

BEGRÜNDUNG
zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54
„Gangelt – Nord / III“



Gemeinde Gangelt – Ortslage Gangelt

Entwurf zur Offenlage



Impressum

Januar 2020

Auftraggeber:

Gemeinde Gangelt
Burgstraße 10
52538 Gangelt

Verfasser:

 VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8
41812 Erkelenz
www.vdh-erkelenz.de
Geschäftsführer:
Axel von der Heide

Sachbearbeiter:
M.Sc. Sebastian Schütt
M.Sc. Jens Döring

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

Inhalt

1	AUSGANGSSITUATION UND PLANUNGSZIEL	3
1.1	Planungserfordernis	3
1.2	Planungsziel	3
1.3	Beschreibung des Plangebietes	3
1.4	Planverfahren gem. § 13 BauGB	4
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	6
2.1	Übergeordnete Planungsvorgaben	6
2.2	Bisheriger Planinhalt	6
3	ÄNDERUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	6
4	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	7
4.1	Umweltauswirkungen	7
4.2	Nachbarschaftliche Belange	7

1 AUSGANGSSITUATION UND PLANUNGSZIEL

1.1 Planungserfordernis

Um Blickbeziehungen in den Landschaftsraum bauleitplanerisch zu sichern, wurden die Baufenster in den zurückliegenden Bebauungsplänen der Gemeinde Gangelt derart geschnitten, dass nach spätestens fünf Grundstücken eine städtebauliche Zäsur erfolgte. Die Erfahrungen der vergangenen Jahre haben jedoch gezeigt, dass diese Zäsuren zu Problemen bei der Bebauung führen können. In diesem Zusammenhang sind zwei benachbarte Grundstückseigentümer, die von einer Zäsur im Baufenster betroffen sind, gemeinschaftlich mit der Bitte an die Gemeinde herangetreten, diese im Bebauungsplan Nr. 54 festgesetzte Zäsur zu schließen. Hierdurch soll eine grenzständige Bebauung mit Garagen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze ermöglicht werden. Da beide Nachbarn gleichermaßen von der Bebauungsplanänderung profitieren würden, sind planbedingte Konflikte mit nachbarschaftlichen Belangen nicht erkennbar. Vor diesem Hintergrund steht die Gemeinde Gangelt der beantragten Bebauungsplanänderung positiv gegenüber.

In diesem Zusammenhang ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Gangelt – Nord / III“ erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

1.2 Planungsziel

Ziel der Planung ist es, die Gestaltungsspielräume der Grundstückseigentümer zu erweitern. Zu diesem Zweck soll auf dem vorgenannten Grundstück die Zäsur im Baufenster geschlossen werden. Es ist davon auszugehen, dass die Planung keine neuen städtebaulichen Missstände, z.B. eine Gefährdung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch eine Erhöhung des Versiegelungsgrades, auslösen wird.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Die verfahrensgegenständlichen Flächen umfassen den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 „Gangelt – Nord / III“ und somit die Flächen Gemarkung Gangelt, Flur 7, Flurstücke 638, 657 bis 662, 664 bis 673, 676 bis 680, 684 bis 693, 695, 697 bis 700, 703 bis 706, 709, 846, 847, 851 bis 853 sowie Teilflächen der Flurstücke 591 und 637 sowie darüber hinaus die Flächen Gemarkung Gangelt, Flur 4, Flurstücke 127 und 132 sowie Teile der Flurstücke 122 und 133. Die Plangebietsgröße beträgt ca. 2,5 ha.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Dr.-von-den-Driesch-Straße, die Wolfsgasse sowie die Hermann-Josef-Claeßen-Straße. Die verbleibenden Flächen des Plangebietes werden, wie auch die nördlich und östlich angrenzenden Flächen, durch eine kleinteilig strukturierte Wohnbebauung charakterisiert. Die südlich gelegenen Baugebiete unterliegen einer gemischten Nutzung und sind vergleichsweise dicht, teilweise geschlossen bebaut. Im Westen befinden sich weitere Flächen, die anders als im Luftbild zu erkennen, bereits vollständig bebaut sind.

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

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Bei dem nächstgelegenen Natura-2000-Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Teverener Heide“, welches sich ca. 4,5 km südöstlich 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. Da es sich bei dem Plangebiet um ein nahezu vollständig bebautes Siedlungsgebiet handelt, kann eine Funktion als Trittsteinbiotop ausgeschlossen werden. Zudem ist die Entstehung einer Barrierewirkung für überfliegende Arten aufgrund der getroffenen Regelungen zur maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen ausgeschlossen. Zusammenfassend bestehen keine planbedingten Konflikte mit Natura-2000-Gebieten.

- Das vereinfachte 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 und werden durch die Planung nicht begründet.

Die Zugangsvoraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB werden somit vollständig erfüllt. Demzufolge kann die vorliegende Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Im vereinfachten Verfahren stehen die nachfolgenden Verfahrenserleichterungen zur Verfügung.

- Von der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden. Wahlweise kann die Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB bzw. die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.
- Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen entfällt.

Von den vorgenannten Verfahrenserleichterungen soll vorliegend Gebrauch gemacht werden.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Übergeordnete Planungsvorgaben

Der Regionalplan der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Aachen, weist das Plangebiet vollständig als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. In den ASB sollen u.a. die Flächen für den Wohnungsbau dargestellt werden¹. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan für die Gemeinde Gangelt werden als Art der baulichen Nutzung die Darstellungen „Wohnbaufläche getroffen. Die zeichnerischen Vorgaben der übergeordneten Planinstrumente betreffen somit die Art der baulichen Nutzung. Die Anordnung von Baufenstern bleibt den nachgelagerten Planungsebenen überlassen. Insofern bestehen keine Konflikte mit der geplanten Bebauungsplanänderung.

2.2 Bisheriger Planinhalt

Der gegenwärtig rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 54 setzt für den räumlichen Geltungsbereich der 6. Änderung zeichnerisch Folgendes fest:

- Allgemeines Wohngebiet als Art der baulichen Nutzung,
- ein Maß der baulichen Nutzung, welches durch eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,8 sowie eine Traufhöhe von 6,0 m und eine Firsthöhe von 10,0 m als Höchstmaß definiert wird,
- eine offene Bauweise die auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt wird,
- überbaubare Grundstücksflächen, die durch Baugrenzen definiert werden,
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit Straßenbegrenzungslinien sowie den Zweckbestimmungen „Fußgängerbereich“ und „Verkehrsberuhigter Bereich“,
- private Grünflächen,
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie
- eine Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.

Die textlichen Festsetzungen sind dem Planwerk zu entnehmen.

3 ÄNDERUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Im Rahmen der verfahrensgegenständlichen Planung soll eine Zäsur eines Baufensters im nördlichen Teil des bestehenden Bebauungsplans geschlossen werden.

Ferner bleiben alle weiteren textlichen sowie zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54 „Gangelt – Nord / III“ von der 6. Änderung unberührt. Durch die geplante Änderung kann das Planungsziel, also die Schließung der Zäsur im Baufenster bei gleichzeitiger Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, erfüllt werden.

¹ Bezirksregierung Köln – Bezirksplanungsbehörde (Hrsg.): Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln – Textliche Darstellung, 1. Auflage 2003 mit Ergänzungen, Köln 2013, Seite 15

4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

4.1 Umweltauswirkungen

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes werden keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgelöst, insbesondere da die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 unverändert bleibt und demnach keine über das bestehende Maß hinausgehenden Versiegelungen begründet werden. Es handelt sich um eine Verschiebung der Bebaubarkeit, nicht jedoch um eine Erhöhung.

4.2 Nachbarschaftliche Belange

Eine von der Planung ausgehende, erhebliche Beeinträchtigung nachbarschaftlicher Belange ist nicht zu erwarten. Die geänderte Festsetzung schafft lediglich dieselben Bebauungsmöglichkeiten, wie in der umliegenden Nachbarschaft. Da sich beide Nachbarn einig sind, ist keine planbedingte Gefährdung der Privatsphäre zu erwarten.

Zugleich ist von der Änderung ausschließlich eine seitliche Grundstücksgrenze betroffen. Änderungen in rückwärtigen Grundstücksbereichen werden nicht vorbereitet. Insofern kommt es zu keinen Sichtbeziehungen, die über das bereits an anderen Stellen vorhandene Maß hinausgehen.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Gemeinde Gangelt am die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Gangelt – Nord / III“ als Satzung beschlossen hat.