

**BEGRÜNDUNG**  
**des Bebauungsplanes Nr. 76**  
**„Am Vintelner Weg“**



**Gemeinde Gangelt – Ortslage Gangelt**

## Impressum

Januar 2020

### **Auftraggeber:**

Gemeinde Gangelt  
Burgstraße 10  
52538 Gangelt

### **Verfasser:**

 Projektmanagement GmbH  
Maastrichter Straße 8  
41812 Erkelenz  
[www.vdh-erkelenz.de](http://www.vdh-erkelenz.de)  
Geschäftsführer:  
Axel von der Heide

Sachbearbeiter:  
M.Sc. Sebastian Schütt  
M.Sc. Ramona Grothues

Amtsgericht Mönchengladbach HRB 5657  
Steuernummer: 208/5722/0655  
USt.-Ident-Nr.: DE189017440

## Inhalt

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>3</b>
1.1	Planungserfordernis .....	3
1.2	Planungsziel .....	4
1.3	Beschreibung des Plangebietes .....	4
1.4	Planverfahren gemäß § 13b BauGB .....	5
<b>2</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN .....</b>	<b>7</b>
2.1	Regionalplan .....	7
2.2	Flächennutzungsplan .....	7
2.3	Bebauungsplan Nr. 40 „Am Kreuzrather Weg“ .....	7
2.4	Naturschutzfachliche Schutzgebiete .....	8
2.5	Wasserschutzgebiete .....	9
<b>3</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT .....</b>	<b>10</b>
3.1	Nutzungskonzept .....	10
3.2	Erschließungskonzept .....	10
3.3	Freiraumkonzept .....	11
3.4	Ver- und Entsorgungskonzept .....	11
3.5	Immissionsschutzkonzept .....	11
3.6	Altlasten .....	12
<b>4</b>	<b>TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>12</b>
4.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	12
4.2	Art der baulichen Nutzung .....	12
4.3	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise .....	13
4.4	Überbaubare Grundstücksfläche .....	14
4.5	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen .....	15
4.6	Zulässige Zahl der Wohnungen .....	16
4.7	Verkehrsflächen .....	16
4.8	Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung .....	16
4.9	Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	17
4.10	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen; hier: Lärmschutz .....	17
4.11	Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	18
4.12	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	19
<b>5</b>	<b>HINWEISE .....</b>	<b>20</b>
<b>6</b>	<b>PLANDATEN .....</b>	<b>22</b>
<b>7</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>22</b>
7.1	Umweltprüfung .....	22
7.2	Artenschutz .....	23
7.3	Inanspruchnahme Landwirtschaftlicher Flächen .....	23
<b>8</b>	<b>REFERENZLISTE DER QUELLEN .....</b>	<b>24</b>

# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Planungserfordernis

Die Gemeinde Gangelt ist durch ein stetiges Bevölkerungswachstum gekennzeichnet. Insgesamt stiegen die Bevölkerungszahlen von 11.437 Einwohnern im Jahr 2011 auf 12.193 Einwohner im Jahr 2016 (vgl. Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Geschäftsbereich Statistik, 2018: 5). Dies entspricht einem jährlichen Wachstum von ca. 150 Einwohnern. Während Zu- und Fortzüge im Zeitraum von 2010 bis 2016 etwa gleichmäßig zugenommen haben, steht eine etwa gleichbleibende, natürliche Sterberate einer erheblich steigenden Geburtenrate gegenüber (vgl. ebd., 2018: 6). Somit ist der Anstieg der Bevölkerungszahlen insbesondere auf die natürliche Eigenentwicklung der Gemeinde zurückzuführen. Der gleichmäßige Verlauf der Bevölkerungswanderungen und -bewegungen (vgl. ebd.) zeigt, dass auch mittelfristig mit keiner Veränderung der vorgenannten Trends zu rechnen ist.

Die Gemeinde Gangelt beabsichtigt daher die Schaffung von Wohnbauland zu Zwecken und im Umfang der Eigenentwicklung. *„Im Sinne der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung und zur Verwirklichung der landesplanerisch angestrebten Schwerpunktbildung soll sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden auf den Flächen vollziehen, die im GEP als Siedlungsbereiche dargestellt sind“* (Bezirksregierung Köln, 2016a: 12). Daher ist die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Gangelt vorrangig auf die regionalplanerisch als Siedlungsbereich festgelegten Ortslagen Gangelt und Birgden zu lenken (vgl. Bezirksregierung Köln, 2016b).

Der Flächenbedarf für das zu erwartende Bevölkerungswachstum kann innerhalb des Siedlungsraumes des Hauptortes von Gangelt nicht mehr gedeckt werden. Die jüngsten bauleitplanerischen Wohnbaulandentwicklungen im Ort, also insbesondere die Baugebiete Gangelt Nord I bis V, sind bereits zu großen Teilen in Anspruch genommen oder vermarktet. Gleichwertige Baulücken sind in der Ortslage nicht vorhanden. Damit besteht ein Bedarf zur Entwicklung von zusätzlichem Wohnbauland.

Die langfristigen Planungen für die Siedlungsentwicklung der Gemeinde sehen die vorrangige Entwicklung von Wohnbauland im Norden der Ortslage Gangelt vor. Hierdurch könnte die gesamte Ortslage in einer städtebaulich kompakten Form abgerundet werden. Durch die nördlich der Ortslage gelegene B56n profitieren die Baugebiete im Norden der Ortslage bereits heute erheblich von einer hervorragenden Anbindung an das überregionale und übernationale Verkehrsnetz. Durch eine derzeit im Bau befindliche Umgehungstraße um die Ortslage wird dieser Standortvorteil perspektivisch weiter gefördert. Die zukünftigen Ortseingänge aus Richtung der vorgenannten Straßen werden an der Hastenrather Straße und der Hanxler Straße entstehen.

Um den Anforderungen an die städtebauliche Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB gerecht zu werden, beabsichtigt die Gemeinde Gangelt, die zukünftigen Ortseingänge städtebaulich kenntlich zu machen. Da eine städtebauliche Markierung des Ortseinganges an der Hastenrather Straße bereits im Rahmen der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Wohngebiet Gangelt Nord V“ erfolgt ist, soll nunmehr ein zusätzliches Baugebiet an der Hanxler Straße entstehen.

Für die geplante Nutzung bieten sich die Flächen östlich der Hanxler Straße besonders an, da sie aus allen Richtungen von Nutzungen mit bodenrechtlichen Relevanz umgeben sind. Im Westen befindet sich die Hanxler Straße selbst. Im Süden und Osten grenzen die bestehenden Siedlungsstrukturen an. Im Norden befindet sich ein Wirtschaftsweg, der in seinem weiteren Verlauf, entlang der Baugebiete Am Kreuzrather Weg und Nord IV bereits heute den Ortsrand von Gangelt markiert. Zudem könnte die bandartige Entwicklung des Baugebietes Am Kreuzrather Weg durch eine Bebauung der Fläche abgerundet werden, was gemäß den Zielen der Landesplanung zu befürworten wäre (vgl. Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen, 2016: 26).

Gemäß dem bestehenden Planungsrecht ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht möglich. Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Ein Bebauungsplan besteht nicht. Aufgrund ihrer Größe und ihres Zuschnittes sind die Flächen darüber hinaus nicht als Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne des § 34 BauGB anzusehen.

**In diesem Zusammenhang ist die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 76 „Am Vinteler Weg“ erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.**

## 1.2 Planungsziel

Ziel der Planung ist zunächst die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Baugebietes durch Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes. Weitere wesentliche Planungsziele bestehen in der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Ausbildung eines städtebaulich geordneten Ortseingangs und Landschaftsrandes sowie eines harmonischen Übergangs zu den bestehenden Siedlungsstrukturen.

## 1.3 Beschreibung des Plangebietes



**Abbildung 1:** Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (rote Linie);

Quelle: Eigene Darstellung nach Land NRW (2019) Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)), zugegriffen am 17.01.2019 über <https://www.tim-online.nrw.de>

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand der Ortslage Gangelt und umfasst eine Fläche von ca. 2,0 ha. Derzeit wird das Plangebiet überwiegend ackerbaulich genutzt. Das Gelände des Plangebietes fällt von Norden nach Süden um ca. 2,5 m ab.

Im Umfeld bestehen unterschiedliche Nutzungen. Entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze verläuft die Hanxler Straße, über die das Plangebiet erschlossen werden kann. Dahinter befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Die nördlich gelegene, freie Feldflur wird durch einen Wirtschaftsweg vom Plangebiet abgegrenzt. Im Osten grenzt die Trasse der ehemaligen Selfkantbahn an das Plangebiet. Diese wurde mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Dahinter und im Süden befinden sich bestehende Siedlungsstrukturen der Ortslage Gangelt. Diese sind im Nahbereich der verfahrensgegenständlichen Flächen durch eine kleinteilige Wohnbebauung mit zwei Vollgeschossen gekennzeichnet.

#### 1.4 Planverfahren gemäß § 13b BauGB

Im Rahmen der Novellierung des Baugesetzbuches von 2017 hat der Gesetzgeber mit dem § 13b BauGB ein Instrument geschaffen, mit dem Bebauungspläne auch für sogenannte Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur „Einbeziehung von Außenbereichsflächen im Rahmen des beschleunigten Verfahrens“ gem. § 13b im eigentlichen Sinne des § 13a BauGB, i.V.m. § 13 BauGB ist an strenge Zugangsvoraussetzungen gebunden. Das Vorliegen dieser Zugangsvoraussetzungen wird nachfolgend geprüft.

- Eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens i.S.d. § 13b BauGB ist nur bis zu einer Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> möglich.

„Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des [§13a Abs. 1] Satzes 2 [BauNVO] 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, alleine 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)

Vorliegend ist mit einer versiegelten Fläche im Umfang von ca. 8.440 m<sup>2</sup> zu rechnen. Eine Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> wird nicht überschritten.

- Durch den betreffenden Bebauungsplan muss die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet werden, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

„Weder Gesetzeswortlaut des § 13b Satz 1 BauGB noch die Gesetzesbegründung legen sich hinsichtlich des Begriffs der Wohnnutzung auf einen bestimmten Baugebietstyp nach der Baunutzungsverordnung fest, so dass beide Gebietstypen grundsätzlich möglich sind. Im Hinblick auf die Art. 3 Abs. 3 Plan-UP-RL sind jedoch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotentials auszuschließen.“ (VGH München (2. Senat), Beschluss vom 09.05.2018 - 2 NE 17.2528) Der vorliegende Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet fest. Die Ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO werden durch textliche Festsetzung ausgeschlossen (vgl. Kapitel 4.2). Somit wird der Tatbestand einer „Wohnnutzung“ im Sinne des § 13b BauGB erfüllt.

Zudem grenzt der geplante Bebauungsplan sowohl im Südwesten als auch in Südosten an bestehende Wohnnutzungen. Die verfahrensgegenständlichen Flächen schließen somit an bereits bebaute Ortsteile an.

- Eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13b BauGB ist nur innerhalb eines bestimmten Zeitraumes möglich.

Gemäß § 13b Satz 2 BauGB kann das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zur „Einbeziehung von Außenbereichsflächen im Rahmen des beschleunigten Verfahrens“ nur bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 76 ist für die Sitzung des Rates der Gemeinde Gangelt am 26.03.2019 vorgesehen.

Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist gem. § 13b Satz 2 BauGB bis zum 31.12.2021 zu fassen; vorbehaltlich eines üblichen Bearbeitungsaufwandes und vorbehaltlich eines politischen Konsenses wird der Satzungsbeschluss innerhalb dieses Zeitraumes als realistisch angesehen.

Weitere Zugangsvoraussetzungen für die Durchführung von beschleunigten Verfahren ergeben sich aus § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB. Diese Zugangsvoraussetzungen werden nachfolgend geprüft.



- 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 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 m<sup>2</sup> die Pflicht zur Durchführung einer UVP. Ab einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> ist einer Allgemeine Vorprüfung durchzuführen. Beide Werte werden bereits durch § 13b Satz 1 BauGB ausgeschlossen. Eine UVP-Pflicht kann für Verfahren gemäß § 13b BauGB pauschal ausgeschlossen werden.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe 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. Bei dem nächstgelegenen Natura-2000-Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Tevereiner Heide“, welches sich ca. 4,5 km südlich des Plangebietes befindet. Zahlreiche 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 Korridor nicht pauschal ausgeschlossen werden kann.

Allgemein sind Natura-2000-Gebiete insbesondere empfindlich gegenüber direkten Eingriffen oder unmittelbar benachbarten Vorhaben. Daneben besteht eine Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen in verbindende Flugkorridore zwischen verschiedenen Natura-2000-Gebieten; beispielsweise durch Beeinträchtigung von Trittsteinbiotopen und Rastplätzen oder durch Umsetzung von Vorhaben mit einer möglichen Barrierewirkung. Aufgrund der eher geringwertigen, ökologischen Ausprägung der im Plangebiet vorhandenen Biotope und anthropogener Störung durch angrenzende Siedlungsnutzungen ist eine Bedeutung als Trittsteinbiotop oder Rastplatz jedoch nicht ersichtlich. Denn im Umfeld des Plangebietes, beispielsweise in der Nähe vorhandener Bachtäler, bestehen Ausweichmöglichkeiten, die für ziehende Arten deutlich attraktiver sein sollten. Zudem bereitet die Planung keine Nutzungen vor, die zu möglichen Barrierewirkungen für überfliegende Arten führen. In diesem Zusammenhang sind planbedingte Konflikte nicht ersichtlich.

- 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 schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete [...], so weit wie möglich vermieden werden“* (vgl. § 50 Satz 1 BauGB). Im Sinne des Artikel 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU ergeben sich Betriebe, von denen schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfälle ausgehen können, aus den jeweils vorhandenen Mengen von Stoffen gemäß Anhang I Teil 1 Spalte 3 oder Anhang I Teil 2 Spalte 3 der Richtlinie 2012/18/EU. Entsprechende Betriebe sind im näheren und weiteren Umfeld um das Plangebiet nicht vorhanden.

Die Zugangsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB werden somit vollständig erfüllt. Von der „Einbeziehung von Außenbereichsflächen im Rahmen des beschleunigten Verfahrens“ soll vorliegend Gebrauch gemacht werden. Im beschleunigten Verfahren stehen unterschiedliche Verfahrenserleichterungen zu Verfügung:

- Von der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB darf abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB durchzuführen. Aus Gründen der Transparenz sowie zur umfassenden Ermittlung abwägungsrelevanter Belange beabsichtigt die Gemeinde Gangelt jedoch eine Frühzeitige Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchzuführen.
- kann der Bebauungsplan, 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 auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans 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.

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, weist das Plangebiet vollständig als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. In den ASB sollen u.a. die Flächen für den Wohnungsbau und die damit verbundenen Folgeeinrichtungen, für die zentralörtlichen Einrichtungen sowie für die sonstigen privaten und öffentlichen Einrichtungen der Bildung und Kultur dargestellt werden (vgl. Bezirksregierung Köln, 2016a: 15). Die Planung folgt somit den Darstellungen des Regionalplanes.

### 2.2 Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Gangelt stellt die verfahrensgegenständlichen Flächen als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Um den geplanten Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, müssen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu „Wohnbaufläche“ geändert werden. Im Verfahren nach § 13b BauGB ist der Flächennutzungsplan nicht in einem gesonderten Verfahren zu ändern, sondern kann im Wege der Berichtigung, im Anschluss an das bebauungsplanverfahren, angepasst werden.

Eine landesplanerische Anfrage gemäß § 34 LPlG wurde mit Schreiben vom 20.06.2019 gestellt. Mit ordnungsbehördlicher Verfügung vom 26.04.2019 (Aktenzeichen 32/62.6-1.15.02) hat das Dezernat 32 der Bezirksregierung Köln bestätigt, dass aus landesplanerischer oder städtebaulicher Sicht keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben bestehen.

### 2.3 Bebauungsplan Nr. 40 „Am Kreuzrather Weg“

Die Grundstücke Gemarkung Gangelt, Flur 7, Flurstücke 465 (teilweise) und 525 befinden sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 „Am Kreuzrather Weg“. Dieser trifft für das Flurstück 465 die Festsetzung „Flächen für Wald“. Das Flurstück 525 wird als „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt. Die vorgenannten Flurstücke werden in den räumlichen Geltungsbereich des



Bebauungsplanes Nr. 76 einbezogen, um eine fußläufige Anbindung an die bestehenden Baugebiete zu ermöglichen. Mit Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 76 treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 40 in den überlagerten Bereichen zurück.

## 2.4 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.

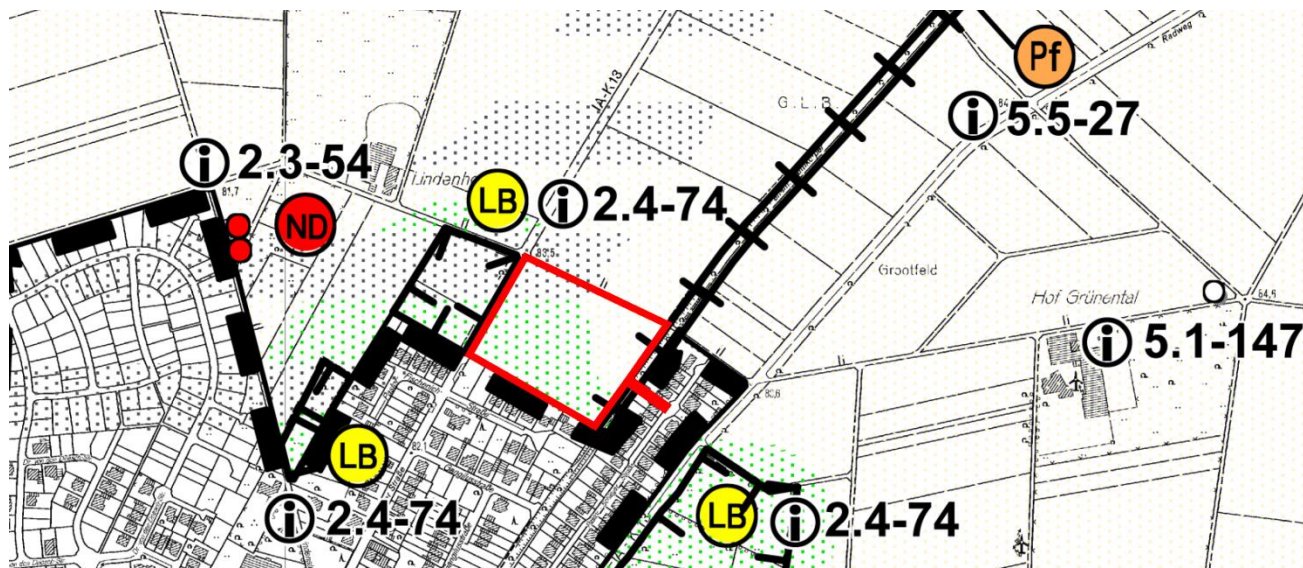
Form und Verfahren der Unterschutzstellung richten sich nach Landesrecht (vgl. § 22 Abs. 2 BNatSchG). Demnach werden Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile in den Landschaftsplänen der Unteren Naturschutzbehörden festgesetzt. (vgl. § 7 LNatSchG)

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes II/5 „Selfkant“ (vgl. Abbildung 2). Dieser setzt für den westlichen Teil des Plangebietes das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ fest. Dieses wird am nördlichen Rand des Plangebietes überlagert von dem Entwicklungsziel 6 „Schaffung von Ausgleich oder Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft unter Berücksichtigung der von diesem Entwicklungsziel überlagerten anderen Entwicklung“. Im Südwesten des Plangebietes besteht das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“. Eine westlich gelegene Baumreihe auf der Trasse der ehemaligen Selfkantbahn wird als geschützter Landschaftsbestandteil 2.4-73 festgesetzt.

Elemente einer reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft entsprechend des Entwicklungsziels 1 sind im Plangebiet allenfalls untergeordnet, im Bereich einer geplanten Fuß- und Radwegeverbindung, vorhanden. Dieser Bereich liegt jedoch außerhalb des Entwicklungsziels 1. Eine Anreicherung der Landschaft erfolgt vorliegend durch grünordnerische Festsetzungen (vgl. Kapitel 4.11). Diese tragen zugleich zu einem Ausgleich bei. Verfahrensbedingt gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, jedoch bereits als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gemäß Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Heinsberg erfüllt die lineare Gehölzformation des geschützten Landschaftsbestandteils 2.4-73 wichtige Leitfunktionen für Fledermäuse und Vögel sowie allgemeine Funktionen der Biotopvernetzung. Die verfahrensgegenständliche Planung sieht vor, den Landschaftsbestandteil durch eine Fuß- und Radweegeanbindung, auf einer Breite von 3,3 m zu unterbrechen. Aufgrund des geringen Umfangs der Unterbrechung ist davon auszugehen, dass es zu keinem planbedingten Funktionsverlust der Leitfunktion oder Biotopvernetzung kommen wird.

Insgesamt sind damit keine Konflikte zwischen den Festsetzungen des Landschaftsplanes und dem geplanten Vorhaben erkennbar.



**Abbildung 2:** Auszug aus dem Landschaftsplan II/5 „Selfkant“ mit Abgrenzung des Plangebietes (rote Linie);

Quelle Eigene Darstellung nach Kreis Heinsberg, 1989

Zur Beurteilung der Betroffenheit des Biotopverbunds bzw. der Biotopvernetzung sowie von Nationalparks oder Nationalen Naturmonumenten, Biosphärenreservaten, Naturparks, gesetzlich geschützten Biotopen und Natura-2000-Gebieten wird auf den Dienst „NRW Umweltdaten vor Ort“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen zurückgegriffen.

Eine räumliche Überlagerung besteht demnach ausschließlich durch den Verbundkorridor VB-K-5002-011 „Hillensberg, Kleinwehnhagen, Hastenrath, Gangelt und Vinteln“. Dessen Schutzziel besteht im „*Erhalt der Grüngürteln in Ortsrandlage der Dörfer mit ausgedehnten, strukturreichen Gärten, Gehölz-Grünlandkomplexen und Obstwiesen sowie Erhalt aller übrigen strukturierenden Landschaftselemente und kulturhistorisch wertvollen Kleinbiotope wie Feldgehölze und Lösshohlwege sowie aller Saumbiotope, Brachen und krautreichen Wegraine u.a. für Steinkauz, Rebhuhn und Feldhamster*“ (Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MULNV NRW), 2019). Überlagerungen mit entsprechenden Elementen bestehen ausschließlich im Bereich einer geplanten Fuß- und Radweganbindung. Diese Überlagerung erfolgt jedoch in einem so geringen Umfang, dass allenfalls wenige Einzelgehölze im Bereich einer ausgepägten und langen Gehölzreihe entfernt werden müssen. Ein Funktionsverlust des Verbundkorridors ist hierdurch nicht zu erwarten.

Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand allenfalls in Bezug auf Natura-2000-Gebiete ersichtlich. Vorliegend ist jedoch von keiner diesbezüglichen Beeinträchtigung auszugehen (vgl. Kapitel 1.4).

Zusammenfassend sind Konflikte mit den vorliegend relevanten, naturschutzfachlichen Schutzgebieten nicht ersichtlich oder können durch grünordnerische Festsetzungen bewältigt werden.

## 2.5 Wasserschutzgebiete

Zur Beschreibung und Bewertung einer möglichen Betroffenheit von Wasserschutzgebieten wird auf das elektronische wasserwirtschaftliche Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS WEB) des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen zurückgegriffen. Demnach wird das Plangebiet von keinen festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutzgebieten oder Heilquellen überlagert.

### 3 PLANUNGSKONZEPT

#### 3.1 Nutzungskonzept

Geplant ist die Umsetzung eines Konzeptes, welches die Wohnansprüche unterschiedlicher Nutzergruppen, beispielweise Senioren und junge Familien erfüllt. Zu diesem Zweck sollen unterschiedliche Wohnformen, konkret Mehrfamilienhäuser, Einzel- und Doppelhäuser, mit unterschiedlichen, an die Bedürfnisse der Grundstückseigentümer orientierten Grundstücksgrößen entstehen (ca. 270 bis 580 m<sup>2</sup> im Bereich einer Einzel- und Doppelhäuser, ca. 2.500 m<sup>2</sup> im Bereich der Mehrfamilienhäuser). Größe und Zuschnitt der Baugebiete werden für die Umsetzung der vorgenannten Nutzungen optimiert. Die ergänzende Umsetzung von Reihenhäusern wird jedoch nicht ausgeschlossen.

Die Bauweise orientiert sich grundsätzlich an den umliegenden Wohngebieten, so dass Ein- und Zweifamilienhäuser in offener und zweigeschossiger Bauweise zulässig sein sollen. Mit der vorgesehenen Höhenbeschränkung von 6,50 m Traufhöhe und 10,00 m Firsthöhe soll das Entstehen ortstypischer Gebäudekubaturen gefördert werden. Hiervon abgewichen wird im Bereich der Mehrfamilienhäuser. Hier soll die Umsetzung vergleichsweise großzügiger Gebäudekörper ermöglicht werden. Zu diesem Zweck werden eine maximale Zahl von drei Vollgeschossen, eine offene Bauweise sowie eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen von 10,5 m festgesetzt. Dies dient der Förderung leicht verdichteter Wohnformen, die zu einer Markierung des Ortseinganges beitragen können.

In Rücksprache mit der Entwicklungsgesellschaft der Gemeinde Gangelt ist das geplante Vorhaben bereits durch die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses auf große Resonanz bei möglichen Grundstückskäufern gestoßen. Demnach wurde ein besonderer Bedarf an der Umsetzung der geplanten Mehrfamilienhäuser vorgetragen. Um diesem Bedarf nachzukommen, wurde die Plankonzeption zur Offenlagen gemäß der §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB dahingehend angepasst, dass die Errichtung von Mehrfamilienhäusern entlang der gesamten, der Hanxler Straße zugewandten Grenze des Plangebietes ermöglicht wird.

#### 3.2 Erschließungskonzept

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Hanxler Straße. Auf eine direkte Erschließung einzelner Baugrundstücke über diese wird verzichtet, um den Verkehrsfluss nicht zu beeinträchtigen. Im Westen des Plangebietes wird daher eine öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen, die an die Hanxler Straße anbindet. Um das Einbiegen in die Hanxler Straße zu erleichtern bzw. zu beschleunigen, wurde die Lage der Anbindung – im Nachgang zur Frühzeitigen Beteiligung – weiter in Richtung Norden verschoben. Hierdurch kann die Anbindung weiter von bestehenden Verkehrsberuhigungen abgerückt werden.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine doppelte Ringstraße. Um zur Attraktivität des Wohnstandortes beizutragen, soll das Plangebiet an mehreren Stellen an das öffentliche Fuß- und Radwegenetz angebunden werden.

Alle Verkehrsflächen werden in einer Regelbreite von 6,50 m ausgebaut. Mit einer solchen Breite ist die verkehrstechnische Leistungsfähigkeit gewährleistet. Sie ermöglicht den Begegnungsverkehr PKW-LKW gemäß RAS 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) sowie den getrennten Ausbau von Fahrbahnen und Gehwegen.

Die gewählte Ausrichtung und Lage der Verkehrsflächen trägt ferner zu einer Optimierung der Aufteilungsmöglichkeiten angrenzender Grundstücke sowie zur Vermeidung von Nordgärten bei. Auf diese Weise entstehen Nordgärten ausschließlich entlang der nördlichen Plangebietsgrenze. Diese stellt zugleich den perspektivischen Orts- und Landschaftsrand dar, sodass die Nordgärten an dieser Stelle zu einer harmonischen Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft beitragen.

Der ruhende Verkehr wird vorwiegend auf den privaten Grundstücken des Plangebietes bewältigt. Pro Grundstück sind ortsüblich zwei Stellplätze nachzuweisen. Auf den Baugrundstücken haben die Vorderseiten von Garagen (Garagentore) einen Abstand von 6 m zu der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten, so dass davor ausreichend Raum für einen Stellplatz vorhanden bleibt. Um im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen eine größere Flexibilität zu erhalten, setzt der Bebauungsplan zeichnerisch keine Bereiche für Stellplätze oder Baumscheiben innerhalb des öffentlichen Straßenraumes fest. Deren konkrete Anordnung erfolgt auf der späteren Ebene der Ausführungsplanung. Die Umsetzung des geplanten Ausbaus wird über einen Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde Gangelt und dem Vorhabenträger sichergestellt.

Die Anbindung des Plangebietes an das ÖPNV-Netz erfolgt über die Hanxler Straße bzw. die hierüber verlaufenden Linien 434, 472 und 474 der Aachener Verkehrsverbund GmbH (AVV). Die AVV hat mit Stellungnahme vom 29.05.2019 in Aussicht gestellt, eine zusätzliche Haltestelle für das Plangebiet einzurichten.

### **3.3 Freiraumkonzept**

Ein Ziel Freiraumkonzeptes ist es, eine Ortsrandarrondierung zu schaffen, also die Schaffung eines deutlich sichtbaren, einheitlichen und optisch ansprechenden Ortsrandes gegenüber dem Außenbereich. Aus diesem Grund soll im Norden ein 3 m breiter Grünstreifen den Ortsrand gegenüber den landwirtschaftlich genutzten Flächen markieren und die ortstypische Bebauung einsäumen.

Aufgrund der nördlich angrenzenden, freien Landschaft werden im Plangebiet und dessen Umfeld auch nach Umsetzung der Planung ausreichende Freiflächenpotentiale und Naherholungsmöglichkeiten bestehen. Insofern wird auf die Festsetzung weiterer, öffentlicher Grünflächen verzichtet. Im Übrigen wird aufgrund der festgesetzten, offenen Bauweise und der Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO um maximal 0,1 ein eher geringer Versiegelungsgrad erwartet. Damit bleiben ausreichende Flächen des Baulandes unversiegelt und stehen für Bepflanzungen zur Verfügung.

### **3.4 Ver- und Entsorgungskonzept**

Die Versorgung des Plangebietes und die Entsorgung des Schmutzwassers sollen über ein noch zu erstellendes Leitungsnetz in den Planstraßen erfolgen, welches an die bestehenden Anschlüsse in der Hanxler Straße anbindet.

Zur Beseitigung des zu erwartenden Niederschlagswassers ist die Einleitung in den natürlichen Wasserhaushalt über eine dezentrale Versickerung im Bereich der privaten Grundstücke vorgesehen. Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen soll in einem gesonderten Versickerungsbecken im Süden des Plangebietes versickert werden.

Zur Untersuchung, ob die vorhandenen Böden hierfür geeignet sind, wurden ein erstellt (Dipl.-Ing. K.-H. Herbst, 2018 und 2019). Demnach sind die vorhandenen Böden und Grundwasserverhältnisse geeignet, um das anfallende Niederschlagswasser zentral oder dezentral zu versickern. Als dezentrale Versickerungsmöglichkeiten wären Mulden- und Rohrigolen auf den einzelnen Grundstücken herzustellen (vgl. ebd.: 13).

### **3.5 Immissionsschutzkonzept**

Aufgrund der westlich angrenzenden Hanxler Straße sowie gewerblichen Nutzungen im weiteren Umfeld kann eine Beeinträchtigung der geplanten, schutzwürdigen Nutzungen durch Schallimmissionen nicht pauschal ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wurde ein Fachgutachten erstellt (vgl. Büro für Schallschutz, Umweltmessungen, Umweltkonzepte Michael Mück, 2019). Demnach führen gewerbliche Nutzungen unter Berücksichtigung der Ausschöpfung der Immissionsrichtwerte an der Bestandsbebauung zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Plangebiet im Tag- oder Nachzeitraum (vgl. ebd.: 39).



Verkehrsbedingte Immissionen führen in allen planungsrechtlich abgesicherten Geschossen des Plangebietes zu einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sowie der Orientierungswerte der DIN 18005. Der sogenannte Sanierungswert von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts wird im Prognosefall nicht erreicht bzw. überschritten. Entsprechend der gültigen Rechtsprechung werden die Immissionswerte analog der 16. BImSchV im schützenswerten Nachtzeitraum um nicht mehr als 10 dB(A) überschritten. (vgl. ebd.: 30)

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Untersuchungsergebnisse können Konflikte mit den Belangen des Immissionsschutzes nur dann ausgeschlossen werden, wenn entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplan geregelt werden. Eine Zusammenfassung der erforderlichen Maßnahmen sowie eine Beschreibung der planungsrechtlichen Berücksichtigung erfolgt im Kapitel 4.10 dieser Begründung.

### **3.6 Altlasten**

Aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebietes als landwirtschaftliche Fläche kann ein Altlastenverdacht nicht pauschal ausgeschlossen werden. Die Altlastensituation wurde daher fachgutachterlich untersucht (Dipl.-Ing. K.-H. Herbst, 2018). In diesem Zusammenhang wurde aus dem Bohrgut von fünf Rammkernsondierungen eine Mischprobe entnommen und nach LAGA TR Boden 2004 untersucht. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die Mischprobe der Zuordnungsklasse Z 0 entspricht (vgl. ebd.: 13).

## **4 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

### **4.1 Räumlicher Geltungsbereich**

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Gangelt, Flur 7, Flurstücke 116, 465 (teilweise), 466 und 525. Es wurden diejenigen Flächen in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, die unmittelbar für die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Nutzung erforderlich sind oder die für die Anbindung an das öffentliche Wegenetz genutzt werden sollen.

### **4.2 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen, da diese Flächen vorwiegend dem Wohnen dienen sollen. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt werden soll, ist die Gemeinde gehalten, die Ausnahmsweise zulässigen Nutzungen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO auszuschließen (vgl. VGH München (15. Senat), Beschluss vom 04.05.2018 - 15 NE 18.382). Aus diesem Grund werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen durch textliche Festsetzung ausgeschlossen:

1. In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 und WA2 sind die nachfolgenden Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
  - Anlagen für Verwaltungen
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen

#### 4.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Die geplante Bebauungsstruktur soll sich am Bestand orientieren. Entsprechend soll im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA1 eine offene Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen realisiert werden. Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA2 wird eine offene Bauweise mit maximal drei Vollgeschossen festgesetzt. Diese Festsetzungen gewährleisten den Erhalt der aufgelockerten und gleichmäßigen Bebauungsstruktur der Ortslage und schaffen zugleich städtebauliche Markierung des Ortseingangs.

Im Übrigen wird aus Gründen der planerischen Zurückhaltung und in Orientierung an den umliegenden Bestand in den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 eine GRZ von 0,4 und im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA2, aufgrund der hier angestrebten Bebauung mit vergleichsweise dichten Wohnformen, eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Dies dient einerseits dem schonenden Umgang mit Grund und Boden und ermöglicht andererseits eine ortstypische Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen, wodurch auch flächenintensiveren Wohnwünschen entsprochen werden kann.

Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,6 in einem Allgemeinen Wohngebiet wird die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO ist eine entsprechende Überschreitung aus städtebaulichen Gründen möglich, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Diese Zugangsvoraussetzungen werden vorliegend erfüllt.

Städtebauliche Gründe sprechen für die Erhöhung der Grundflächenzahl, da durch die Erhöhung der GRZ der Ortseingang markiert werden kann. Zudem wird die geplante Überschreitung durch den Umstand ausgeglichen, dass der Ortsrand und hiermit die freie Landschaft auch perspektivisch unmittelbar nördlich an das Plangebiet anschließend werden. Somit sind hinreichende Freiflächenpotentiale unmittelbar erreichbar und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht gefährdet. Darüber hinaus werden gezielte Maßnahmen in die Plankonzeption aufgenommen, die zu einem weiteren Ausgleich der Überschreitung beitragen. So darf die jeweils festgesetzte GRZ gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO nur um bis zu 0,1 statt um bis zu 0,2 überschritten werden:

- 2.1 Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA1 darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden (i.V.m. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).
- 2.2 im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA2 darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden (i.V.m. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).

Die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe von 6,5 m und Firsthöhe von 10,5 m baulicher Anlagen im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA1 dient dem Entstehen ortstypischer Gebäudekubaturen. Dies trägt zu einer Harmonisierung des Siedlungsbildes und einem verträglichen Übergang zu der angrenzenden Landschaft bei. Zur Markierung des Ortseingangs wird im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA2 eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 10,5 m festgesetzt. Für die



festgesetzten Höhenbegrenzungen werden im Hinblick auf die Ausbauplanung die nachfolgenden in der Örtlichkeit eindeutig bestimmbar Bezugspunkte definiert:

- 2.3 Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Traufhöhe (TH), der Firsthöhe (FH) und der Gebäudehöhe (GH). Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen ist die Höhenlage der endgültig hergestellten an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend.
- 2.4 Die Traufhöhe (TH) wird definiert als Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.
- 2.5 Die Firsthöhe (FH) wird bei Satteldächern definiert als die Schnittkante der Dachhaut der Dachflächen. Bei Pultdächern wird die Firsthöhe definiert als der oberste Punkt der Dachhaut des hochseitigen Dachabschlusses.
- 2.6 Die (GH) Gebäudehöhe wird definiert als die Oberkante der Dachhaut.

#### 4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden bestimmt durch Baugrenzen und halten einen Regelabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 3 m ein. Ein Abstand von drei Metern entspricht dem bauordnungsrechtlichen Mindestmaß der Abstandsflächen. Somit können auch in denjenigen Bereichen, die einen Abstand von 3 m unterschreiten, bauliche Hauptanlagen nicht ohne weiteres näher als 3 m an die öffentlichen Verkehrsflächen heranrücken.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 verfügen über eine Regeltiefe von 16 m. Mit einer solchen Tiefe wird ein ausreichender Gestaltungsspielraum gewährleistet; zugleich erfolgt eine hinreichende Orientierung der Hauptgebäude zum Straßenraum. Diese Tiefe orientiert sich zudem an bauleitplanerischen Festsetzungen der jüngsten Bebauungspläne im Gemeindegebiet. Im Übrigen orientieren sich die überbaubaren Grundstücksflächen an dem zu Grunde liegenden städtebaulichen Entwurf.

Von der Regeltiefe abgewichen wird entlang der Baugrundstücke entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze halten die Baugrenzen einen Abstand von 3 m zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen ein um wechselseitige Beeinträchtigung zwischen Baukörpern und bestehenden Waldflächen zu vermeiden. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze halten die Baugrenzen einen Abstand von 3 m zu den rückwärtigen „Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ein um einen optisch harmonischen Abschluss gegenüber dem Landschaftsrand zu gewährleisten.

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA2 halten die Baugrenzen einen Abstand von 3,0 m zu allen Baugebietsgrenzen sowie zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein. Hiervon abgewichen wird in Richtung der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenzen. Hier orientieren sich die Baugrenzen an der parallelen Verlängerung der rückwertigen Baugrenzen im WA1. Hierdurch wird ein einheitlicher Abschluss der Bebauung gegenüber dem Außenbereich und umliegenden Baugebieten begünstigt. Insgesamt schaffen die im WA2 großzügig festgesetzten Baugrenzen einen hinreichenden Gestaltungsspielraum für die an dieser Stelle geplante Mehrfamilienhausbebauung.

#### 4.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Um den öffentlichen Straßenraum von parkenden Fahrzeugen weitestgehend freizuhalten, sind im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA1 mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Diese können einer Garage vorgelagert sein. Um den Hauptbaukörper visuell zu betonen und ausreichend Raum für Stellplätze zu schaffen, sollen die Garagen einen Mindestabstand von 6,0 m zur Straße einhalten.

Mehrfamilienhausbebauungen lösen erfahrungsgemäß einen geringeren Stellplatzbedarf aus als Einfamilienhausbebauung. Aus diesem Grund und um eine Überprägung des neu entstehenden Ortseingangs zu vermeiden, ist im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA2 mindestens ein Stellplatz je Wohneinheit nachzuweisen.

*3.1 Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA1 sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.*

*3.2 Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA2 ist je Wohneinheit mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.*

*3.3 Der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen (Garagentor) und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 6,0 m betragen.*

Garagen und Carports sind innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der für sie vorgesehenen Flächen zulässig. Hierdurch sind diese – im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA1 – auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, bis zu einer Tiefe von 2,0 m über die rückwärtige Baugrenze hinaus zulässig. Durch eine gegenüber dem Hauptgebäude versetzte Garage können – auch in Bereichen mit vergleichsweise geringen Grundstücksgrößen – ein wirksamer Sichtschutz in den dem Hauptgebäude nachgelagerten Terrassenbereichen sowie eine optimale Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht werden. Die getroffene Festsetzung ermöglicht ferner die Errichtung von vergleichsweise großzügigen Garagen, sodass diese neben der Unterbringung von Autos auch als Nebenraum, z.B. zum Abstellen von Gartengeräten oder -möbeln genutzt werden können. Die Regelungen der Landesbauordnung NRW bleiben von der Festsetzung unberührt. Demgemäß dürfen die Grundstücksgrenzen in Summe nicht mehr als 15,0 m bebaut werden, wobei je Grundstücksgrenze nicht mehr als 9,0 m bebaut werden dürfen. Eine Bebauung der Grundstücksgrenzen ist ausschließlich mit solchen Gebäudeteilen zulässig, die als Garage, Gewächshaus oder für Abstellzwecke genutzt werden.

*3.4 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der „Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen“ zulässig. Ausnahmsweise sind auch Abstellräume innerhalb der „Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen“ zulässig. Die Ausnahme ist daran gebunden, dass die Abstellräume in der Verlängerung der Garage errichtet werden und deren Breite und Höhe nicht überschreiten.*

Die Festsetzungen dienen zudem der Förderung der städtebaulichen Ordnung. So wird einerseits der öffentliche (Straßen-)Raum nicht durch zu nahes Heranrücken der Garagen beeinträchtigt. Andererseits tragen die Festsetzungen dazu bei, dass die privaten Gartenbereiche nicht als Garagenstellplatzfläche beansprucht werden. Der optische Eindruck einer „Hinterhofgarage“ soll aus Gründen des Nachbarschutzes und Ortsbildes vermieden werden, insbesondere da die Gartenbereiche zum Teil an bestehende Bebauung, die freie Landschaft oder das Öffentliche Wegenetz anschließen. Ferner sollen Garagen den Hauptgebäuden räumlich zugeordnet werden.

Um eine hinreichende Privatsphäre zu gewährleisten und mögliche Einblicke in benachbarte Grundstücke zu reduzieren, sollen Balkone, Altane und Terrassenüberdachungen, die fest mit dem Gebäude verbunden sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein. Hierdurch können die Belange des Nachbarschutzes gewahrt werden.

*3.5 Balkone, Altane und Terrassenüberdachungen, die fest mit dem Gebäude verbunden sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung sind weitere Nebenanlagen, z.B. Gartenhäuser gem. § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### 4.6 Zulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Um den Charakter einer ortstypischen Siedlung zu schaffen, wird die Zahl der Wohneinheiten im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA1 auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Hierdurch kann die kleinteilige Bebauungsstruktur der angrenzenden Wohngebiete fortgesetzt werden. Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA2 soll der entstehende Ortseingang durch eine Mehrfamilienhausbebauung markiert werden. Aus diesem Grund wird die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA2 auf 10 begrenzt.

*4.1 Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA1 sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.*

*4.2 Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA2 sind je Wohngebäude höchstens 10 Wohnungen zulässig.*

Klarstellend wird definiert, dass Doppelhaushälften und Reihenmittelhäuser als jeweils ein Wohnhaus zu betrachten sind.

*4.3 Doppelhaushälften und Reihenmittelhäuser gelten jeweils als ein Wohngebäude.*

#### 4.7 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

Eine besondere Zweckbestimmung wird ausschließlich im Bereich der geplanten Fuß- und Radwege getroffen. Um eine Beeinträchtigung angrenzender Baugrundstücke durch öffentlichen PKW-Verkehr zu vermeiden, wird für diese Verkehrsflächen die besondere Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ getroffen.

#### 4.8 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Die NEW Netz GmbH hat mit Schreiben vom 09.05.2019 mitgeteilt, dass zur Sicherung der Stromversorgung im Plangebiet zusätzliche Versorgungseinrichtungen hergestellt werden müssen. In Abstimmung mit der NEW Netz GmbH wurde daher im Verlauf des westlich geplanten Fuß- und Radweges bzw. im Bereich der rückwärtigen Gärten ein 4,0 x 6,0 m große Fläche für Versorgungsanlagen zeichnerisch festgesetzt. Durch die geplante Anordnung der Fläche in Bereich der rückwärtigen Gärten kann vermieden werden, dass die in der Fläche geplante Trafostation zu einer optisch unattraktiven Überprägung des öffentlichen Straßenraumes führt.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen soll in einem gesonderten Versickerungsbecken im Süden des Plangebietes versickert werden (vgl. Kapitel 3.4). Zur planungsrechtlichen Absicherung dieser Entwässerungskonzeption wird im Süden des Plangebietes eine hinreichend dimensionierte „Fläche für die Abwasserbeseitigung“ zeichnerisch festgesetzt.

#### 4.9 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Um den Eindruck einer durchgrünten Siedlung insbesondere am Landschaftsrand zu stärken und aus Gründen des ökologischen Ausgleichs sind die privaten Gartenflächen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kies- oder Splittflächen außerhalb von Wegen ist im Rahmen der naturnahen Gartengestaltung nicht zulässig. Das Unterbinden von Grünaufwuchs auf diesen Flächen gilt als vermeidbarer Eingriff in Natur- und Landschaft gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG. Der hohe Versiegelungsgrad solcher Gärten führt in der Summe zu einer stärkeren Erwärmung der besiedelten Bereiche im Hochsommer, zu höheren Wasserabflüssen bei Starkregen, zu einer geringeren Bindung von Feinstäuben und zum Verlust von Lebensräumen u.a. zahlreicher Singvogelarten. Zumutbare Alternativen im Sinne des § 15 BNatSchG sind die Anlage von Rasenflächen oder die Bepflanzung mit pflegeextensiven Bodendeckern wie Storchnabel, Pachysander, Efeu oder Stauden.

In seiner Sitzung am 03.12.2019 hat der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Gangelt beschlossen, die bisher im Gemeindegebiet getroffenen Festsetzungen zum Ausschluss von Steingärten zu konkretisieren. Vor diesem Hintergrund werden die diesbezüglich bisher getroffenen Festsetzungen wie folgt konkretisiert:

5. *Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten werden definiert als zusammenhängende Flächen, die mit den vorgenannten Materialien zu mehr als 10% bedeckt sind. Die Flächen gelten auch dann als Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten, wenn auf den Einbau von Vliesen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, sofern eine Breite von 0,5 m nicht überschritten wird.*

Zugleich wird ein Teil der zugehörigen Festsetzung klarstellend in das Kapitel 4.11 übernommen.

#### 4.10 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen; hier: Lärmschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Untersuchung immissionsschutzrechtlicher Belange wurde ein Fachgutachten erstellt (vgl. Büro für Schallschutz, Umweltmessungen, Umweltkonzepte Michael Mück, 2019). Es zeigt sich, dass der Straßenverkehrslärm der Hanxler Straße zu einer Überschreitung von Immissionsrichtwerten führen kann (vgl. ebd.: 30). Um diesbezügliche Schutzmaßnahmen formulieren zu können, wurden maßgebliche Außenlärmpegel im Sinne der DIN 4109 für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm ermittelt (vgl. ebd.: 40ff.). Hieraus ergeben sich maßgebliche Außenlärmpegelbereiche, die zeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzt wurden. Zur Bestimmung der mit den Lärmpegelbereichen verbundenen Maßnahmen werden die nachfolgenden, textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

##### 6.1 Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen

*Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, zu erwerben bei Beuth Verlag GmbH, Berlin) entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegelbereichen zu treffen. Die aus der vorgenannten Festsetzung resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung der sich aus der Änderung ergebende Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 nachgewiesen wird. An Fassadenbereichen, an denen die Lärmbelastung aus dem Straßen- und Schienenverkehr über 45 dB(A) nachts liegt, sind für Räume*

mit Schlaffunktion Lüfter mit geeignetem Schallschutz oder kontrollierte Wohnraumlüftung notwendig, damit die Fenster geschlossen gehalten werden können, um ungestörtes Schlafen zu ermöglichen.

Weiterhin ist bei Errichtung des Gebäudes eine Eigenabschirmung zu beachten. Die Berechnung der Lärmpegelbereiche erfolgt bei Freifeldbedingungen, da nach aktueller Rechtsprechung nicht von einer kompletten geschlossenen Umsetzung des Baukörpers in der eingezeichneten Baugrenze auszugehen ist. Die Lärmpegelbereiche an der Südfassade werden in diesem Falle je nach Ausführung des Gebäudes niedriger ausfallen. Dies ist eventuell nach Umsetzung der Planung zu prüfen. An der der Straße zugewandten Seite werden die eingezeichneten Lärmpegelbereiche unverändert bleiben. An der Ostfassade der äußeren Bebauung Ost kann durch Anordnung der Raumfunktion bzw. Raumnutzung auf die Außenlärmpegel reagiert werden. Abschirmende Maßnahmen wie Prellscheiben sind ebenfalls als aktive Lärmschutzmaßnahme, je nach Umsetzung des Vorhabens prüffähig.

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109	
5dB-Klasse Maßgeblicher Außenlärmpegel (Obergrenze)	Lärmpegelbereich
Bis 55 dB(A)	I
60 dB(A)	II
65 dB(A)	III
70 dB(A)	IV
75 dB(A)	V
80 dB(A)	VI
größer 80 dB(A)	VII

**Tabelle 1:** Lärmpegelbereich nach DIN 4109

## 6.2 Schallschutzmaßnahmen für Außenbereiche im Plangebiet

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass für die dem Wohngebäude zugeordneten und während der Tageszeit schutzwürdigen Freiflächen (wie z.B. Balkone, Loggien und Freisitze), durch entsprechende Gebäudeanordnung sowie Grundrissanordnung oder sonstige Vorkehrungen zur Minderung der Schalleinwirkungen ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) WAWR während der Tageszeit nicht überschritten wird.

## 4.11 Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a i.V.m. Nr. 25b BauGB)

Zur Schaffung eines deutlich sichtbaren, einheitlichen und optisch ansprechenden Ortsrandes gegenüber dem Außenbereich sowie aus Gründen des ökologischen Ausgleiches werden 3,0 m breite Flächen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze als „Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Darüber hinaus werden die im Bebauungsplan festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ um 3,0 m von den im Bebauungsplan festgesetzten „Öffentlichen Verkehrsflächen“ mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ im Norden des Plangebietes abgerückt. Hierdurch kann Verkehrsgefährdungen durch von der Bepflanzung erschwerte Sichtverhältnisse im Bereich von Wirtschaftswegen entgegengewirkt werden. Um eine für den Zweck der Ortsrandeingrünung geeignete und ökologisch hochwertige Bepflanzung planungsrechtlich abzusichern wird die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

7.1 Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist eine dichte Bepflanzung in Form einer mehrreihigen Baum-/Strauchhecke aus Sträuchern und/oder Bäumen II. Ordnung aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste A und B anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m, versetzt, Mindestqualität 60/100 und die Bäume II. Ordnung in einem Abstand von 8,0-12,0 m, versetzt, Mindestqualität Hst., 3xv., StU. 12/14 anzupflanzen. Die Bereiche unter den Bepflanzungen sind mit einer geeigneten Raseneinsaart (z.B. Fettwiese) einzugrünen.

<b>Pflanzliste A: Sträucher</b>		<b>Pflanzliste B: Laubbäume II. Ordnung</b>	
Schwarze Apfelbeere	<i>Aronia melanocarpa</i>	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Esskastanie	<i>Castanea sativa</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Wildapfel	<i>Malus communis</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>	Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	Frühe Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	Wildbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Kirschpflaume	<i>Prunus cerasifera</i>	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>		
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>		
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>		
Salweide	<i>Salix caprea</i>		
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>		
Wasserschneeball	<i>Viburnum opulus</i>		

**Tabelle 2:** Pflanzlisten A und B

Im Rahmen der Maßnahmen zur Vermeidung von Steingärten wird ferner die nachfolgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als gärtnerisch angelegt gelten im Sinne dieses Bebauungsplanes unversiegelte Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z.B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehölzen). Die Regelungen unter 5. bleiben hiervon unberührt.

#### 4.12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

Die gestalterische Freiheit bei der Bebauung der Grundstücke wird – im Sinne der planerischen Zurückhaltung – nur in einem Mindestmaß eingeschränkt, das erforderlich ist, um ein harmonisches Ortsbild im Zusammenwirken mit den umliegenden bestehenden Wohngebieten zu gewährleisten. Um dennoch ein einheitliches, an dem Bestand orientiertes Ortsbild, insbesondere im empfindlichen Bereich des Ortsrandes zu gewährleisten, wird die folgende Festsetzung getroffen:



8.1 *Doppelhauseinheiten sowie Hausgruppen sind mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Dacheindeckung und Fassadenmaterialien auszuführen.*

Darüber hinaus soll das auf den versiegelten Flächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet versickert werden (vgl. Kapitel 3.4). In diesem Zusammenhang wird die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

8.2 *Die von dem räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erfassten Flächen werden von dem Zwang zur Einleitung des Niederschlagswassers in die öffentliche Abwasseranlage gemäß § 9 der Satzung über die Entwässerung und den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage – Entwässerungssatzung – der Gemeinde Gangelt vom 29. März 2017 befreit.*

## 5 HINWEISE

Der nachfolgende Hinweis bezieht sich auf die Einsichtnahme von Vorschriften und wird aus Gründen der Rechtssicherheit in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 1. 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.*

Um Schäden an Bauwerken durch die Zweckentfremdung der für das Verfahren erstellten fachgutachten zu vermeiden, wird der nachfolgende Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 2. Objektbezogene Untersuchung von Baugrund und Versickerungsmöglichkeiten

*Zur Vermeidung von Schäden an Bauwerken wird empfohlen, den Baugrund sowie die Versickerungsmöglichkeiten durch einen Fachgutachter objektbezogen untersuchen und bewerten zu lassen. Der Geotechnische Bericht, der den Verfahrensunterlagen beigelegt wurde, dient der allgemeinen Bewertung des Baugrundes und der Versickerungsmöglichkeiten. Eine Interpolation der hierin aufgeführten Untersuchungsergebnisse ist nicht zulässig.*

In Folge der Frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie den durchgeführten Fachgutachten wurden die nachfolgenden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

### 3. Bergbau

*Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Horrem 101“ und „Horrem 102“, beide im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln. Ferner liegt das Vorhaben über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heinsberg“, im Eigentum des Landes NRW. Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen ist in den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, auch in absehbarer Zukunft nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen.*

### 4. Sümpfungsmaßnahmen

*Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnah-*

men ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Hierdurch hervorgerufene Bodenbewegungen können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

5. Wirtschaftswegenutzung

Es wird auf die zukünftig stärkere Bedeutung des nördlich an den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans angrenzenden Wirtschaftsweges hingewiesen. Aus dem aktuellen Stand des Flurbereinigungsverfahrens Gangelt III in Zusammenhang mit der Straßenplanung zur EK 13 wird ersichtlich, dass der landwirtschaftliche Verkehr des Wirtschaftsweges als Verbindungsweg für den landwirtschaftlichen Verkehr in Ost-West-Richtung zunehmen wird.

6. Geräuschimmissionen

Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz – LAI ([www.lai-immissionsschutz.de](http://www.lai-immissionsschutz.de)) zu erfolgen. Die Vorgaben der TA Lärm sind zu beachten und einzuhalten.

7. Versickerungsanlagen

Bei der Planung und Errichtung von Versickerungsanlagen ist darauf zu achten, dass der Mindestabstand der Versickerungsanlagen zur Grundstücksgrenze > 2 m und zu unterkellerten Gebäuden ohne wasserdichte Ausbildung > 6 m betragen muss (RdErl. des MURL von 18.05.1998 zur Niederschlagswasserbeseitigung).

Für die Einleitung von Niederschlagswasser von Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen über eine Versickerungsanlage in den Untergrund oder in ein Oberflächengewässer ist beim Landrat des Kreises Heinsberg - untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Antragsunterlagen und ein Merkblatt dazu können auf der Homepage der Kreisverwaltung über den Bereich Bürgerservice-Schlagwortindex-Niederschlagswasserbeseitigung abgerufen werden. Weitere Auskünfte hierzu erhalten Sie bei der unteren Wasserbehörde unter der Tel.-Nr.: 0 24 52/13-61 19.

8. Recyclingbaustoffe

Für den Fall, dass bei der Ausführung von Erd- und Wegearbeiten Recyclingbaustoffe verwendet werden sollen, ist rechtzeitig vor Einbau dieser Baustoffe beim Landrat des Kreises 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.

9. Erdbebengefährdung

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist. Demnach ist der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes der Erdbebenzone 2 und der Geologischen Untergrundklasse S zuzuordnen.

*Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 11NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998 Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.*

*Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.*

## 6 PLANDATEN

Räumlicher Geltungsbereich .....	ca. 19.410 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet insgesamt.....	ca. 15.734 m <sup>2</sup>
davon Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4 bzw. GRZ 0,5 mit Nebenflächen).....	ca. 12.434 m <sup>2</sup>
davon zu versiegelnde Fläche.....	ca. 6.217 m <sup>2</sup>
davon Gartenfläche .....	ca. 5.835 m <sup>2</sup>
davon Flächen zum Anpflanzen .....	ca. 382 m <sup>2</sup>
davon Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,6 bzw. GRZ 0,7 mit Nebenflächen).....	ca. 3.300 m <sup>2</sup>
davon zu versiegelnde Fläche.....	ca. 2.331 m <sup>2</sup>
davon Gartenfläche .....	ca. 886 m <sup>2</sup>
davon Flächen zum Anpflanzen .....	ca. 83 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche.....	ca. 2.825 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“.....	ca. 249 m <sup>2</sup>
Flächen für die Abwasserbeseitigung.....	ca. 577 m <sup>2</sup>
Flächen für Versorgungsanlagen.....	ca. 25 m <sup>2</sup>

## 7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 7.1 Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b i.V.m. 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht sowie von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind abgesehen.

## 7.2 Artenschutz

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Unter Berücksichtigung des § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB werden von den vorgenannten Regelungen jedoch nur die Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz erfasst. Kompensationserfordernisse nach anderen Regelungen, z.B. denen des besonderen Artenschutzes nach dem Bundesnaturschutzgesetz bleiben unberührt.

Vor diesem Hintergrund wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt (vgl. D. Liebert, 2019). In der Stufe I der Bearbeitung wurde das Untersuchungsgebiet am 04.04.2019 sowie in der 17. Und 19. Kalenderwoche 2019 begangen und auf Hinweise planungsrelevanter Arten untersucht. Auf der Grundlage der Beobachtungen vor Ort wurde der Kreis der vorliegend planungsrelevanten Arten aus Feldlerche und Kiebitz eingegrenzt. Eine Beeinträchtigung ubiquitärer Arten konnte aufgrund von Art und Umfang der von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Störwirkungen ausgeschlossen werden.

Um ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen, wurden die Arten Feldlerche und Kiebitz im Frühjahr 2019 einer vertiefenden Untersuchung der Stufe II unterzogen. Hierbei wurden Untersuchungen zum Gesang und fütternden Altvögeln vorgenommen. Zu keinem Zeitpunkt konnte ein Vorkommen der Arten nachgewiesen werden. In diesem Zusammenhang sind planbedingte Konflikte mit den Belangen des Artenschutzes nicht erkennbar.

## 7.3 Inanspruchnahme Landwirtschaftlicher Flächen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (Umwidmungssperkklausel) besteht bei der Inanspruchnahme der nachfolgend aufgeführten Flächen eine Begründungs- und Abwägungspflicht:

- landwirtschaftliche Fläche im Sinne von § 201 BauGB
- Wald im Sinne des Waldgesetzes
- für Wohnzwecke genutzte Flächen

Durch die Planung kommt es zu einer Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wird, ist eine gesonderte Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Insofern wird die Inanspruchnahme vorliegend unmittelbar durch das Bebauungsplanverfahren begründet.

In diesem Zusammenhang hat die Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Heinsberg/Viersen mit Schreiben vom 24.05.2019 mitgeteilt, dass Bedenken gegen den Verlust landwirtschaftlicher Flächen aufgrund der geplanten baulichen Inanspruchnahme aufgrund des Anschlusses an vorhandene Bebauung und untergeordneter agrarstruktureller Bedeutung der landwirtschaftlichen Fläche zurückgestellt werden. Dieser Einschätzung schließt sich die Gemeinde Gangelt an. Der Umsetzung des geplanten Vorhabens wird daher ein höheres Gewicht eingeräumt als dem Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Gemeinde Gangelt am ..... den Bebauungsplan Nr. 76 „Am Vinteler Weg“ als Satzung beschlossen hat.

## 8 REFERENZLISTE DER QUELLEN

- Bezirksregierung Köln. (2016a). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Textliche Darstellung - Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Bezirksregierung Köln. (2016b). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Zeichnerische Darstellung - Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Büro für Schallschutz, Umweltmessungen, Umweltkonzepte Michael Mück. (2019). Schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und -immissionen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 76 "Am Vintelner Weg" in 52538 Gangelt. Herzogenrath: Büro für Schallschutz, Umweltmessungen, Umweltkonzepte Michael Mück.
- D. Liebert. (04. Mai 2019). "Wohnbebauung Am Vintelner Weg" in 52538 Gangelt - Artenschutzrechtliche Prüfung. Alsdorf: Büro für Freiraumplanung.
- Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen. (08. Februar 2016). Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW). Düsseldorf.
- Dipl.-Ing. K.-H. Herbst. (2018). Gangelt, Hanxler Straße, Flurstück 466 - Geotechnischer Bericht über Baugrund, Gründung, Aussagen zur Tragfähigkeit sowie Altlasten und Versickerungsmöglichkeiten. Würselen: Herbst Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG.
- Dipl.-Ing. K.-H. Herbst. (2019). Gangelt, Am Vintelner Weg - Geotechnischer Bericht über Baugrund, Gründung, Aussagen zur Tragfähigkeit sowie Altlasten und Versickerungsmöglichkeiten. Würselen: Dipl.-Ing. K.-H. Herbst.
- Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Geschäftsbereich Statistik. (2018). Kommunalprofil Gangelt. Düsseldorf: IT.NRW.
- Kreis Heinsberg, Untere Landschaftsbehörde. (13. März 1989). Landschaftsplan II/5 Selfkant. Heinsberg.
- Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MULNV NRW). (2019). NRW Umweltdaten vor Ort. Abgerufen am 18. Januar 2019 von <https://www.wms.nrw.de/html/7690510/VB-K-4901-003.html>