



STADT AHAUS

STADT AHAUS

DIE BÜRGERMEISTERIN

FACHBEREICH STADTPLANUNG

Begründung
gem. § 9 (8) BauGB

Bebauungsplan Nr. 43
Teil 1 - Am Bahndamm -
Abschnitt 3
der Stadt Ahaus
(Vorentwurf)

Verfahrensstand: § 3 (1) BauGB
§ 4 (1) BauGB

Datum: August 2019

Bearbeitet: Julia Althaus

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Tabellenverzeichnis	3
Kartenverzeichnis.....	3
Anlagen	3
A. Grundlagen der Planung	4
1. Aufstellungsbeschluss/Verfahrensabwicklung	4
2. Rechtsgrundlagen	5
3. Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planung	5
4. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets	5
5. Planungsvorgaben	5
5.1 Raumordnung und Landesplanung	5
5.2 Bauleitplanung	5
5.3 Landschaftsplanung	6
5.4 Sonstige Planungsvorgaben	7
B. Städtebauliche Planung	8
1. Städtebauliche Konzeption	8
2. Gewerbegebiete.....	12
2.1 Bauliche Nutzung der Grundstücke	12
2.11 Art der baulichen Nutzung	12
2.12 Maß der baulichen Nutzung	13
2.13 Bauweise	14
2.14 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	14
2.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	15
2.3 Sonstige Nutzung und Gestaltung der Grundstücke	15
2.31 Einfriedungen	15
2.4 Sonstige Regelungen.....	15
C. Erschließung, Wohnfolge- und Versorgungseinrichtungen	16
1. Erschließung	16
1.1 Verkehr	16
1.11 Fließender Verkehr	16
1.111 Öffentlicher Personennahverkehr	16
1.112 Individualverkehr	16
1.12 Ruhender Verkehr.....	16
1.2 Ver- und Entsorgung.....	17
1.21 Wasserversorgung	17
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
2.3 Grünanlagen	19
D. Auswirkungen der Planung.....	20
1. Umweltauswirkungen	20
1.1 Mensch (§ 9 (6) Nr. 7 c) BauGB)	20
1.2 Naturschutz und Landschaftspflege (§ 9 (6) Nr. 7a BauGB)	21
1.21 Tiere und Pflanzen einschl. Eingriffsregelung in § 1a (3) BauGB sowie Natura-2000-Gebiete (§ 9 (6) Nr. 7 b) BauGB einschl. Vorrangklausel in § 1a (4) BauGB.....	21
2. Auswirkungen auf sonstige Belange	21
2.1 Forstwirtschaft.....	21
2.2 Gewässer	21
2.3 Ver- und Entsorgung.....	21
2.31 Energieversorgung.....	21
2.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	22
2.5 Sonstige Belange	22
E. Sicherung, Durchführung und Finanzierung der Planung	23
1. Maßnahmen zur Sicherung der Planung.....	23

2.	Durchführung und Finanzierung der Planung	23
3.	Flächenbilanz	23

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Flächenbilanz	23
------------	---------------------	----

Kartenverzeichnis

Anlagen

- Anlage 1: Erweiterung Gewerbegebiet Am Bahndamm im Ortsteil Wessum Stadt Ahaus / Kreis Borken Entwässerungstechnische Erschließung. Tutthas & Meyer Ingenieurgesellschaft. mbH Bochum, April 2019
- Anlage 2: Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I) zum B-Plan Nr. 43 Teil 1 – Am Bahndamm – Abschnitt 3 der Stadt Ahaus. Erstellt i. A. der Stadt Ahaus von der Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH, Nordhorn. Nordhorn, Februar 2019

A. Grundlagen der Planung

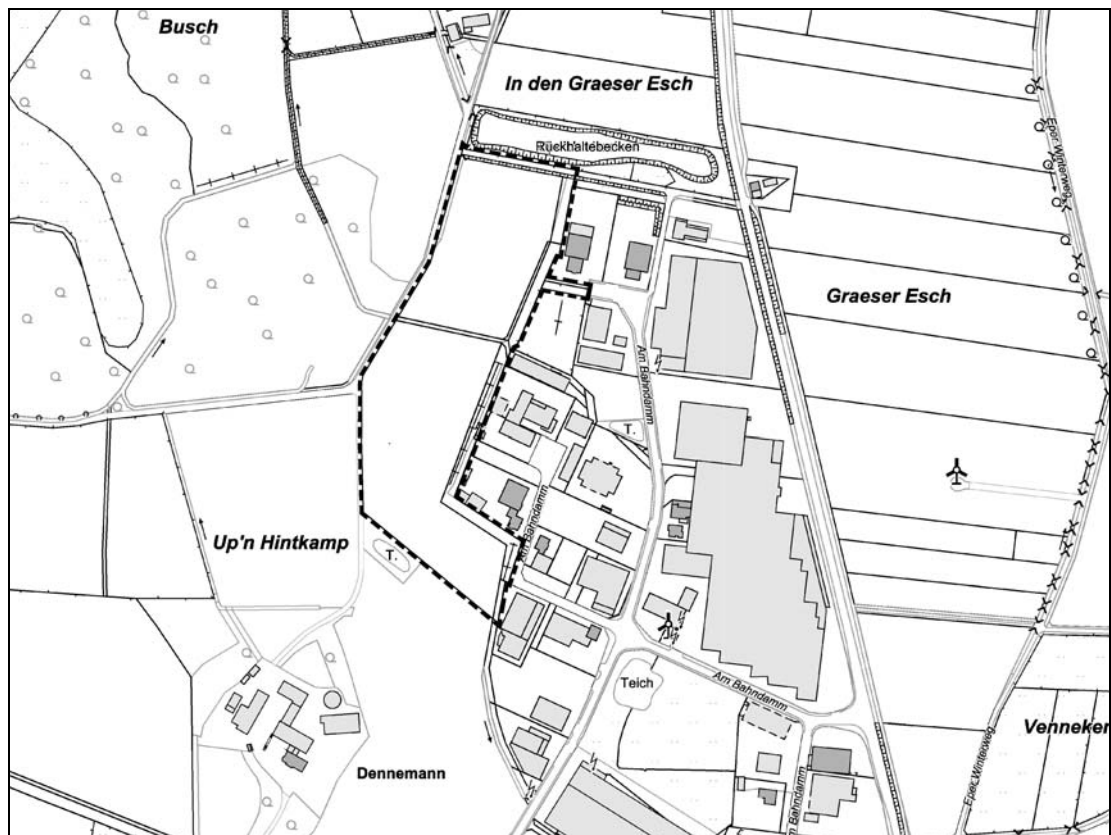
1. Aufstellungsbeschluss/Verfahrensabwicklung

Der Rat der Stadt hat am beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 43 Teil 1 – Am Bahndamm – Abschnitt 3 aufzustellen (siehe Abbildung 1). Gegenstand der Planung ist die Erweiterung des Gewerbegebiets im Ortsteil Wessum.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 Teil 1 – Am Bahndamm – Abschnitt 3 wird parallel zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ahaus durchgeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 43 Teil 1 – Am Bahndamm – Abschnitt 3 ist vom der Rat der Stadt Ahaus am als Satzung beschlossen worden.

Abbildung 1: Lageplan (unmaßstäblich)



Quelle: Kreis Borken (ABK), eigene Darstellung



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43 Teil 1 – Am Bahndamm - Abschnitt 3

2. Rechtsgrundlagen

- siehe *Bebauungsplan* -

3. Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planung

Vor dem Hintergrund des voraussehbaren und bereits vorhandenen Bedarfs an Gewerbebauland im Ortsteil Wessum, soll das vorhandene Gewerbegebiet erweitert werden.

4. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet schließt im Nordwesten an die vorhandene Ortslage Wessum an. Das Plangebiet liegt westlich des vorhandenen Gewerbegebiets „Am Bahndamm“.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 4,2 ha.

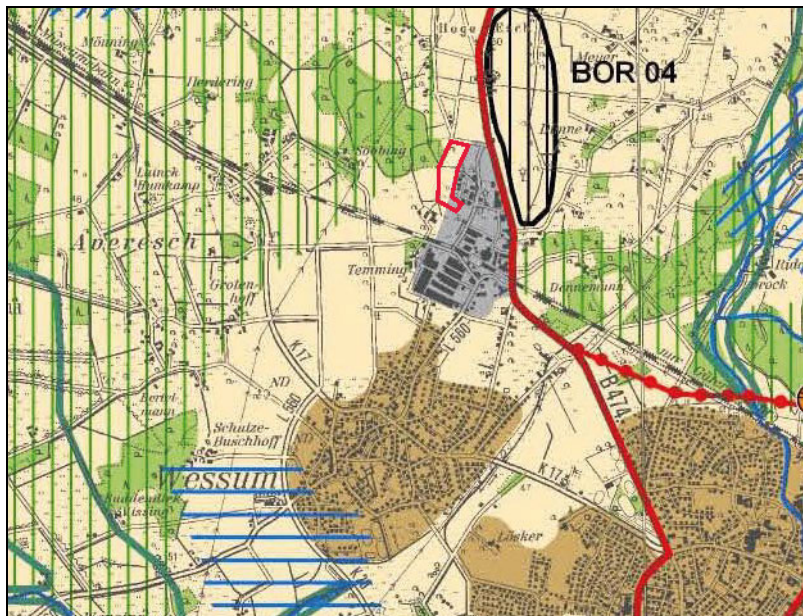
5. Planungsvorgaben

5.1 Raumordnung und Landesplanung

Der **Regionalplan** (siehe Abbildung 2) stellt den in Rede stehenden Bereich teilweise als Bereich für gewerbliche- und industrielle Nutzungen und als Agrarbereich fest.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Darstellungen des Regionalplans nicht parzellenscharf sind und das Plangebiet nur geringfügig über die Darstellung des Bereiches für gewerbliche- und industrielle Nutzungen hinausgeht, ist die Anpassung des Bebauungsplans an die Ziele der Raumordnung i.S. des § 1 (4) BauGB gewährleistet.

Abbildung 2: Regionalplan



Quelle: Bezirksregierung Münster, eigene Darstellung

5.2 Bauleitplanung

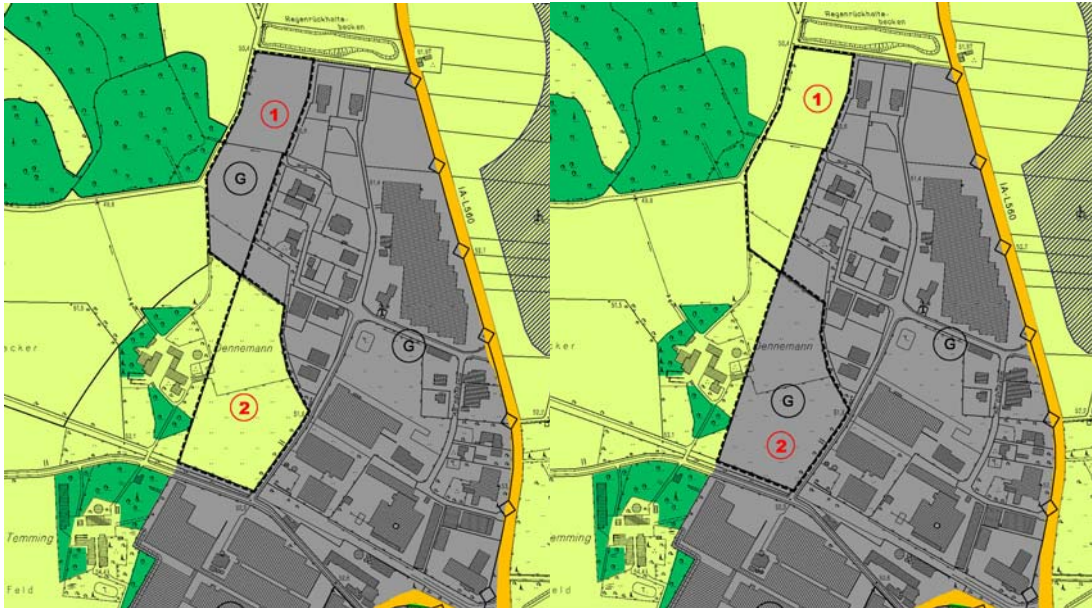
Flächennutzungsplan

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Stadt Ahaus stellt das Plangebiet bislang als Gewerbliche Baufläche und überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Unter Berücksichtigung des landesplanerischen Anpassungsgebots sowie der bestehenden Gewerbeflächenreserven im Flächennutzungsplan kommt die geplante Darstellung der in Rede stehenden Fläche als "Gewerbliche Baufläche" nur dann in Betracht, wenn im Gegenzug eine etwa gleich große "Gewerbliche Baufläche" an anderer Stelle aufgegeben wird.

Vor diesem Hintergrund wurde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans die 6. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Die Flächen des Bebauungsplangebietes werden im Rahmen der Änderung als „gewerbliche Bauflächen“ dargestellt, die Flächen südlich des Plangebietes, die bislang als Erweiterungsflächen angedacht waren, werden nunmehr als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt (s. Abbildung 3).

Abbildung 3: Flächennutzungsplan (bisherige Darstellung – Darstellung der 6. Änderung)



Quelle: Stadt Ahaus, eigene Darstellung

Bebauungsplanung

Das Plangebiet erfasst am östlichen Rand des Plangebiets Teile des **Bebauungsplanes Nr. 43 Teil 1 „Am Bahndamm“ Abschnitt 2**.

Die von diesem Bebauungsplan erfassten Teile des v. g. Bebauungsplanes sind aufgehoben worden; der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis (siehe Hinweis Nr. 1). Die Ausführungen gelten sinngemäß für die **örtlichen Bauvorschriften**, die im räumlichen Geltungsbereich des v. g. Bebauungsplans gelten.

5.3 Landschaftsplanung

Das Plangebiet liegt teilweise im Geltungsbereich des Landschaftsplans „Ahaus“. Festsetzungen für das Plangebiet werden nicht getroffen. Die Entwicklungskarte des Landschaftsplans weist für das Plangebiet das Entwicklungsziel „Anreicherung“ vor.

In den textlichen Darstellungen und Festsetzungen zum Landschaftsplan ist das Entwicklungsziel „Anreicherung“ wie folgt beschrieben:

- der Raum ist unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Produktionsfunktion mit gliedernden und belebenden Elementen anzureichern, wobei hier insbesondere die Anlage von Saumstreifen oder Grenzbäumen in Betracht kommt,
- die vorhandenen Gehölzstrukturen, Raine und Krautsäume sind zu pflegen und zu erhalten.

Das Plangebiet grenzt darüber hinaus im Westen an das Landschaftsschutzgebiet „Ahaus“.

In der Festsetzungskarte Teil ist am nord-westlichen Rand des Plangebietes der Geschützte Landschaftsbestandteil Nr. 2.4.13 festgesetzt. Es handelt sich hierbei um eine Gruppe von 3 Stiel-Eichen.

5.4 Sonstige Planungsvorgaben

An das Plangebiet grenzen

- im Osten gewerbliche Nutzung; die für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind in dem Bebauungsplan Nr. 43 Teil 1 – Am Bahndamm – Abschnitt 2 festgesetzt.
- im Westen land- bzw. forstwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Norden ein Regenrückhaltebecken; die Fläche ist im Bebauungsplan Nr. 43 Teil 1 – Am Bahndamm – Abschnitt 2 als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.
- im Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie die Hofstelle Averagesch 101

Planübergreifende Belange sind im Rahmen der Planung berücksichtigt worden.

B. Städtebauliche Planung

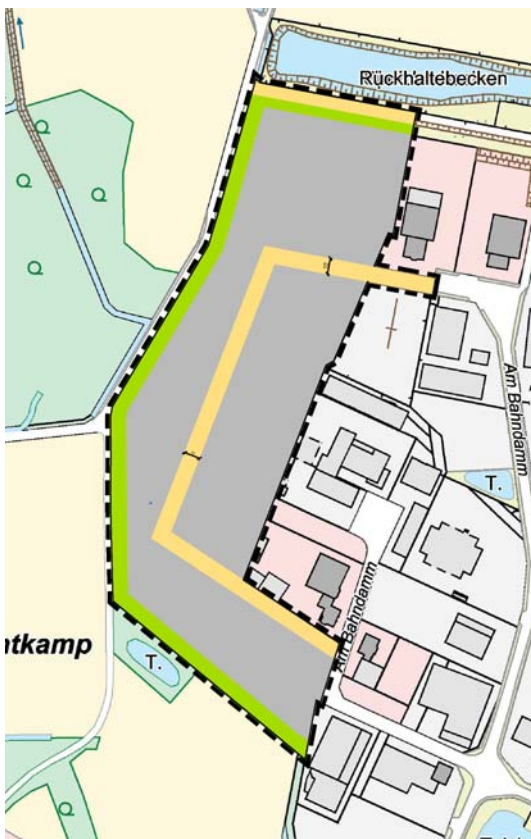
1. Städtebauliche Konzeption

Im Rahmen der Erarbeitung einer Vorentwurfsplanung wurden 6 Varianten zur möglichen Erschließung des Plangebietes geprüft. Alle Varianten berücksichtigen die Überplanung des Grünstreifens entlang der westlichen Grenze des bestehenden Gewerbegebietes als Gewerbegebiet und die Neuschaffung einer öffentlichen Grünfläche als Ortsrandeingrünung an der neuen westlichen Plangebietesgrenze.

Zur Beurteilung der Varianten wurde zunächst nach folgenden Kriterien eine Vorauswahl der Varianten getroffen:

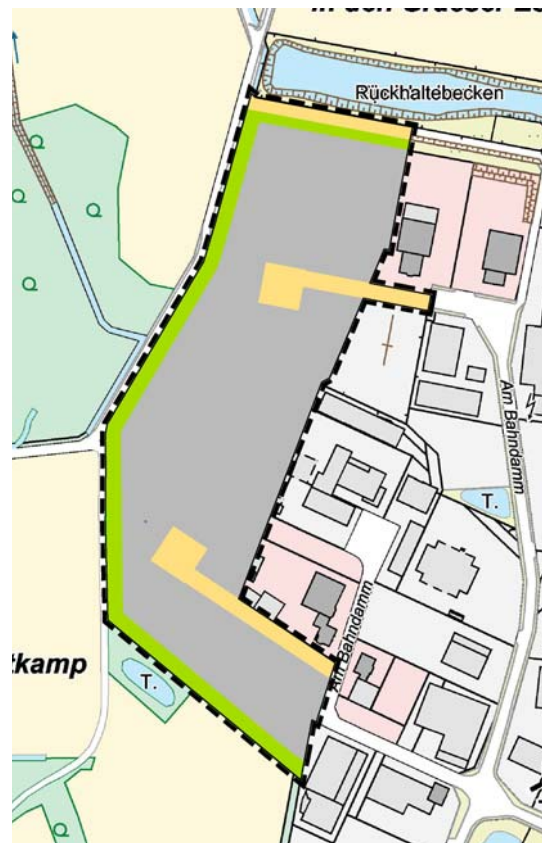
- Flexible Einteilung
- Berücksichtigung des bereits bekannten Grundstücksbedarfs:
 - Grundstücksgröße 2.500 qm
 - Grundstücksgröße 10-15.000 qm, ggf. erweiterbar auf 20.000 qm
- Erschließungsaufwand (Verkehrsflächenanteil)

Abb. 4: Variante 1



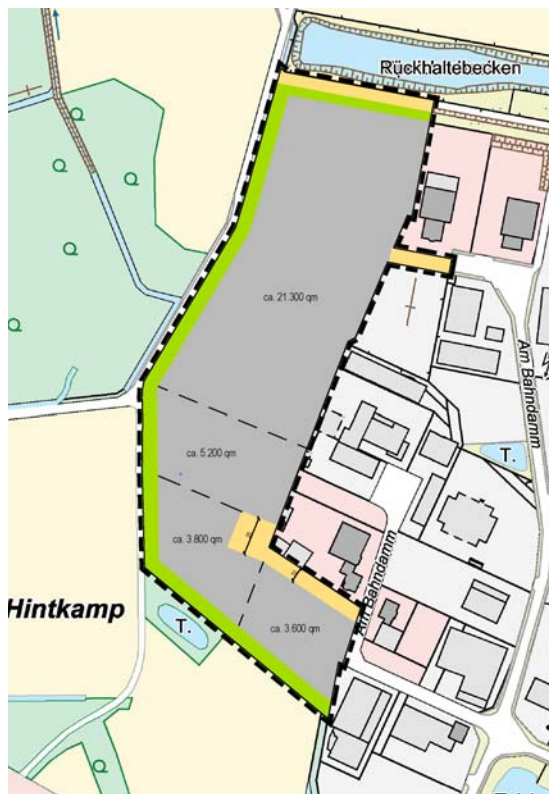
- + Erschließung durch Schleifenstraße ermöglicht maximal flexible Einteilung
- Grundstücksgröße von 15.000 qm mit Erweiterungsoption nicht realisierbar
- hoher Erschließungsaufwand

Abb. 5: Variante 2



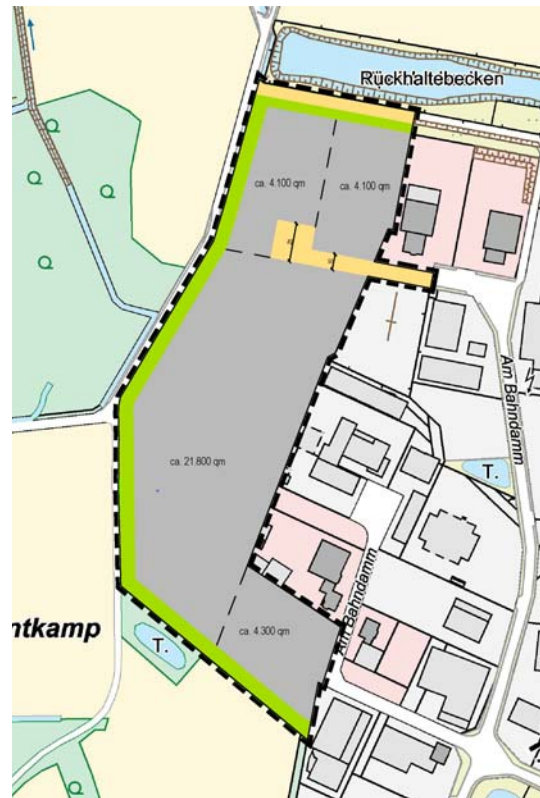
- + Flexible Grundstückseinteilung entlang der Stichstraßen möglich
- + Grundstücksgröße von 15.000 qm mit Erweiterungsoption realisierbar
- o mittlerer Erschließungsaufwand

Abb. 6: Variante 3



- Erschließung ermöglicht nur bedingt flexible Grundstückseinteilung
- + Grundstücksgröße von 15.000 qm mit Erweiterungsoption realisierbar
- + geringer Erschließungsaufwand

Abb. 7: Variante 4

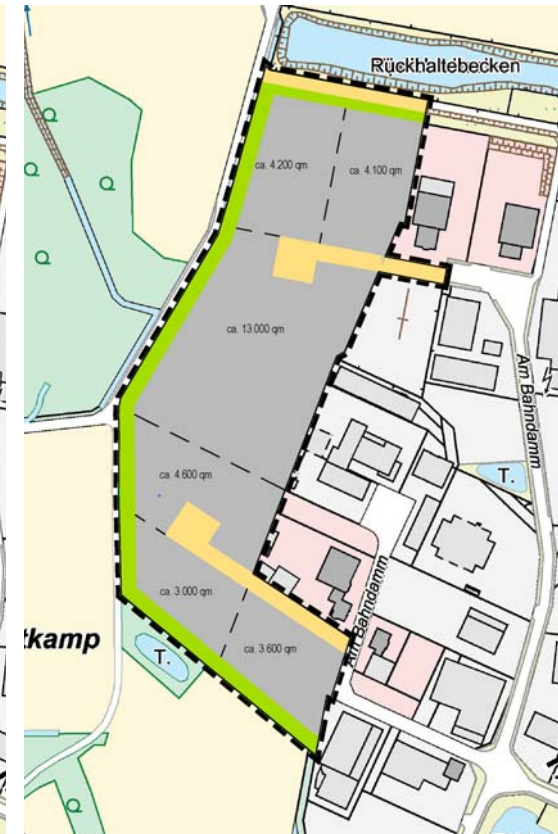


- Erschließung ermöglicht nur bedingt flexible Grundstückseinteilung
- + Grundstücksgröße von 15.000 qm mit Erweiterungsoption realisierbar
- + geringer Erschließungsaufwand

Abb. 8: Variante 5



Abb. 9: Variante 6



- o Erschließung ermöglicht nur bedingt flexible Grundstückseinteilung
- + Grundstücksgröße von 15.000 qm mit Erweiterungsoption realisierbar
- + geringer Erschließungsaufwand
- verschachtelte, unübersichtliche Erschließung im Süden
- Kanal im südlichen Stich verfügt über ungenügend hohe Überdeckung und Kapazität um Entwässerung des Plangebietes anzuschließen

Nicht weiter verfolgt wurde

- o mittlerer Erschließungsaufwand
- + Flexible Grundstückseinteilung entlang der Stichstraßen möglich
- + Grundstücksgröße von 15.000 qm mit Erweiterungsoption realisierbar

Nicht weiter verfolgt wurde

- die **Variante 1**
 - aufgrund des hohen Erschließungsaufwandes sowie
 - der fehlenden Möglichkeit eine zusammenhängende Grundstücksfläche von ca. 15.000 qm anzubieten.
- die **Variante 5**
 - aufgrund der bedingten Flexibilität hinsichtlich der Grundstückseinteilung
 - der verkehrstechnisch ungünstigen Erschließungssituation
 - der Tatsache, dass die südlichen Flächen nur mit erheblichen Aufwand an das bestehende Kanalnetz angeschlossen werden können.

Die Varianten 2 und 6 wurden aufgrund ihrer Ähnlichkeiten hinsichtlich der Erschließungssituation im Weiteren als Variante 2/6 als eine Variante betrachtet.

Die verbliebenen **Varianten 2/6, 3 und 4** wurden im Rahmen eines **Entwässerungskonzeptes** hinsichtlich ihrer entwässerungstechnischen Umsetzbarkeit untersucht und bewertet.

Das Schmutzwasser kann in allen Varianten an das vorhandene Kanalnetz im Gewerbegebiet „Am Bahndamm“ angeschlossen werden.

Das Regenwasser des bestehenden Gewerbegebiets „Am Bahndamm“ wird über die Regenwasserkanalisation von Süden nach Norden zum dort befindlichen Regenbecken (Regenklär- und Regenrückhaltebecken) „Am Bahndamm“ geleitet. Das Regenwasserkanalnetz im bestehenden Gewerbegebiet ist als ausgelastet einzustufen. Das bedeutet, dass ein Anschluss der im Plangebiet befindlichen Erweiterungsf lächen an das bestehende Regenwasserkanalnetz nicht in Frage kommt.

Zur Umsetzung der **Variante 4** wäre der Bau eines separaten Regenrückhaltebeckens für das im Süden an die bestehende Kanalisation anzuschließende Grundstück erforderlich. Darüber hinaus weist die Variante nur eine geringe Flexibilität hinsichtlich der Grundstückseinteilung auf, so dass die Variante 4 **nicht weiter verfolgt** wurde.

Die **Variante 2/6 und die Variante 3** sehen eine Erschließung über zwei Stichstraßen in unterschiedlicher Länge vor. Das Regenwasser kann über entsprechende Kanäle in die Stichstraße abgeführt werden. Ein Anschluss an das bestehende Regenwasserkanalnetz ist nicht möglich, stattdessen muss das Regenwasser über einen separaten Kanal von Süden nach Norden Richtung Regenklär- und Regenrückhaltebecken geleitet werden.

Der erforderliche separate Kanal außerhalb der Stichstraßen könnte sowohl innerhalb der gewerblich genutzten Flächen im Plangebiet verlaufen (Ausbauvorschlag A) oder aber über den westlich angrenzenden Wirtschaftsweg außerhalb des Plangebietes geführt werden (Ausbauvorschlag B). Im Vergleich zum Ausbauvorschlag A wären jedoch beim Ausbauvorschlag B ein längeres Kanalnetz sowie eine separate Regenklärung erforderlich.

Abb. 10: Ausbauvorschlag A



Quelle: ALK, eigene Darstellung

Abb. 11: Ausbauvorschlag B



Quelle: ALK, eigene Darstellung

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des favorisierten Ausbauvorschlags A der Entwässerungskonzeption berücksichtigt das städtebauliche Konzept die Erschließung des Plangebietes über zwei Stichstraßen. Für den erforderlichen Regenwasserkanal außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen wird auf den gewerblichen Bauflächen ein entsprechender Korridor gesichert, der von Bebauung freizuhalten ist.

2. Gewerbegebiete

2.1 Bauliche Nutzung der Grundstücke

2.11 Art der baulichen Nutzung

Nach den Zielen der Planung sollen die für die Bebauung vorgesehenen Flächen vorwiegend der Unterbringung von Klein- und Mittelbetrieben des Handwerks sowie des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes dienen. Daher sind die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung im Bebauungsplan als GE-Gebiet festgesetzt (§ 8 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (3) Satz 1 und (2) Nr. 9 BauNVO). Durch die Festsetzung eines GE-Gebiets werden die Vorschriften des § 8 sowie der §§ 12 bis 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (3) Satz 2 BauNVO). Aus diesem Grunde sind bestimmte Arten von Nutzungen, die in GE-Gebieten allgemein zulässig, von der Zulässigkeit ausgeschlossen (siehe Text Nr. 1 (1)):

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

Gleiches gilt für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die nach § 8 (3) Nr. 2 BauNVO in GE-Gebieten ausnahmsweise zugelassen werden können (siehe Text Nr. 1 (5)).

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 § 8 BauNVO oder um eine Nebenanlage nach § 14 BauNVO handelt.

Wohnungen i. S. des § 8 (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 und die Verkaufsfläche
 - a) in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptbetrieb steht,
 - b) der Betriebsfläche untergeordnet ist und
 - c) eine Größe von 100 m² nicht überschreitet (§ 1 (5) und (9) BauNVO) (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,
 - d) die auch an anderen Standorten zulässig sind (z. B. Windenergieanlagen),
 - e) die wenig arbeitsplatzintensiv sind (z. B. Lagerhäuser und Lagerplätze),
 - f) 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.

2.12 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 Maßnahmen zum Ausgleich i. S. des § 1a (3) BauGB, die auf den Baugrundstücken durchgeführt 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. untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine),
2. Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO (z. B. Silos, Spänebunker).

Zu den Einschränkungen aus Gründen der Landesverteidigung siehe **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**

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.

2.13 Bauweise

- entfällt -

2.14 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 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.

2.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- entfällt -

2.3 Sonstige Nutzung und Gestaltung der Grundstücke

2.31 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.

2.32 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. 10).

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. 11).

Die Vorschriften über die Pflicht zur Herstellung sowie über Art und Gestaltung von Einfriedungen (§ 89 (1) Nr. 5 BauO NRW) sind auf der Grundlage des § 9 (4) BauGB und § 89 (2) BauO NRW als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.4 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 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) (siehe Text Nr. 8).

C. Erschließung, 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 nächstgelegenen Haltestellen – Graes, Kalkwerk – und – Wessum, Bahnhof – liegen an der Graeser Straße (L 560) bzw. an der Eichenallee (K 20) ; die fußläufige Entfernung beträgt 10 bis 15 Minuten. Die Haltestelle wird von der Linie 781 in Richtung Gronau bzw. Legden bedient. Die Fahrtdauer mit dieser Linie zum **Busbahnhof Ahaus** bzw. **Bahnhof Ahaus** beträgt 9 bzw. 11 Minuten.

Schienenverkehr

- entfällt -

1.112 Individualverkehr

Kraftfahrzeugverkehr

Das Plangebiet ist in Verlängerung der Straße „Am Bahndamm“ in westlicher Richtung über zwei an das bestehende Straßenverkehrsnetz angebunden. 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 10,25 m (Fahrbahn: 6,5 m, einseitiger Gehweg: 2,5 m, Bedarfsstreifen: 1,25 m). Baulich abgesetzte Radwege bzw. separate Radfahrspuren sowie Parkbuchten sind nicht geplant.

Fußgänger- und Radfahrerverkehr

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

1.12 Ruhender Verkehr

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 Trinkwasserversorgung des Plangebiets fällt in die Zuständigkeit der Stadtwerke Ahaus GmbH. Ein **Anschluss- und Benutzungszwang** für die öffentliche Trinkwasserversorgung **besteht nicht**. Auf § 13 (1) Satz 1 Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001) wird hingewiesen.

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 Stadt Ahaus anzuzeigen (§ 11 EWS); der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

1.22 Abwasserbeseitigung

Die Grundzüge der Abwasserbeseitigung ergeben sich aus der **Entwässerungstechnischen Untersuchung**³.

Zur Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers ist die **Herstellung von Kanalisationsnetzen** erforderlich. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im **Trennsystem**. Für das auf den Grundstücken anfallende Abwasser besteht nach § 9 EWS grundsätzlich **Anschluss- und Benutzungszwang**.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird über die Schmutzwasserkanalisation der zentralen Abwasserbehandlungsanlage in Ahaus zugeführt. Gem. § 58 (1) LWG ist die Planung zur Erstellung der Schmutzwasserkanalisation der oberen Wasserbehörde bei der Bezirksregierung Münster anzuzeigen.

Die ordnungsgemäße Beseitigung des Schmutzwassers entsprechend den wasserrechtlichen Vorschriften ist nach gegenwärtigem Planungsstand gewährleistet.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser wird über eine neu zu erstellende Regenwasserkanalisation zum nördlich an das Plangebiet grenzende Regenbecken (Regenrückhaltebecken mit vorgeschaltetem Regenklärbecken) geführt. Über das Regenbecken wird das Regenwasser ortsnah in das Fließgewässer 1223 des Wasser- und Bodenverbandes Wittes Venn – Unteres Aagebiet eingeleitet.

Das Regenklärbecken ist so konzipiert, dass es variabel als ständig gefülltes Durchlaufbecken (Nassbecken) oder als nicht ständig gefülltes Fang- oder Durchlaufbecken (Trockenbecken) betrieben werden kann. Nach den Ergebnissen der Entwässerungstechnischen Untersuchung an kann das Regenklärbecken eine zusätzliche Fläche von bis zu 3,5 ha angeschlossen werden, wenn die bisherige Betriebsweise eines Nassbeckens auf ein Trockenbecken umgestellt wird.

Das Regenrückhaltebecken weist nach der Entwässerungstechnischen Untersuchung Reservekapazitäten auf. Durch eine zusätzliche Erhöhung des Bemessungswasserspiegels um ca. 2 cm können die zusätzlichen Flächen des Plangebiets an das vorhandene Regenrückhaltebecken angeschlossen werden.

Die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers entsprechend den wasserrechtlichen Vorschriften ist nach gegenwärtigem Planungsstand gewährleistet.

1.23 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Energie (Elektrizität, Gas) fällt in die Zuständigkeit der Stadtwerke Ahaus GmbH.

1.24 Telekommunikations-/Postdienstleistungen

Telekommunikationsdienstleistungen

³ Erweiterung Gewerbegebiet Am Bahndamm im Ortsteil Wessum Stadt Ahaus / Kreis Borken Entwässerungstechnische Erschließung. Tutthas & Meyer Ingenieurgesellschaft. mbH Bochum, April 2019

Die Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikationsdienstleistungen fällt in die Zuständigkeit der Telekom Deutschland GmbH.

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 die Herstellung entsprechender Leitungsnetze (Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Energieversorgung, Telekommunikation, usw.) bzw. die Ergänzung vorhandener Leitungsnetze erforderlich. Die Leitungen einschl. der zugehörigen Anlagen (z. B. Schächte, Kanäle) werden nach gegenwärtigem Planungsstand innerhalb der Straßenverkehrsflächen geführt. Ausgenommen ist ein zusätzlicher Regenwasserkanal, der vom südlichen Erschließungsstich zum Regenbecken im Norden geführt wird. Der Kanal verläuft teilweise außerhalb des öffentlichen Verkehrsraum. Die Sicherung der notwendigen Leitungstrasse erfolgt privatrechtlich durch die Begründung von Leitungsrechten zugunsten des Leitungsträgers, die wie folgt lauten könnte:

Die Stadt Ahaus ist berechtigt, zur Erschließung des Plangebiets auf den mit einem Leitungsrecht belasteten Flächen des Grundstücks Gemarkung Flur Flurstück(e) unterirdische Abwasserleitungen und -anlagen herzustellen, zu betreiben und zu unterhalten sowie das Grundstück zu diesem Zweck zu nutzen. Die Ausübung des Rechts kann Dritten überlassen werden. Auf den mit einem Leitungsrecht belasteten Flächen sind bauliche und sonstige Anlagen sowie Anpflanzungen, die die Herstellung, den Betrieb oder die Unterhaltung der Leitungen und zugehörigen Anlagen beeinträchtigen können, nicht zulässig.

Die notwendigen Flächen sind als Flächen i. S. des § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt.

Zum Schutz der Leitungen gilt für die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen ein Bau- und Einwirkungsverbot. Vor diesem Hintergrund sind die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen, soweit erforderlich, als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Die darüber hinaus für diese Flächen geltenden Nutzungsbeschränkungen sind durch Text geregelt.

2. Öffentliche Sicherheit und Ordnung

2.1 Rettungsdienst

Einhaltung der Hilfsfrist

Es wird davon ausgegangen, dass die Einhaltung der Hilfsfrist für den Rettungsdienst von 12 Minuten durch die Feuer- und Rettungswache Ahaus grundsätzlich gewährleistet ist.

2.2 Feuerschutz

Einhaltung der Hilfsfrist

Gemäß den Angaben des Brandschutzbedarfsplans der Stadt Ahaus ist davon auszugehen, dass die Einhaltung der Hilfsfrist für den Brandschutz von 8 Minuten durch den Löschzug III Wessum grundsätzlich gewährleistet ist.

Löschwasserversorgung

Der Grundsatz für die Löschwasserversorgung gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 wird über die Stadtwerke Ahaus GmbH durch die öffentliche Trinkwasserversorgung gewährleistet.

2.3 Grünanlagen

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 43 Teil 1 – Am Bahndamm – Abschnitt 2 setzt am westlichen Rand des Plangebiets einen 10 m breiten Streifen als öffentliche Grünfläche. Die Grünfläche dient der Ortsrandeingrünung. Durch die Erweiterung des Gewerbegebiets verliert die Ortsrandeingrünung an dieser Stelle ihre Funktion, so dass der vorliegende Bebauungsplan diese Flächen nunmehr als GE-Gebiet festsetzt. Zur Schaffung einer neuen Ortsrandeingrünung setzt der vorliegende Bebauungsplan im Norden, Westen und Süden eine öffentliche Grünfläche fest.

D. Auswirkungen der Planung

1. Umweltauswirkungen

Hinweis:

Die Umweltprüfung wird im Verlauf des weiteren Verfahrens erstellt.

Ergänzend wird auf Folgendes hingewiesen:

1.1 Mensch (§ 9 (6) Nr. 7 c) BauGB)

Die Aufstellung des Bebauungsplans lässt eine immissionsgerechte Zuordnung der Flächen i. S. des § 50 BImSchG nur bedingt zu, d. h. **schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete außerhalb des Plangebiets** sind nicht auszuschließen.

Um schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des Plangebiets so weit wie möglich zu vermeiden, sind **Nutzungsbeschränkungen in dem GE-Gebiet** vorgesehen. Zur Sicherung der Nutzungsbeschränkungen sind im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die das **GE-Gebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Eigenschaften gliedern** (§ 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO). Die Gliederung beruht auf der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW (siehe Text Nr. 2).

Bezugspunkte für die Gliederung sind die im Außenbereich befindlichen Wohnhäuser Götte 8/8a, Götte 10 und Aversch 101/101a. Zur Vermeidung einer Übermaßregelung und um örtlichen Gegebenheiten und Erfordernissen besser gerecht werden zu können, ist darüber hinaus folgendes festgesetzt:

(1) Die Gliederung des GE-Gebiets nach Abstandsklassen gilt nicht

1. für Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII in den als "I - VII(MI) unzulässig" gegliederten Teilen des GE-Gebiets,
2. für Betriebe und Anlagen der nächst niedrigeren Abstandsklasse in den mit (WA) gekennzeichneten Teilen des GE-Gebiets,
3. für Betriebe und Anlagen der nächst niedrigeren und übernächsten Abstandsklasse in den sonstigen mit (MI) gekennzeichneten Teilen des GE-Gebiets,

soweit diese Betriebe und Anlagen in der Abstandsliste mit (*) gekennzeichnet sind.

(2) Ausnahmsweise zugelassen werden können

1. in den als "I - VII(MI) unzulässig" gegliederten Teilen des GE-Gebiets
 - a) weitere Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII,
 - b) Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI, soweit diese mit (*) gekennzeichnet sind,
2. in den sonstigen nach Abstandsklassen gegliederten Teilen des GE-Gebiets weitere Betriebe und Anlagen der nächst niedrigeren Abstandsklasse,

wenn diese in Ihrem Emissionsverhalten den Betrieben und Anlagen entsprechen, die in diesen Teilen des GE-Gebiets allgemein zulässig sind (§ 1 (4) BauNVO) (siehe Text Nr. 2 (2)).

Die Ausnahme ist deshalb möglich, weil im Einzelfall damit gerechnet werden kann, dass durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen - insbesondere Verzicht auf Nacharbeit - die Emissionen einer Anlage soweit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die schutzbedürftigen Nutzungen vermieden werden.

Durch die Gliederung des GE-Gebiets bleibt eine Vielzahl von baugebietstypischen Anlagen unzulässig. Eine derartige Gliederung ist zulässig, da GE-Gebiete nicht nur "in sich" gegliedert werden können; gem. § 1 (4) Satz 2 BauNVO dürfen die GE-Gebiete einer Gemeinde außerdem noch im Verhältnis zueinander gegliedert werden. Es können demnach die in den GE-Gebieten zulässigen Nutzungen, Betriebe und Anlagen auf verschiedene GE-Gebiete einer Gemeinde verteilt werden, d. h. es braucht nicht für jedes einzelne Gebiet der volle Baugebietskatalog insgesamt zulässig zu sein.

Die allgemeine Zweckbestimmung des GE-Gebietes bleibt trotz der Gliederung gewahrt.

Unter Berücksichtigung der Nutzungsbeschränkungen sind schädliche Umwelteinwirkungen auf die in die Planung mit einbezogenen schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Plangebiets nicht zu erwarten.

1.2 Naturschutz und Landschaftspflege (§ 9 (6) Nr. 7a BauGB)

1.21 Tiere und Pflanzen einschl. Eingriffsregelung in § 1a (3) BauGB sowie Natura-2000-Gebiete (§ 9 (6) Nr. 7 b) BauGB einschl. Vorrangklausel in § 1a (4) BauGB

Allgemeiner Arten- und Biotopschutz

Die Aufstellung des Bebauungsplans lässt **Eingriffe i. S. des § 14 (1) BNatSchG** erwarten, d. h. die Belange des Naturschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind, unter Einbeziehung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen (§ 21 (1) BNatSchG i. V. m. § 1a (3) BauGB); § 21 (2) Satz 2 2. Alternative BNatSchG ist nicht berührt.

Schutzgebiete und Schutzobjekte i. S. des Naturschutzrechts, Biotop i. S. des § 19 (3) Satz 2 BNatSchG sowie Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete i. S. des § 10 (1) Nr. 5 und 6 BNatSchG sind nach gegenwärtigem Planungsstand nicht berührt.

Hinweis:

Art und Umfang des Eingriffs werden im Laufe des weiteren Verfahrens gutachterlich ermittelt, bewertet und den vorgesehenen Maßnahmen zum Ausgleich im Rahmen einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanz gegenübergestellt.

Der Ausgleich berücksichtigt lediglich den Wert der Flächen für den **allgemeinen Arten- und Biotopschutz** und das Landschaftsbild. Auf den Wert der Flächen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten sowie für die abiotischen natürlichen Ressourcen (Boden, Wasser, Klima, Luft) als weitere Belange des Umweltschutzes wird, soweit erforderlich, im Folgenden zusätzlich eingegangen. Entsprechendes gilt, wenn auf Grund des Bebauungsplans eine gravierende Störung des Landschaftsbildes zu erwarten ist.

Besonderer Arten- und Biotopschutz

Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung⁴ (ASPI) kommt zu dem Ergebnis, dass Vorkommen von planungsrelevanten Arten der Gruppe der Fledermäuse, der Avifauna und der Amphibien innerhalb des Untersuchungsraumes zu erwarten sind.

Hinweis:

Da ein Vorkommen planungsrelevanter Arten und das Eintreten möglicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG nicht ausgeschlossen werden können, werden derzeit vertiefende Bestandserfassungen der vorgenannten Artengruppen in einer zweiten Stufe der Artenschutzprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchungen werden im weiteren Verfahren dargestellt und bewertet.

2. Auswirkungen auf sonstige Belange

2.1 Forstwirtschaft

Belange der Forstwirtschaft sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht berührt.

2.2 Gewässer

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft das **Fließgewässer 1223 des Wasser und Bodenverbandes Wittes Venn – Unteres Aagebiet**. Es handelt sich hierbei um ein sogenanntes „sonstiges Verbandsgewässer“. Das Gewässer ist nachrichtlich übernommen (§ 9 (6) BauGB).

2.3 Ver- und Entsorgung

2.31 Energieversorgung

Das Gesetz über den Bundesbedarfsplan (BBPIG) aus dem Jahre 2015 benennt in der Anlage 1 zu § 1 (1) BBPIG Vorhaben, für die die energiewirtschaftliche Notwendigkeit und der vordringliche Bedarf be-

⁴ Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I) zum B-Plan Nr. 43 Teil 1 "Am Bahndamm" Abschnitt 3 der Stadt Ahaus, Lindschulte Ingenieuregesellschaft mbH, Nordhorn im Februar 2019

stehen. Nr. 1 der Anlage 1 benennt als ein solches Vorhaben die „Höchstspannungsleitung Emden Ost – Osterath; Gleichstrom“. Vorhabenträger für den Ausbau der Höchstspannungsleitung zwischen Emden Ost und Osterath (A-Nord) ist Amprion.

Amprion hat am 21. März 2018 einen Antrag auf Bundesfachplanung gemäß § 6 Netzausbaubeschleunigungsgesetz (NABEG) gestellt. Die Bundesnetzagentur hat diesen auf Vollständigkeit geprüft, das Verfahren eröffnet und am 15. Mai 2018 eine Antragskonferenz durchgeführt. Am 27. August 2018 wurde von der Bundesnetzagentur den Untersuchungsrahmen festgelegt.

Das Vorhaben erstreckt sich über 4 Abschnitte (Abschnitt A-D). Innerhalb der Abschnitte wurden verschiedene Trassenkorridore definiert, die nun einer weiteren Untersuchung unterzogen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nahezu vollständig innerhalb des Trassenkorridorsegments 78 im Abschnitt C.

2.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Belange der Denkmalpflege bzw. der Bodendenkmalpflege sind nach gegenwärtigem Planungsstand nicht berührt. Auf die §§ 15 und 16 DSchG NRW wird hingewiesen (siehe Hinweis Nr. 5).

2.5 Sonstige Belange

Sonstige Belange sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht berührt.

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)		
GE-Gebiet	32.587	78
Öffentliche Verkehrsfläche	3.566	8,5
Öffentliche Grünfläche	5.290	13
Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)		
Gewässer	269	0,5
Gesamtfläche	41.712	100,00