

BEGRÜNDUNG

**Zur 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 74
„Gewerbepark an der Heide“**



Gemeinde Gangelt – Ortslage Gangelt

Mai 2022

Beschlussfassung zum Satzungsbeschluss

IMPRESSUM

Auftraggeber:

Gemeinde Gangelt

Burgstraße 10

52538 Gangelt

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH

Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz

T 02431 – 97 31 80

F 02431 – 97 31 820

E info@vdh.com

W www.vdh.com



i.A. M.Sc. Sebastian Schütt

Projektnummer: 22-003

INHALT

1	EINLEITUNG.....	1
1.1	Planungserfordernis.....	1
1.2	Planungsziel.....	1
1.3	Beschreibung des Plangebietes.....	2
1.4	Planverfahren gemäß § 13a BauGB.....	2
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	5
2.1	Regionalplan.....	5
2.2	Flächennutzungsplan.....	5
2.3	Naturschutzfachliche Schutzgebiete.....	5
2.4	Wasser-, Hochwasser- und Starkregenschutz.....	6
2.5	Bisheriger Planinhalt.....	6
3	TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	7
3.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	7
3.2	Art der baulichen Nutzung.....	8
3.3	Überbaubare Grundstücksfläche.....	8
3.4	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen.....	8
4	HINWEISE.....	8
5	PLANDATEN.....	9
6	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	9
6.1	Ausgleich.....	10
6.2	Immissionen.....	10
6.3	Artenschutz.....	10
7	RECHTSGRUNDLAGEN.....	11
8	REFERENZLISTE DER QUELLEN	11

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 38 „Gewerbepark“ setzt in der aktuell rechtskräftigen Fassung eine Eingrünung der Plangebietsgrenzen fest. Diese diente zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bzw. diesbezüglicher Änderungsverfahren als klare Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft. Mit dem Bebauungsplan Nr. 74 „Gewerbepark An der Heide“ wurde ein weiteres Baugebiet an den Bebauungsplan Nr. 38 angeschlossen. Zwischenzeitlich wurde dieses hinzugekommene Baugebiet baulich sowie im Hinblick auf eine neue Eingrünung umgesetzt. Insofern stellt die Eingrünung des Bebauungsplangebietes Nr. 38 nicht länger den Übergang zur freien Landschaft dar.

Aus den vorgenannten Gründen soll die Eingrünung zwischen den Bebauungsplangebietten entfernt werden. Die hierdurch zur Verfügung stehenden Flächen sollen in die angrenzenden Gewerbegebiete eingebunden werden und somit zu einer Nachverdichtung beitragen. Hierdurch können bisher unvorbelastete Flächen an anderer Stelle geschont werden und die Planung steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes für das Land Nordrhein-Westfalen; insbesondere dem Ziel 6.1-1 „Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung“ und Grundsatz 6.1-6 „Vorrang der Innenentwicklung“.

In diesem Zusammenhang soll der Bebauungsplan Nr. 74 „Gewerbepark An der Heide“ so erweitert werden, dass er die für die Nachverdichtung vorgesehenen Flächen erfasst und die bestehenden „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ zu „Gewerbegebieten“ mit überbaubaren Grundstücksflächen geändert werden. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

1.2 Planungsziel

Das Planungsziel besteht in der Nachverdichtung bestehender Gewerbegebiete. Hierdurch sollen die bestehenden Gewerbebetriebe gestärkt und der Bedarf zur Ausweisung neuer „Gewerbegebiete“ an bisher unvorbelasteten Flächen reduziert werden.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

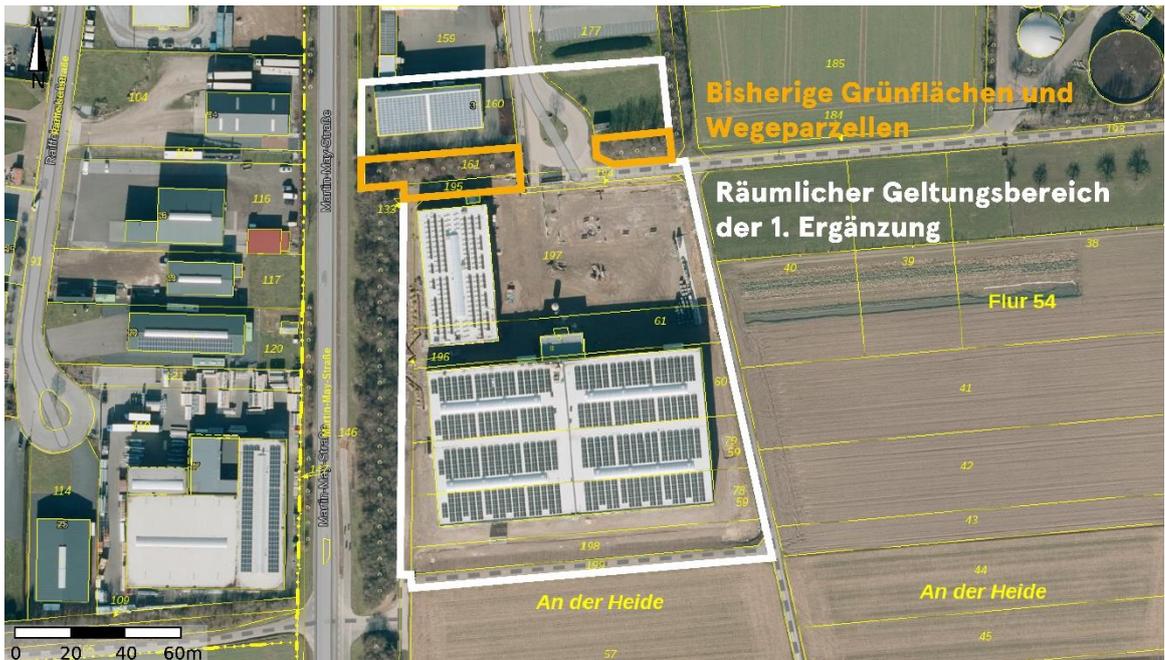


Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (weiße Linie) und den Flächen, die in das „Gewerbegebiet“ einbezogen werden sollen (gelbe Linien). (Land NRW, 2020)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Gangelt, Flurstücke 60, 61, 79/59, 78/59, 160, 161, 194 bis 199 und Teile der Flurstücke 158, 177, 193 und 202. Er umfasst damit eine Fläche von ca. 2,2 ha. Der überwiegende Teil des Plangebietes wird bereits heute durch Gewerbebetriebe in Anspruch genommen. Die nördlich und südlich gelegenen Grundstücke werden durch Gehölzstreifen voneinander getrennt. Zudem befinden sich öffentliche Verkehrsflächen in den nordöstlichen Teilen des Plangebiets.

Im Umfeld bestehen unterschiedliche Nutzungen. Im Norden und Süden grenzen weitere Gewerbegrundstücke unmittelbar an. Im Westen grenzen zunächst ein Gehölzstreifen und die Martin-May-Straße an das Plangebiet. Dahinter befinden sich ebenfalls gewerblich genutzte Grundstücke. Im Osten befinden sich, im Anschluss an eine weitere Gehölzreihe und einen Wirtschaftsweg, landwirtschaftlich genutzte Flächen und dahinter die Ortslage Gangelt.

1.4 Planverfahren gemäß § 13a BauGB

Vorliegend handelt es sich um ein Verfahren zur Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Gewerbepark An der Heide“. Gemäß § 13a Abs. 4 BauGB kann auch die Änderung bzw. Ergänzung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren erfolgen. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist gemäß § 13a Abs. 1 BauGB an diverse Zugangsvoraussetzungen gebunden. Deren Vorliegen wird nachfolgend überprüft.

- Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kommt nur bei Maßnahmen der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) in Betracht

Für eine Innenentwicklung insbesondere auch in Betracht kommen „[...] innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der in Folge notwendiger

Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.“ (Battis/Krautzberger/Löhr/Battis BauGB § 13a Rn. 4). Dies ist hier der Fall, da bisherige, im Innenbereich gelegene Gehölzflächen in die angrenzenden Gewerbegebiete eingegliedert werden, um eine bessere Ausnutzung der Grundstücke zu gewährleisten. Die überbaubare Grundstücksfläche wird erweitert und es kommt zu einer Nachverdichtung. Hierdurch wird eine Nutzung planungsrechtlich abgesichert, die ansonsten an anderer, mit hoher Wahrscheinlichkeit bisher unvorbelasteter Stelle realisiert werden müsste.

- Eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens i.S.d. § 13a BauGB ist im Regelfall nur bis zu einer im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m² zulässig. Sofern keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, ist eine festgesetzte Grundfläche von bis zu 70.000 m² zulässig.

„Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des [§13a Abs. 1] Satzes 2 [BauGB] die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird.“ Wird hingegen eine Grundfläche im Bebauungsplan festgesetzt, so ist bei der Bewertung der Frage, ob die zulässige Grundfläche überschritten wird, allein die voraussichtlich versiegelte Fläche in den Baugebieten maßgeblich. Die Versiegelung anderer Flächen, z.B. von Verkehrsflächen, ist in diesem Fall unerheblich. (vgl. BVerwG, Urt. v. 8. 12. 2016 – 4 CN 4.16)

Hierbei ist auf die insgesamt versiegelte Fläche abzustellen, also nicht nur auf die Fläche, die durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung neu versiegelt wird (Krautzberger, aaO, Rn. 56). Insofern ist vorliegend davon auszugehen, dass die Fläche zu berücksichtigen ist, die durch den Ursprungsbebauungsplan sowie dessen erste Ergänzung in Summe versiegelt wird. Demnach ergibt sich die nachfolgende Aufstellung.

Voraussichtliche Versiegelung			
Baugebiet	Fläche (ca.)	GRZ zzgl. Überschreitung nach § 19 BauNVO	Versiegelung (ca.)
Gewerbegebiet „GE1“	3.354 m ²	0,8	2.683 m ²
Gewerbegebiet „GE“	16.428 m ²	0,8	13.143 m ²
Summe			15.826 m ²

Tabelle 1: Voraussichtliche Versiegelung

Somit ist mit einer Versiegelung im Umfang von insgesamt ca.15.826 m² zu rechnen. Der vorliegend relevante Schwellenwert von ca. 20.000 m² wird unterschritten.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Schwellenwerte für die Pflicht zur Durchführung einer UVP ergeben sich aus Anlage 1 zum UVPG. Allgemeine Bauvorhaben mit UVP-Pflicht werden unter Punkt 18 der Anlage 1 zum UVPG geführt. Demnach besteht für sonstige bauliche Anlagen im bisherigen Außenbereich, mit einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 100.000 m² die Pflicht zur Durchführung einer UVP. Ab einer Grundfläche von 20.000 m² ist eine Allgemeine Vorprüfung durchzuführen. Da es sich beim Plangebiet um einen Innenbereich handelt und beide Schwellenwerte unterschritten werden, ist eine Pflicht zur Durchführung einer UVP vorliegend nicht gegeben.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Vorliegend ist davon auszugehen, dass die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten durch die Planung nicht beeinträchtigt werden (vgl. Kapitel 2.3 dieser Begründung).

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass [...] von schweren Unfällen [...] hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete [...], so weit wie möglich vermieden werden.“ (vgl. § 50 Satz 1 BImSchG) Gemäß Artikel 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU handelt es sich bei schweren Unfällen um ein Ereignis – z. B. eine Emission, einen Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes –, das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese Richtlinie fallenden Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebs zu einer ernststen Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe der Richtlinie beteiligt sind. Betriebe, die zu entsprechenden Umwelteinwirkungen oder Unfällen führen könnten, sind im näheren und weiteren Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden und werden durch die Planung nicht begründet.

Die Zugangsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB werden somit vollständig erfüllt. Vom beschleunigten Verfahren soll vorliegend Gebrauch gemacht werden. Demnach stehen die nachfolgenden Verfahrenserleichterungen zur Verfügung:

- Von der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden. Wahlweise kann die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.
- Der Bebauungsplan kann, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.
- Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Planes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach abgesehen; Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen entfällt. Die Betrachtung der wesentlichen Umweltbelange bleibt hiervon unberührt.

Von den vorgenannten Verfahrenserleichterungen soll vorliegend Gebrauch gemacht werden.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regionalplan

Gemäß den zeichnerischen Darstellungen des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen befindet sich das Plangebiet östlich der verkehrsinfrastrukturellen Bedarfsplanmaßnahme der K5. Somit ist es eindeutig dem „Allgemeinem Siedlungsbereich“ (ASB) zuzuordnen. In den ASB sollen u.A. gewerbliche Bauflächen für die Bestandssicherung und Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe dargestellt bzw. festgesetzt werden. Insofern stimmen die verfahrensgegenständlichen Zielsetzungen mit denen des Regionalplans überein.

2.2 Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Gangelt stellt die verfahrensgegenständlichen Flächen vollständig als „Gewerbliche Bauflächen“ dar. Insofern kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt erachtet werden.

2.3 Naturschutzfachliche Schutzgebiete

Naturschutzfachliche Schutzgebiete ergeben sich aus den §§ 21 und 23 bis 36 BNatSchG. Demnach sind der Biotopverbund bzw. die Biotopvernetzung (§ 21 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke oder Nationale Naturmonumente (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG), Naturparke (§ 27 BNatSchG), Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG), gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) und Natura-2000-Gebiete (§§ 31 bis 36 BNatSchG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit zu untersuchen.

Form und Verfahren der Unterschutzstellung richten sich nach Landesrecht (vgl. § 22 Abs. 2 BNatSchG). Demnach werden Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile in den Landschaftsplänen der Kreise und kreisfreien Städte festgesetzt. (vgl. § 7 LNatSchG) Mit Satzungsbeschluss der bestehenden Bebauungspläne sind die Festsetzungen des Landschaftsplanes für die verfahrensgegenständlichen Flächen zurückgetreten. Insofern können planbedingte Konflikte mit Landschaftsplänen ausgeschlossen werden.

Zur Beurteilung des Biotopverbunds bzw. der Biotopvernetzung sowie von Naturparken oder Nationalen Naturmonumenten, Biosphärenreservaten, Naturparken, gesetzlich geschützten Biotopen und Natura-2000-Gebieten wird auf den Dienst „NRW Umweltdaten vor Ort“ zurückgegriffen (MULNV NRW, 2020a). Eine Überlagerung mit entsprechenden Gebieten besteht demnach nicht.

Beeinträchtigungen im weiteren Umfeld könnten allenfalls in Bezug auf Natura-2000-Gebiete gegeben sein. Beim nächstgelegenen Natura-2000-Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Teverener Heide“, welches sich ca. 4,4 km südlich des Plangebietes befindet. *„Von einer erheblichen Beeinträchtigung [...] kann bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 m zu den Gebieten in der Regel nicht ausgegangen werden.“* (MKULNV NRW, 2016) Damit ist eine direkte Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Zudem lässt das Planvorhaben keine Auswirkungen, z.B. eine erhebliche Veränderung der Grundwasserneubildungsrate oder einen erheblichen Schadstoffausstoß erwarten, wonach mit einer mittelbaren Beeinträchtigung zu rechnen bzw. der Regeluntersuchungsabstand zu erhöhen wäre.

Daneben können Natura-2000-Gebieten grundsätzlich von Eingriffen in verbindende Flugkorridore betroffen sein; z.B. durch Beeinträchtigung von Trittsteinbiotopen und Rastplätzen oder durch Vorhaben mit Barrierewirkung. Weitere Natura-2000-Gebiete befinden sich in den Niederlanden, im Bereich der Städte Maastricht und Roermond. Das Plangebiet befindet sich zwischen den vorgenannten Gebieten, sodass die Lage in einem verbindenden Flugkorridor nicht pauschal ausgeschlossen werden kann. Aufgrund der Ausprägung des Plangebietes kann eine Bedeutung als Trittsteinbiotop oder Rastplatz jedoch ausgeschlossen werden und Vorhaben mit Barrierewirkung werden nicht vorbereitet. In diesem Zusammenhang sind planbedingte Konflikte nicht ersichtlich.

Zusammenfassend sind Konflikte mit den vorliegend relevanten, naturschutzfachlichen Schutzgebieten nicht ersichtlich.

2.4 Wasser-, Hochwasser- und Starkregenschutz

Gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind Wasserschutzgebiete, Heilquellen, Überschwemmungsgebiete, Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwasserentstehungsgebiete in der Planung zu berücksichtigen. Diesbezügliche Bewertungen erfolgen vorliegend auf Basis der Datenbank ELWAS NRW (MULNV NRW, 2020b).

Im Sinne der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) werden zudem die Starkregenhinweiskarte, die Hochwasser-Risikokarte und die Hochwasser-Gefahrenkarte in die Betrachtung einbezogen. Hierzu wird auf das Fachinformationssystem Klimaanpassung NRW (LANUV NRW, 2020) zurückgegriffen.

Trinkwasser und Heilquellen

Das Plangebiet wird von keinen festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutzgebieten überlagert. Heilquellen sind im linksrheinischen NRW nicht vorhanden und insofern mit abschließender Sicherheit nicht von der Planung betroffen.

Hochwasser und Starkregen

Hochwasserentstehungsgebiete werden gemäß § 78d Abs. 2 WHG von den Ländern durch Rechtsverordnung festgesetzt. Dies ist in NRW aktuell noch nicht erfolgt. Eine Überlagerung mit Überschwemmungsgebieten oder Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten besteht nicht und auch aus den Hochwassergefahren- und -hinweiskarten kann kein planbedingtes Handlungserfordernis abgeleitet werden.

Gemäß Starkregenhinweiskarte können seltene und extreme Regenereignisse zu Wasseransammlungen im Plangebiet führen. Die Ansammlungen betreffen jedoch Bereiche, die bereits heute bebaut oder versiegelt sind. Innerhalb von diesen Bereichen wurden Maßnahmen zur Regenwasserbeseitigung bereits ergriffen.

2.5 Bisheriger Planinhalt

Die südlichen Teile der verfahrensgegenständlichen Flächen entsprechen dem räumlichen Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans Nr. 74 „Gewerbepark An der Heide“. Dieser trifft die nachfolgenden, zeichnerischen Festsetzungen:

- Gewerbegebiet „GE“ als Art der baulichen Nutzung,

- ein Maß der baulichen Nutzung, welches durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 12,00 m bestimmt wird,
- überbaubare Grundstücksflächen, die durch Baugrenzen definiert werden,
- Straßenverkehrsflächen,
- Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ sowie
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Die nördlichen, durch die 1. Ergänzungen hinzukommenden Flächen werden derzeit vom Bebauungsplan Nr. 38 „Gewerbepark“ erfasst. Dieser setzt zeichnerisch folgendes fest:

- Gewerbegebiet „GE1“ als Art der baulichen Nutzung,
- Ein Maß der baulichen Nutzung, welches durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen von 8,00 m bestimmt wird,
- überbaubare Grundstücksflächen, die durch Baugrenzen bestimmt werden und z.T. nur mit Carports bebaut werden dürfen sowie
- Grünanlagen die durch „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ überlagert werden.

Die textlichen Festsetzungen sind dem jeweiligen Planwerk zu entnehmen.

3 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

Nachfolgend werden diejenigen Festsetzungen beschrieben, hinsichtlich derer es im Rahmen der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Gewerbepark An der Heide“ zu Änderungen kommt. Die darüberhinausgehenden Festsetzungen bleiben vom vorliegenden Verfahren unberührt.

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Gangelt, Flurstücke 60, 61, 79/59, 78/59, 160, 161, 194 bis 199 und Teile der Flurstücke 158, 177, 193 und 202. Es wurden diejenigen Flächen in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, die unmittelbar von der Änderung der zeichnerischen Festsetzungen betroffen sind. Darüber hinaus wurden auch die vom Ursprungsplan erfassten Flächen vollständig in den Geltungsbereich aufgenommen, um einen vollständigen Überblick über die nach der 1. Ergänzung gültigen, zeichnerischen Festsetzungen zu ermöglichen und die Handhabung des Planes zu erleichtern.

3.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Durch das Planvorhaben sollen die Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der bestehenden Gewerbebetriebe nachverdichtet werden. Zu diesem Zweck werden die bestehenden „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ zu „Gewerbegebieten“ geändert.

In Anlehnung an die bestehenden Bebauungspläne Nr. 38 und 74 erhalten die „Gewerbegebiete“ die Bezeichnungen „GE“ und „GE1“. Auf diese Weise können die Gebiete mit den jeweils relevanten, textlichen Festsetzungen verknüpft werden.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die bestehenden Baugrenzen werden so geändert, dass benachbarte, vorher durch „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ getrennte Baugrenzen miteinander verbunden werden und ein Abstand von 5,0 m zwischen den Baugrenzen und anderen Nutzungen eingehalten wird. Der gewählte Abstand entspricht den Regelungen der zusammenhängenden, bestehenden Bebauungspläne Nr. 38 und 74. Auf diese Weise können das Gesamtkonzept der bestehenden Bebauungspläne und die städtebauliche Ordnung aufrechterhalten werden. In dem hierdurch definierten Rahmen werden die Nutzungsmöglichkeiten der entstehenden Grundstücke im größtmöglichen Umfang gefördert.

3.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

(§§ 1 Abs. 4 und 16 Abs. 5 BauNVO)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiete „GE“ und „GE1“ grenzen unmittelbar aneinander. Um eine Unterscheidung der beiden Gebiete zu ermöglichen, ist die Festsetzung einer „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen“ erforderlich.

4 HINWEISE

Die nachfolgenden Hinweise wurden aus Gründen der Rechtssicherheit und Klarstellung bzw. in Folge der Artenschutzprüfung und der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen:

1. Planungsinhalt

Die 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 74 „Gewerbepark An der Heide“ erfasst Teilflächen des Bebauungsplans Nr. 38 „Gewerbepark“ sowie den Bebauungsplan Nr. 74 „Gewerbepark An der Heide“. Im Rahmen des Verfahrens werden „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ zu „Gewerbegebieten“ mit der Bezeichnung „GE“ und „GE1“ geändert. Die „Gewerbegebiete“ werden durch „Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen“ unterschieden und mit Baugrenzen versehen.

2. *Textliche Festsetzungen*

Die textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 38 „Gewerbepark“ und Nr. 74 „Gewerbepark An der Heide“ bleiben von der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Gewerbepark An der Heide“ unberührt und gelten unverändert weiter.

3. *Bezugspunkt 2*

Der Bezugspunkt 2 ergibt sich aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Gewerbepark“ und liegt auf einer Höhe von 76,0 m über NHN.

4. *Baufeldfreimachung*

In den zu rodenden Heckenbeständen kann das Vorhandensein von nicht flugfähigen Jungvögeln nicht ganzjährig ausgeschlossen werden. Um eine Tötung oder Verletzung der Tiere zu verhindern, müssen die Strukturen zwischen Oktober und Februar (1. Oktober – 28. Februar) beseitigt werden. In diesem Zeitraum ist das Vorkommen von brütenden Vögeln ausgeschlossen.

5. *Baukräne*

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich in einem Bauschutzbereich der Bundeswehr. Sollten für das Vorhaben Baukräne aufgestellt werden müssen, so ist dies drei Wochen im Vorfeld, unter folgender Adresse zu beantragen. „LufABw 1 d/BMVg/BUND/DE“

5 PLANDATEN

Bedarf an Grund und Boden			
Nutzung	Fläche in m² (ca.)		
	Gesamt	Teilfläche	Versiegelung
Gewerbegebiet „GE“ und „GE1“	19.782		
davon versiegelt		15.826	15.826
davon unversiegelt		2.509	
Davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		1.447	
Straßenverkehrsfläche	1.363		1.363
Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“	662		662
Summe	21.807		17.851

Tabelle 2: Bedarf an Grund und Boden

6 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht sowie von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind abzusehen. Die Pflicht zur Beschreibung der

wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB bleibt hiervon unberührt.

6.1 Ausgleich

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Planes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

6.2 Immissionen

Die Art der baulichen Nutzung bleibt von der vorliegenden Planung unberührt. Ebenso wird ein Heranrücken der Verfahrensgegenständlichen Flächen an schutzwürdige Nutzungen nicht begründet. Insofern können planbedingte Konflikte mit den Belangen des Immissionsschutzes ausgeschlossen werden.

6.3 Artenschutz

Die durch das Planverfahren betroffenen Gehölzflächen stellen einen potenziellen Lebensraum für Tiere, beispielsweise planungsrelevante Vogelarten dar. In diesem Zusammenhang wurde fachgutachterlich untersucht, ob die Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslösen kann. Demnach ist mit einem Vorkommen ubiquitärer, gehölzbrütender Arten zu rechnen. Planungsrelevante Arten werden nicht erwartet. Demnach kann ein Eintreten artenschutzrechtlicher Konflikte ausgeschlossen werden, wenn die Baufeldfreimachung zwischen Oktober und Februar erfolgt. (Liebert, 2022) Ein diesbezüglicher Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Kapitel 4 dieser Begründung).

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Gemeinde Gangelt am die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Gewerbepark An der Heide“ als Satzung beschlossen hat.

7 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490)

8 REFERENZLISTE DER QUELLEN

- Land NRW. (2020). TIM Online 2.0. Von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0): <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/> abgerufen
- MKULNV NRW. (16. Juni 2016). VV-Habitatschutz. Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz. Düsseldorf: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen.
- MULNV NRW. (2020a). NRW Umweltdaten vor Ort. Abgerufen am 19. 11 2018 von <https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>
- MULNV NRW. (2020b). Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS-WEB). Von Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen: <https://www.elwas-web.nrw.de/elwas-web/index.jsf#> abgerufen