin-May-Straße.



Gem. des bestehenden Flächennutzungsplanes wird für die verfahrensgegenständlichen Flächen vorwiegend die Darstellung „Sonderbauflächen“ mit der Zweckbestimmung „Nicht großflächiger Einzelhandel“ getroffen. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze wird eine „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt.

Zur Umsetzung der geplanten Nutzung ist die Darstellung „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Nicht großflächiger Einzelhandel“ aufzuheben und durch die Darstellung „Gewerbliche Bauflächen“ zu ersetzen. Mit Schreiben vom 14.06.2016 hat die Bezirksregierung Köln mitgeteilt, dass gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes keine landesplanerischen Bedenken erhoben werden.

### 3.3 Landschaftsplan

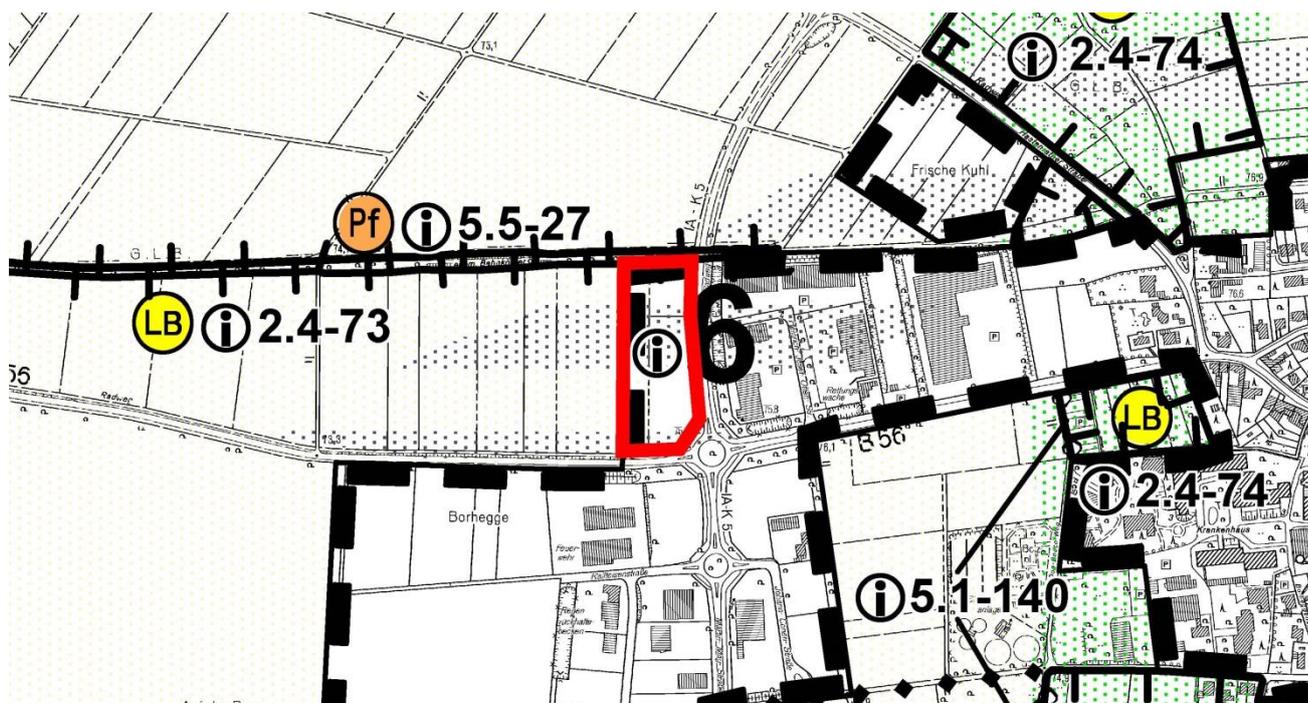


Abbildung 4: Auszug aus dem Landschaftsplan II/5 „Selfkant“; Quelle: Kreis Heinsberg

Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes II/5 „Selfkant“, jedoch innerhalb eines Bereiches, für den keine Festsetzungen getroffen werden.

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft eine ehemalige Kleinbahntrasse, die mit einem intensiven Vegetationsbestand aus Bäumen, Sträuchern und Kräutern bewachsen ist. Sie ist als schützenswerter Landschaftsbestandteil 2.4-73 zu erhalten und durch die Pflegemaßnahme 5.5-27 zu unterhalten. Folgende Maßnahmen werden festgesetzt:

- Beseitigung des Mülls
- abschnittsweises auf-den-Stock-Setzen der Gehölze im Turnus von 10 bis 15 Jahren unter Aussparung einzelner Bäume als Überhälter
- Ersatz der nicht bodenständigen Gehölze durch bodenständige Arten

Zur Erhaltung der Kleinbahntrasse wird zudem auf das Biotopkataster NW Nr. 49, Grundlagenkarte II a verwiesen. Ein Eingriff in die Bereiche der ehemaligen Bahntrasse ist nicht geplant und wird nicht begründet.

Insgesamt sind keine Konflikte zwischen der Planung und den Festsetzungen des Landschaftsplanes II/5 „Selfkant“ erkennbar.

### 3.4 Schutzgebiete

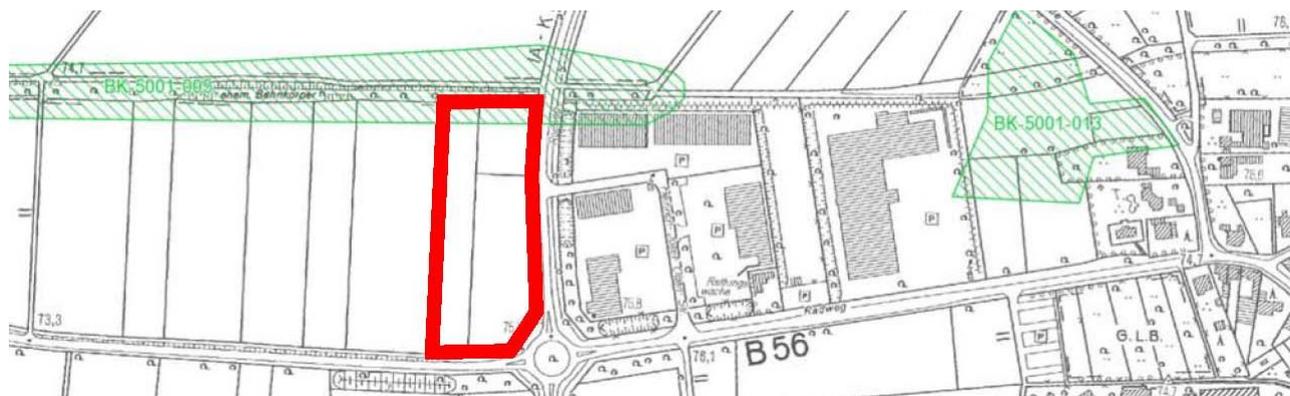


Abbildung 5: Schutzgebiete; Quelle: NRW Umweltdaten vor Ort, online verfügbar unter: <http://www.uvo.nrw.de/>, abgerufen am 28.07.2015

Das Biotopkataster stellt entlang der nördlichen Grenze des Vorhabengebietes das Biotop BK-5001-005 „Baumhecke westlich Gangelt“ dar. Der Bereich entlang der ehemaligen Bahntrasse wird hier als bis zu 6 m breite und teilweise zweireihige Hecke beschrieben. Bei der Vegetation handelt es sich vorwiegend um Stieleichen aus Stockausschlägen. Der Unterwuchs setzt sich im Wesentlichen aus Holunder und Brennnesseln zusammen und wird ergänzt von Brombeeren. Als Schutzziel wird die Erhaltung als Vernetzungsbiotop formuliert. Zwar liegt die ehemalige Trasse in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, zu einer Überschneidung der Flächen kommt es aber tatsächlich nicht. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist somit nicht zu erwarten.

In ca. 300 m Abstand zum Plangebiet befindet sich in östlicher Richtung das Biotop BK-5001-013 „Obstwiesen nördlich Gangelt“. Es handelt sich vorwiegend um Weiden, die mit alten Obstgehölzen bestanden sind. Innerhalb der ausgeräumten Landschaft des Umfeldes stellen sie ein wichtiges Refugialbiotop dar. Als dieses sind sie zu erhalten. Durch den vorhandenen Abstand zum Gebiet des Vorhabens sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Europäische Vogelschutzgebiete (§ 10 Abs. 6 BNatSchG), Wasserschutzgebiete (§§ 19 und 32 WHG), Natura 2000 Gebiete (§ 10 Abs. 8 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§23 BNatSchG), Nationalparke (§24 BNatSchG), Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete (§§ 25 und 26 BNatSchG) oder geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) sind durch die Planung nicht betroffen.

## 4 PLANUNGSKONZEPT

### 4.1 Nutzungs- und Gestaltungskonzept

Durch die verfahrensgegenständliche Planung soll eine bestehende „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Nicht großflächiger Einzelhandel“ aufgehoben und durch „Gewerbliche Bauflächen“ ersetzt werden. Da die westlich angrenzenden Flächen durch den Flächennutzungsplan bereits als „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt werden, entstehen zusammenhängende, städtebaulich geschlossene Gewerbeflächen. Durch die zusammenhängende Lage unterschiedlicher Gewerbebetriebe sind Synergieeffekte zu erwarten.

Den südlich angrenzenden Nutzungen entsprechend soll ein Gewerbegebiet mit unterschiedlichen, an die Bedürfnisse von Gewerbebetrieben orientierten Grundstücksgrößen ermöglicht werden. Die Bauweise orientiert sich an dem bestehenden Gewerbe im Süden sowie an den Bedürfnissen eines modernen Gewerbebetriebes, so dass eine maximale Gebäudehöhe von 12 m zulässig sein soll.

Aufgrund der Lage am Landschaftsrand sowie im Zusammenhang mit dem südlich angrenzenden „Gewerbepark“ wird ein durchgrüntes, landschaftlich attraktives Gewerbegebiet angestrebt.

## 4.2 Erschließungskonzept

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Stichstraße, welche im Osten an die Martin-May-Straße anschließt und im Westen, nach etwa 70 m in einem Wendehammer endet. Der Wendehammer wurde ausreichend groß dimensioniert, um auch Sattelzügen eine Wendemöglichkeit zu bieten. Der Anschluss an die Martin-May-Straße befindet sich gegenüber der Heinrich-Josef-Otten-Straße. Auf diese Weise können eine Vernetzung von Planung und Bestand gewährleistet und komplizierte Abbiegesituationen vermieden werden. Der Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt einseitig mit einem Gehweg.

Durch den Ausbau als Stichstraße besteht die Möglichkeit, die geplante Verkehrsfläche künftig in Richtung Westen zu erweitern und somit auch die angrenzenden, im Flächennutzungsplan bereits als „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellten Bereiche zu erschließen. Um diese Erweiterungsmöglichkeit nicht zu verbauen, sind die westlich angrenzenden Flächen derzeit von Bebauung freizuhalten. Aus diesem Grund werden diese vorerst nicht erschlossen, indem der Wendehammer einen Abstand von 5,0 m zu der westlichen Plangebietsgrenze einhält und in diesem Bereich eine öffentliche Grünfläche vorgesehen wird.

Die verkehrstechnische Leistungsfähigkeit der Verkehrsfläche ist mit einer Straßenbreite von insgesamt 9,0 m gewährleistet. Hiervon entfallen 2,5 m auf den geplanten Gehweg. Die Fahrbahn hat somit eine Breite von 6,5 m, was gemäß RAST 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) für den Begegnungsverkehr LKW-LKW ausreichend ist. Der ruhende Verkehr wird vollständig auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht.

## 4.3 Freiraumkonzept

Ziel der Planung ist es, eine Ortsrandarrondierung zu schaffen, also die Schaffung eines deutlich sichtbaren, einheitlichen und optisch ansprechenden Ortsrandes gegenüber dem Außenbereich. Zu diesem Zweck wird ein 20 m breiter Grünstreifen entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Plangebietes vorgesehen. Auf diese Weise kann das gesamte Gewerbegebiet, welches perspektivisch ausgebaut werden soll und in dem Flächennutzungsplan bereits dargestellt wird, von allen Seiten eingefasst werden. Aus Richtung Süden und Westen durch grünordnerische Festsetzungen, aus Richtung Norden durch einen Gehölzbestand auf einer ehemaligen Kleinbahntrasse und aus Richtung Osten von den bestehenden Siedlungsstrukturen.

Ferner kann durch die Festsetzung des Grünstreifens ein attraktiver, von Gehölzstrukturen geprägter Ortseingang erzielt werden.

Entsprechend des südlich angrenzenden „Gewerbeparkes“ besteht ein weiteres Ziel in der Entwicklung eines parkartigen Charakters. Aus diesem Grund sollen die privaten Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sowie entlang der Grundstücksgrenzen abseits der Verkehrsfläche in einer Breite von 5 m bzw. 3 m eingegrünt werden. Im Abstand von jeweils 10 m ist dabei ein Baum I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Die Unterpflanzung erfolgt mit Sträuchern.

## 4.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Anschlüsse in der Martin-May-Straße.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz NW besteht für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich eine Pflicht zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser bzw. zur Einleitung in ein ortsnahes Gewässer, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist.

Des Weiteren hat das Land Nordrhein-Westfalen mit Datum vom 26.05.2004 die Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung im Trennverfahren (Trennerlass) überarbeitet. Im Trennerlass wird geregelt, von welchen Flächen (belastete/unbelastete) Niederschlagswasser vor der Einleitung in ein Gewässer behandelt werden muss.

Für das Schmutzwasser ist eine Einleitung in das bestehende Kanalnetz vorgesehen. Hinreichende Einleitungsreserven sind diesbezüglich gegeben.

Das auf den privaten Grundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser soll innerhalb des Plangebietes versickert werden. Auf der Grundlage von hydrogeologischen Untersuchungen konnte nachgewiesen werden, dass die Böden in dem äußersten Süden des Plangebietes für eine Versickerung geeignet sind.<sup>2</sup>

#### **4.5 Altlasten**

Altlasten oder Altlastenverdachtsfälle sind für die verfahrensgegenständlichen Flächen derzeit nicht bekannt. Durch die landwirtschaftliche Nutzung bestehen ggf. Einträge durch Düngemittel oder Biozide.

#### **4.6 Immissionen**

Schützenswerte Nutzungen sind so weit von dem Plangebiet entfernt, dass keine Konflikte durch von der Planung ausgelöste Schallimmissionen erkennbar sind.

Die beabsichtigte Gewerbenutzung ist in Bezug auf bestehende Schallimmissionen als unempfindlich anzusehen.

Aufgrund der guten Anbindung des Plangebietes an das bestehende, plangebietsübergreifende Verkehrsnetz ist von keinen erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärm oder Abgase auf die bestehenden Siedlungsstrukturen durch zusätzlichen Verkehr auszugehen. Insbesondere da künftig eine Umgehungsstraße nördlich um Gangelt führen und somit den Ortskern entlasten wird.

Die Planung bereitet darüber hinaus keine Nutzungen vor, welche durch besondere Immissionen, z.B. Geruch oder Abgase, charakterisiert werden. Dies setzt jedoch voraus, dass die in den Abstandsklassen I bis IV der Anlage 1 des Abstandserlasses aufgeführten Betriebe ausgeschlossen werden. Eine Gliederung der Gewerbegebiete anhand der Abstandsklassen ist nach der Reduzierung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (vgl. Kapitel 2) nicht mehr erforderlich.

Insgesamt werden Belange des Immissionsschutzes damit nicht erkennbar berührt.

### **5 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

#### **5.1 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes orientiert sich an den bestehenden Grundstücksgrenzen der Flächen Gemarkung Gangelt, Flur 2, Flurstücke 78 bis 85, 200 und 201. Es wurden all diejenigen Flurstücke in den räumlichen Geltungsbereich aufgenommen, die ohne umfangreiche Aufschüttungen für die geplante Nutzung hergerichtet werden können. Hierdurch kann den Anforderungen an das kostensparende Bauen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB entsprochen werden.

#### **5.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen, da diese Flächen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen sollen. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherber-

<sup>2</sup> Büro für Ingenieur- und Hydrogeologie, Boden und Felsmechanik, Umweltgeotechnik: Erweiterung Gewerbegebiet Gangelt - Ergebnis der Hydrogeologischen Untersuchungen. Aachen, 13.04.2016

gungsgewerbes, Spielhallen, Diskotheken, Land- und Gartenbau, Tierzucht, Schrottplätze, Bordelle, bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution und Wettbüros im Sinne eines Gewerbebetriebes nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes werden, da sie sich nicht in das Ortsbild und die vorhandene Nutzungsstruktur einfügen würden. Gleiches gilt für die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Spielhallen, Spielkasinos, Spielbanken, Wettbüros im Sinne einer Vergnügungsstätte, Swingerclubs, Nachtbars und Betriebe mit Sexdarstellungen im Sinne einer Vergnügungsstätte. Auch sie werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die weiteren, gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen können im Einzelfall zugelassen werden.

Die nächstgelegenen Wohnbauflächen liegen gem. des bestehenden Flächennutzungsplanes in einem Abstand von 500 m zu den verfahrensgegenständlichen Flächen. Im Sinne des Abstandserlasses mit der Abstandsliste 2007 sind damit Betriebe der Abstandsklassen I bis IV in dem Plangebiet unzulässig. Um eine spätere Entwicklung des Gemeindegebietes, z.B. den weiteren Ausbau von Wohngebieten nicht zu beeinträchtigen werden diese Betriebe in dem Plangebiet ausgeschlossen.

*1.1 Im gesamten Gewerbegebiet werden die allgemein zulässigen Nutzungen Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Spielhallen, Diskotheken, Land- und Gartenbau, Tierzucht, Schrottplätze, Bordelle, bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution und Wettbüros im Sinne einer Vergnügungsstätte gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sowie Betriebe der Abstandsklassen I bis IV gemäß der Anlage 1 des Abstandserlasses nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.*

*Ausnahmsweise können die Betriebsarten der höchsten ausgeschlossenen Abstandsklasse dann zugelassen werden, wenn durch Gutachten eines Sachverständigen nachgewiesen wird, dass durch einen besonders fortschrittlichen Stand der Technik die Schutzansprüche der Wohnbebauung in umweltschutztechnischer Hinsicht erfüllt werden.*

*1.2 Im Gewerbegebiet können die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Einzelfall zugelassen werden.*

*1.3 Im Gewerbegebiet werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Spielhallen, Spielkasinos, Spielbanken, Wettbüros im Sinne einer Vergnügungsstätte, Swingerclubs, Nachtbars und Betriebe mit Sexdarstellungen im Sinne einer Vergnügungsstätte nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.*

Die verfahrensgegenständlichen Flächen werden durch die Martin-May-Straße von den bebauten Wohnbereichen von Gangelt abgetrennt. Damit sind sie für eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung nicht geeignet. Die Gemeinde Gangelt verfolgt das Ziel, die Betriebe der Nahversorgung künftig wohnortnah anzusiedeln. Um dies zu gewährleisten werden Einzelhandelsbetriebe gemäß der nachfolgenden textlichen Festsetzung ausgeschlossen:

*1.4 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevante Sortimente im Sinne der Anlage 1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – für den Verkauf an letzte Endverbraucher nicht zulässig.*

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO) und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)**

Die geplante Bebauungsstruktur soll sich an den im Süden angrenzenden Gewerbegebieten und an den Bedürfnissen eines modernen Gewerbebetriebes orientieren. Entsprechend soll hier eine Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m entstehen. Diese Gebäudehöhe ist für moderne Gewerbebetriebe angemessen. Sie fördert die Baufreiheit und eröffnet im Sinne der planerischen Zurückhaltung ausreichend Gestaltungs- und Erweiterungsspielraum. Mit 12 m Gebäudehöhe werden sowohl drei- bis viergeschossige Gewerbebauten als auch größere Lagerhallen ermöglicht. Im Übrigen ist eine Gebäudehöhe von 12 m für den Ortseingang der Ortslage Gangelt angemessen und entspricht der Gebäudehöhe der südlich gegenüberliegenden Straßenseite. Eine besondere bauleitplanerische Staffelung der Höhen nach Baugebieten – z.B. um topographische Unterschiede zu nivellieren – ist städtebaulich nicht erforderlich.

Erfahrungen innerhalb der bestehenden, südlich angrenzenden Gewerbeflächen haben gezeigt, dass eine geringere Höhenfestsetzung aus tatsächlichen Gründen in der Örtlichkeit (Endbaustatus der Höhenbegrenzungen, Geländemodellierungen auf Baugrundstücken) angesichts der Bedürfnisse moderner Gewerbebetriebe nur schwer bis nicht vollziehbar ist. Eine nicht vollziehbare Festsetzung wäre nicht erforderlich und damit unwirksam.

Für die festgesetzten Höhenbegrenzungen wird im Hinblick auf die Ausbauplanung der nachfolgende in der Örtlichkeit eindeutig bestimmbare Bezugspunkte definiert:

*2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen (Oberkante Dachhaut) haben als Bezugspunkt die Höhenlage der endgültig hergestellten an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend.*

Für den Betrieb von Gewerbebauten sind regelmäßig technische Aufbauten und Einrichtungen erforderlich, welche die ansonsten zulässige Gebäudehöhe überschreiten. Um eine unangemessene Einschränkung zu vermeiden wird die folgende textliche Festsetzung getroffen:

*2.2 Ausnahmen von der Höhenbeschränkung gelten im Sinne des § 16 Abs. 6 BauNVO nur für Schornsteine, Dampferzeuger, Kühltürme und Silos sowie für Anlagen zur Luftreinhaltung und untergeordnete Dachaufbauten, deren Errichtung innerhalb der festgesetzten Höhe technisch nicht möglich ist.*

Im Übrigen wird aus Gründen der planerischen Zurückhaltung und in Orientierung an den umliegenden Bestand in dem Plangebiet eine GRZ von 0,8 festgesetzt und damit die Obergrenze des § 17 BauNVO vollständig ausgenutzt. Dies dient einerseits dem schonenden Umgang mit Grund und Boden und berücksichtigt andererseits die betriebstechnischen Anforderungen eines Gewerbebetriebes, da zur Realisierung der erforderlichen Lager- und Infrastrukturfächen ein Großteil der Betriebsfläche befestigt und damit versiegelt werden muss.

#### **5.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen halten einen Regelabstand von 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein, um in diesen Bereichen eine Bepflanzung mit Bäumen zu ermöglichen; angesichts der ausreichenden Grundstückstiefen ist ein solcher Abstand verhältnismäßig. Die übrigen überbaubaren Grundstücksflächen halten ebenfalls einen Abstand von 5 m zu den grünordnerischen Festsetzungen sowie zu der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ein, um Beeinträchtigungen von geplanter und bestehender Bepflanzung zu vermeiden. Bei der nördlichsten Baugrenze wird von dieser Systematik abgewichen. Da die nördliche Plangebietsgrenze an vielen Stellen gekrümmt ist, wäre ein paralleler Abstand von 5 m in der Realität nur schwer umsetzbar. Diesbezüglich ist das Baufenster an den Eckpunkten auf 5 m an die Verfahrensgrenze eingemessen, der Zwischenabstand der Baugrenze zur Verfahrensgrenze variiert.

Auf diese Weise verfügen die überbaubaren Grundstücksflächen über Tiefen von ca. 50 bis ca. 90 m. mit einer solchen Tiefe wird ein ausreichender Gestaltungsspielraum und eine maximale Ausnutzbarkeit der Grundstücke gewährleistet.

#### **5.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und 14 BauNVO)**

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Festsetzung trägt zur städtebaulichen Ordnung bei, indem der öffentliche (Straßen-)Raum nicht durch zu nahes Heranrücken der Garagen beeinträchtigt wird und die privaten Grünbereiche nicht als Garagenfläche beansprucht werden. Andererseits sind die Grundstücksbereiche, welche nach Norden ausgerichtet sind, durch freie Landschaft teilweise einsehbar. Es liegt im besonderen Interesse der Gemeinde Gangelt den neu zu definierenden Ortsrand nicht durch Garagenbauten zu prägen.

*3. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

## 5.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Die Erschließung des Plangebietes knüpft im Osten an die Martin-May-Straße an. Sie bildet mit der Heinrich-Josef-Otten-Straße und der Martin-May-Straße einen Kreuzungspunkt und integriert sich damit optimal in das bestehende Verkehrsgefüge. Der Verlauf der öffentlichen Verkehrsfläche soll die Ansprüche an eine flächensparsame, verkehrssichere und bedarfsgerechte Verkehrsführung erfüllen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Stichstraße, welche im Osten an die Martin-May-Straße anschließt und im Westen, nach etwa 70 m in einem Wendehammer endet. Der Wendehammer wurde ausreichend groß dimensioniert, um auch Sattelzügen eine Wendemöglichkeit zu bieten. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden einseitig mit einem Gehweg ausgebaut, welcher über eine Breite von 2,50 m verfügt.

Um eine größere Flexibilität bei der späteren Ausbauplanung der Parkplätze zu erhalten, setzt der Bebauungsplan keine Bereiche für Stellplätze oder Baumscheiben innerhalb des öffentlichen Straßenraumes zeichnerisch fest. Deren konkrete Anordnung erfolgt auf der späteren Ebene der Ausführungsplanung.

Die Erschließungsstraße wird als „Straßenverkehrsfläche“ mit einer „Straßenbegrenzungslinie“ festgesetzt, da sie vorwiegend der Befahrung mit PKW und LKW dient. Die Festsetzung einer besonderen Zweckbestimmung ist nicht erforderlich.

## 5.7 Flächen für Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 BauGB i.V.m. § 51a LWG NRW)

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NW besteht für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich eine Pflicht zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser bzw. zur Einleitung in ein ortsnahes Gewässer, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist.

Das auf den privaten Grundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser soll innerhalb des Plangebietes versickert werden. Auf der Grundlage von hydrogeologischen Untersuchungen konnte nachgewiesen werden, dass die Böden in dem äußersten Süden des Plangebietes für eine Versickerung geeignet sind.<sup>3</sup>

*4. Das innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb der Flächen für Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abwasser zu versickern.*

## 5.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Um die nördlich der geplanten Erschließungsstraße liegenden Grundstücke an das südlich gelegene Versickerungsbecken anzuschließen, ist eine Leitung erforderlich, welche die südlich gelegenen Grundstücke durchquert. Aus diesem Grund wird entlang der westlichen Plangebietsgrenze die Festsetzung „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ getroffen. Die mit der zeichnerischen Festsetzung verbundenen Rechte werden anhand der nachfolgenden textlichen Festsetzung konkretisiert.

*5. Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen wird dem Erschließungsträger bzw. der Gemeinde ein Leitungsrecht für die Verlegung von Leitungen für die Niederschlagswasserversickerung und ein Geh- und Fahrrecht für die Versorgung dieser Leitungen eingeräumt.*

<sup>3</sup> Büro für Ingenieur- und Hydrogeologie, Boden und Felsmechanik, Umweltgeotechnik: Erweiterung Gewerbegebiet Gangelt - Ergebnis der Hydrogeologischen Untersuchungen. Aachen, 13.04.2016

## 5.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Um den parkartigen Charakter des Gewerbegebietes zu unterstreichen und um es besser in die angrenzende Landschaft zu integrieren soll auch auf den privaten Grundstücksflächen eine qualitativ hochwertige Bepflanzung entstehen. Zudem soll das Plangebiet mit dem südlich angrenzenden Gewerbepark eine optisch zusammenhängende Einheit bilden. Aus diesem Grund werden die folgenden textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

6.1 Die Privatgrundstücke sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in einer Grundstückstiefe von 5 m zu begrünen. Dabei ist je 10 m Straßenfront ein einheimischer Laubbaum der Pflanzliste A oder B zu setzen. Die Unterpflanzung erfolgt mit einheimischen Sträuchern der Pflanzliste C. Die Pflanzabstände bleiben dem Grundstückseigentümer vorbehalten.

6.2 Grundstücksgrenzen abseits der öffentlichen Verkehrsflächen sind mit 3 m breiten, freiwachsenden Hecken aus Sträuchern der Pflanzliste C zu begrünen. Je 10 m laufender Hecke ist ein Baum gem. der Pflanzlisten A oder B einzufügen.

6.3 Bei der Errichtung von PKW-Stellplätzen ist je angefangene 5 Stellplatzeinheiten mindestens ein Laubbaum der Pflanzlisten A oder B anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die erforderlichen Baumscheiben müssen eine offene Vegetationsfläche von mindestens 4,0 m<sup>2</sup> aufweisen und gegen Überfahren geschützt werden.

<b>Pflanzliste A: Bäume I. Ordnung</b> Mindestqualität Hst., 3xv., StU 12/14	
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

<b>Pflanzliste B: Laubbäume II. Ordnung</b> Mindestqualität Hst., 3xv., StU 12/14	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

<b>Pflanzliste C: Sträucher</b> Mindestqualität 60/100	
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

**Tabelle 1:** Pflanzlisten A, B und C

## 5.10 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB); Hier: Humose Böden

Die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen weist in einem Teil des Plangebietes Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten.

Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Dieser Teil des Plangebietes ist daher wegen der Baugrundverhältnisse durch eine „Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen sind“ zu kennzeichnen.

## 6 HINWEISE

Da der erforderliche ökologische Ausgleich voraussichtlich nicht zur Gänze in dem Plangebiet zu erbringen ist, sind externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die Höhe des ökologischen Ausgleichs wird im Laufe des Verfahrens durch einen Landschaftspflegerischen Begleitplan ermittelt.

### **Externe Ausgleichsmaßnahmen**

*Den Eingriffen in den im Bebauungsplan festgesetzten Bauflächen werden 16.982 Ökopunkte aus bereits durchgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Gemeindegebietes Gangelt, Gemarkung Gangelt (4557), Flur 45, Flurstück 33 zugeordnet.*

Gemäß der Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen befinden sich innerhalb des Plangebietes humose Böden. Um Schäden an Bauwerken zu vermeiden, wird der folgende Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **Humose Böden**

*Die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen weist für einen Teil des Plangebietes Böden auf, die humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlicher Setzung reagieren können.*

*Die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund - Sicherungsnachweis im Erd- und Grundbau“ und der DIN 19 496 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikationen für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.*

Die nachfolgenden Hinweise wurden insbesondere in dem Rahmen der durchgeführten Beteiligungen in das Verfahren eingebracht.

### **Bergbau**

*Das Plangebiet befindet sich über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Union 68“ sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heinsberg“. Ebenfalls wird das Plangebiet von dem auf Kohlenwasserstoff erteilten Erlaubnisfeld „Rheinland“ (zu gewerblichen Zwecken) überdeckt. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Union 68“ ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung in 50416 Köln. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Heinsberg“ ist das Land NRW. Inhaberin der Erlaubnis „Rheinland“ ist die Wintershall Holding GmbH sowie die Statoil Deutschland Hydrocarbons GmbH.*

*Ausweislich den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist in den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen auch in absehbarer Zukunft nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen.*

### **Grundwasserverhältnisse**

*Der Bereich des Plangebietes ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Differenzenpläne mit Stand: 01.10.2012 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides – Az. 61.42.63 – 2000 - 1) von durch Sumpfungmaßnahmen des Braun-kohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.*

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmassnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

#### **Tektonik**

Nordöstlich der Plangebietsgrenze, in etwa 70 m Entfernung, verläuft der „Hoenger Sprung“.

#### **Süpfungseinfluss**

Das Plangebiet befindet sich im Einflussgebiet der Braunkohlesüpfungsmassnahmen. Im Hinblick auf die Tektonik muss berücksichtigt werden, dass nicht alle hydrologisch bedeutsamen Störungslinien offiziell bekannt und erfasst sind.

#### **Erdbebengefährdung**

Das Planungsgebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 und geologischen Untergrundklasse S, gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (geologischer Dienst NRW 2006).

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß der Technischen Baubestimmung des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch noch nicht bauaufsichtlich eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, können jedoch als Stand der Technik angesehen und sollten entsprechend berücksichtigt werden. Dies betrifft insbesondere DIN EN 1998. Teil 4 "Silos, Tankbauwerke und Rohrleitungen", Teil 5 "Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte", Teil 6 "Türme, Masten und Schornsteine".

#### **Baugrund**

Den Baugrund innerhalb des Plangebietes bilden unterschiedlich mächtige und unterschiedlich druckempfindliche Lössböden (Parabraunerden und Kolluvien). Diese lagern über Ablagerungen der Jüngeren Hauptterrasse.

Die Baugrundeigenschaften sowie die Versickerungsfähigkeit der Böden sind objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

#### **Schutz des Mutterbodens**

Der Schutz des Mutterbodens ist gemäß § 202 BauGB zu beachten: Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

#### **Bodenkundliche Baubegleitung**

Eine Bodenkundliche Baubegleitung dient der Minderung des Eingriffes und kann aufgrund geringerer Folgekosten bei der Wiederherstellung der Gefügestabilität der Flächen, welche als Arbeitsflächen / Lagerungsflächen / Fahrtrassen während der Bauphase genutzt wurden zu einer Kostenreduzierung führen.

#### **Werbeanlagen**

Werbeanlagen jeglicher Art, also auch Fahnen, Hinweisschilder etc., innerhalb der Werbeverbotszonen und mit Wirkung zu den freien Strecken klassifizierten Straßen sind grundsätzlich verboten und bedürfen in den wenigen möglichen Ausnahmefällen der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung (§ 9 Abs. 6 FStrG bzw. § 38 StrWG NW).

**Niederschlagswasserbeseitigung**

Für die Einleitung von Niederschlagswässern von Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen über eine zentrale Versickerungsanlage in den Untergrund ist beim Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Weitere Auskünfte hierzu erhalten Sie bei der Unteren Wasserbehörde unter der Tel.-Nr.: 0 24 52/13-61 43.

**Recyclingbaustoffe**

Für den Fall, dass bei der Ausführung von Erd- und Wegearbeiten Recyclingbaustoffe verwendet werden sollen, ist rechtzeitig vor Einbau dieser Baustoffe beim Landrat Heinsberg – Untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Auskünfte hierzu erhalten Sie beim Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Wasserbehörde - Tel.-Nr. 0 24 52/13-61 12 und -61 45.

Der letzte Hinweis bezieht sich auf die Einsichtnahme von Vorschriften. Ein solcher Hinweis ist aus Gründen der Rechtssicherheit erforderlich.

**Einsichtnahme von Vorschriften**

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Gemeinde Gangelt zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

**7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

Die planbedingten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen wurden ermittelt und in einem Umweltbericht als Teil der Begründung beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung ist von der Kommune in eigener Verantwortung durchzuführen. Die Kommune stellt dazu in jedem Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Sie bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessenerweise verlangt werden kann. Liegen Landschaftspläne vor, so sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

Zur vollumfänglichen Berücksichtigung aller umweltrelevanten Belange wurde ferner ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Ausgleichsmaßnahmen für die vorgesehenen Planungen sind gemäß der geplanten Bebauung bzw. Versiegelung des Plangelandes zu ermitteln und zu leisten. Ein Ausgleich auf externen Flächen bzw. durch einen Kauf von Ökopunkten ist grundsätzlich möglich.

**8 FLÄCHENBILANZ**

Plangebiet.....	ca.	14.747 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet (GE).....	ca.	12.264 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche.....	ca.	11.33 m <sup>2</sup>
Fläche für Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ .....	ca.	1.350 m <sup>2</sup>

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Gemeinde Gangelt am ..... den Bebauungsplanes Nr. 69 „Erweiterung Gewerbepark - Gangelt“ als Satzung beschlossen hat.