

BEGRÜNDUNG
des Bebauungsplanes Nr. 80
„Auf dem Esel“



Gemeinde Gangelt – Ortslage Langbroich

Vorentwurf
zur Frühzeitigen Beteiligung

Impressum

Februar 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

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

Inhalt

1	EINLEITUNG 3	
1.1	Planungserfordernis	3
1.2	Planungsziel	4
1.3	Beschreibung des Plangebietes	4
1.4	Planverfahren gemäß § 13b BauGB	5
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	7
2.1	Regionalplan	7
2.2	Flächennutzungsplan	8
2.3	Naturschutzfachliche Schutzgebiete	8
2.4	Wasserschutzgebiete	10
3	PLANUNGSKONZEPT	10
3.1	Nutzungskonzept	10
3.2	Erschließungskonzept	11
3.3	Freiraumkonzept	11
3.4	Ver- und Entsorgungskonzept	11
3.5	Immissionsschutzkonzept	12
3.6	Altlasten	12
4	TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	12
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	13
4.5	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	14
4.6	Zulässige Zahl der Wohnungen	15
4.7	Verkehrsflächen	15
4.8	Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
4.9	Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ..	16
4.10	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
5	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	16
6	HINWEISE	16
7	PLANDATEN	17
8	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	17
8.1	Umweltprüfung	17
8.2	Artenschutz	17
8.3	Inanspruchnahme Landwirtschaftlicher Flächen	18
9	REFERENZLISTE DER QUELLEN	19

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: Seite 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: Seite 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: Seite 12). Allerdings hat ein Verzicht auf der zeichnerischen Darstellung in Orten mit weniger als 2000 Einwohnern kein Bauverbot zur Folge. *„Vielmehr kann es zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und für eine örtlich bedingte angemessene Entwicklung solcher Ortschaften erforderlich sein, im Flächennutzungsplan entsprechende Bauflächen bzw. Baugebiete darzustellen und daraus Bebauungspläne zu entwickeln“* (Bezirksregierung Köln, 2016a: Seite 12f.). Zudem enthält das Ziel 2-4 „Entwicklung der Ortsteile im Freiraum“ des neuen LEP NRW eine weitere Ausnahmemöglichkeit. *„Auch Ortsteile, die im regionalplanerisch festgelegten Freiraum liegen, haben eine Entwicklungsperspektive. Die bedarfsgerechte Entwicklung dieser Ortsteile [...] ist im Rahmen der Tragfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur möglich“* (LEP NRW, 2019).

In den zusammengewachsenen Ortschaften Harzelt und Langbroich ist ein konkreter Bedarf nach Bauland vorhanden. Dies ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass Bauland zuletzt vor über 20 Jahren durch den Bebauungsplan Nr. 20 „Im Winkel geschaffen wurde. Da die Erschließung des Baugebietes „Im Winkel“ im Wege einer Umlegung erfolgte, verfolgten jedoch nicht alle Flächeneigentümer konkrete Bebauungsabsichten. Insofern stehen Teile der erschlossenen Baugrundstücke nach wie vor nicht dem Markt zur Verfügung, sondern werden für künftige Generationen bevorratet. Aufgrund ihrer geringen Zahl wären die verbliebenen Baulücken jedoch ohnehin nicht zur Deckung des bestehenden Bedarfs geeignet.

Um zu vermeiden, dass erneut Bauland geschaffen wird, dass im Eigentum der ursprünglichen Eigentümer verbleibt und nicht genutzt wird, soll die Aufstellung nachgelagerter Bebauungspläne an die Maßgabe gebunden werden, dass sich die Erschließungsträger im Rahmen städtebaulicher Verträge dazu verpflichten die erschlossenen Grundstücke zu bebauen bzw. diese Verpflichtung auf die Grundstückskäufer zu übertragen.

Gemäß dem bestehenden Planungsrecht ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht möglich, da der Flächennutzungsplan einen Teil der Flächen als „Flächen für die Landwirtschaft“ darstellt. Ein Bebauungsplan besteht für die Fläche nicht. Aufgrund ihrer Größe und ihrer Lage ist die Fläche darüber hinaus nicht als Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne des § 34 BauGB anzusehen.

In diesem Zusammenhang sind die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes 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 Landschaftsrandes.

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), zugegriffen am 17.09.2019 über <https://www.tim-online.nrw.de>

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand der Ortslage Langbroich. Es umfasst die Flächen der Gemarkung Schierwaldenrath, Flur 3, Flurstücke 216, 218 sowie teilweise 39, 41, und 212 und damit eine Fläche von insgesamt ca. 12.542 m². Der nordwestliche Teil des Plangebietes unterliegt einer landwirtschaftlichen Nutzung als Dauergrünland. Die südlichen und östlichen Flächen werden ackerbaulich genutzt.

Im Umfeld bestehen unterschiedliche Nutzungen. Im Norden und Nordosten grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Dauergrünland- und Ackerflächen. Diese werden im Nahbereich des Plangebietes durch unterschiedliche Gehölzstrukturen geprägt. Im Osten befinden sich ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen und im Südosten grenzt das Plangebiet an private Gärten. Im Süden grenzt es an die Quellstraße und dahinter liegende, bebaute Flächen. Im Südwesten grenzt das Plangebiet an Wohnhäuser sowie weiter nördlich an einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb. Die bestehende Bebauung zeichnet sich durch eine vergleichsweise hohe Dichte aus und wird durch mischgebietstypische Nutzungen geprägt.

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 m² möglich.

„Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des [§13a Abs. 1] Satzes 2 [BauGB] die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird.“ Wird hingegen eine Grundfläche im Bebauungsplan festgesetzt, so ist bei der Bewertung der Frage, ob die zulässige Grundfläche überschritten wird, 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)

Das gesamte Plangebiet umfasst ca. 12.542 m², wovon etwa 10.389 m² auf die Flächen des Allgemeinen Wohngebietes entfallen. Bei einer GRZ von 0,4 ist demzufolge mit einer versiegelten Fläche von 4.156 m² zu rechnen. Der Maximalwert von 10.000 m² wird somit deutlich unterschritten.

- 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 im Südwesten, im Süden und im 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. 80 wurde in der Sitzung des Rates der Gemeinde Gangelt am 10.12.2019 gefasst.

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 die Pflicht zur Durchführung einer UVP ergeben sich aus Anlage 1 zum UVPG. Allgemeine Bauvorhaben mit UVP-Pflicht werden unter Punkt 18 der Anlage 1 zum UVPG geführt. Demnach besteht für sonstige bauliche Anlagen im bisherigen Außenbereich, mit einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 100.000 m² die Pflicht zur Durchführung einer UVP. Ab einer Grundfläche von 20.000 m² ist 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 „Teverener Heide“, welches sich ca. 7 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.

Eine generelle Eignung als Trittsteinbiotop oder Rastplatz wäre für die Flächen insbesondere im nördlichen Bereich gegeben. Aufgrund der vielfältig vorhandenen Ausweichmöglichkeiten in direkter Umgebung ist jedoch nicht von einer essenziellen Bedeutung als Trittsteinbiotop auszugehen. 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 und werden durch die Planung nicht begründet.

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.
- Der Bebauungsplan kann, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Der Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst im vorliegenden Fall jedoch eine größere Fläche als der Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans. Zur Förderung der städtebaulichen Ordnung in Form einer Ortsarrondierung sind zukünftig weitere Wohnbauflächen in westlicher Richtung geplant. Die Ausweisung neuer Bauflächen ist gemäß dem Ziel 6.1-1 „Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung“ des LEP NRW nur durch einen Flächentausch möglich. Dementsprechend müssen im Rahmen der Neuausweisung bestehende Bauflächen an anderer Stelle der Ortslage zurückgegeben werden. Aufgrund des umfangreichen Änderungsbedarfes wird der Flächennutzungsplan nicht im Zuge der Berichtigung angepasst, sondern ein gesondertes Änderungsverfahren durchgeführt.
- 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, stellt das Plangebiet als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ (AFAB), bei gleichzeitiger Überlagerung durch die Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ dar.

Vorrangiges Ziel der AFAB ist es, die existenz- und entwicklungsfähigen Betriebe im Plangebiet zu erhalten, zu entwickeln und zu fördern, um die Funktionsfähigkeit des ländlichen Raumes im Spannungsfeld der vielfältigen Raumansprüche sicherzustellen (Bezirksregierung Köln, 2016: 44).

Der Verzicht auf eine zeichnerische Darstellung von Ortschaften mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2000 Einwohnern als Siedlungsbereich hat zudem weder ein allgemeines Bauverbot zur Folge, noch wird die weitere Entwicklung dieser Ortschaften im Rahmen der Bauleitplanung verhindert. Vielmehr kann es zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und für eine örtlich bedingte angemessene Entwicklung solcher Ortschaften erforderlich sein, im

Flächennutzungsplan entsprechende Bauflächen bzw. Baugebiete darzustellen und daraus Bebauungspläne zu entwickeln. (Bezirksregierung Köln, 2016: 12f.)

Zugleich werden die mit dem AFAB verbundenen Ziele durch die Planung nicht gefährdet, da der Schutz von Landschaft und Landschaftsorientierter Erholung durch den beabsichtigten Flächentausch gesichert wird. Die Ziele des Regionalplans stehen der vorliegenden Planung somit nicht entgegen.

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 muss der Flächennutzungsplan nicht in einem gesonderten Verfahren geändert werden, sondern kann im Wege der Berichtigung, im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren, angepasst werden. Da der Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung im vorliegenden Fall jedoch eine größere Fläche als der Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans umfasst und die Umsetzung der Planung nur durch einen so genannten Flächentausch möglich ist, wird diesbezüglich die Durchführung eines gesonderten Verfahrens vorgesehen.

Eine landesplanerische Anfrage gemäß § 34 LPlG wurde mit Datum vom 29.11.2019 bereits gestellt. Mit Schreiben vom 22.01.2020 hat die Bezirksregierung Köln mitgeteilt, dass gegen die Planung vorbehaltlich des hierfür erforderlichen Flächentausches keine landesplanerischen Bedenken bestehen.

2.3 Bebauungspläne

Es bestehen keine Überlagerungen zwischen den verfahrensgegenständlichen Flächen und Räumlichen Geltungsbereichen anderer Bebauungspläne.

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 Biotop (§ 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 III/7 „Geilenkirchener Lehmplatte“. (vgl. Abbildung 2). Dieser setzt für den nördlichen sowie den zentralen Teil des Plangebietes das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ fest. Elemente einer reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft entsprechend des Entwicklungsziels 1 sind im Plangebiet derzeit nicht vorhanden, da sich die Nutzung auf unstrukturierte Grünland- und Ackerflächen beschränkt. Gehölzstrukturen fehlen auf den verfahrensgegenständlichen Flächen. Eine Anreicherung der Landschaft kann vorliegend durch die Gestaltung der Gartenflächen erfolgen.

Zudem wird derselbe Teilbereich vom Landschaftsschutzgebiet „Saefelbachtal“ überlagert. Diesbezügliche Schutzziele bestehen in der Erhaltung des grund- bzw. stauwassergeprägten Bachtals und der geomorphologisch kennzeichnenden Hänge, der Erhaltung der gut strukturierten Grünland- und Uferbereiche mit hoher Bedeutung für die Biotopvernetzung, der Erhaltung der kleinteilig strukturierten Ortsrandbereiche mit ihren landschaftsbildprägenden Biotopkomplexen aus Obstwiesen, Grünlandflächen und Gehölzbeständen, der Erhaltung und Entwicklung der Biotopkomplexe und Refugialbiotope als Beitrag zur Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Erhaltung der Obstwiesenkomplexe wegen ihrer kulturhistorischen Bedeutung, der Erhaltung der kulturhistorisch bedeutsamen Niederungsmotte als Bodendenkmal bei der Burganlage Altenburg, sowie der Bedeutung für die ortsnahe, ruhige Erholung. Die vorgenannten Bestandteile sind jedoch innerhalb der verfahrensgegenständlichen Flächen nicht vorhanden. Eine diesbezügliche Beeinträchtigung der Schutzziele ist somit durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

Der südliche Bereich des Plangebietes befindet sich außerhalb der Festsetzungen des Landschaftsplanes.

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

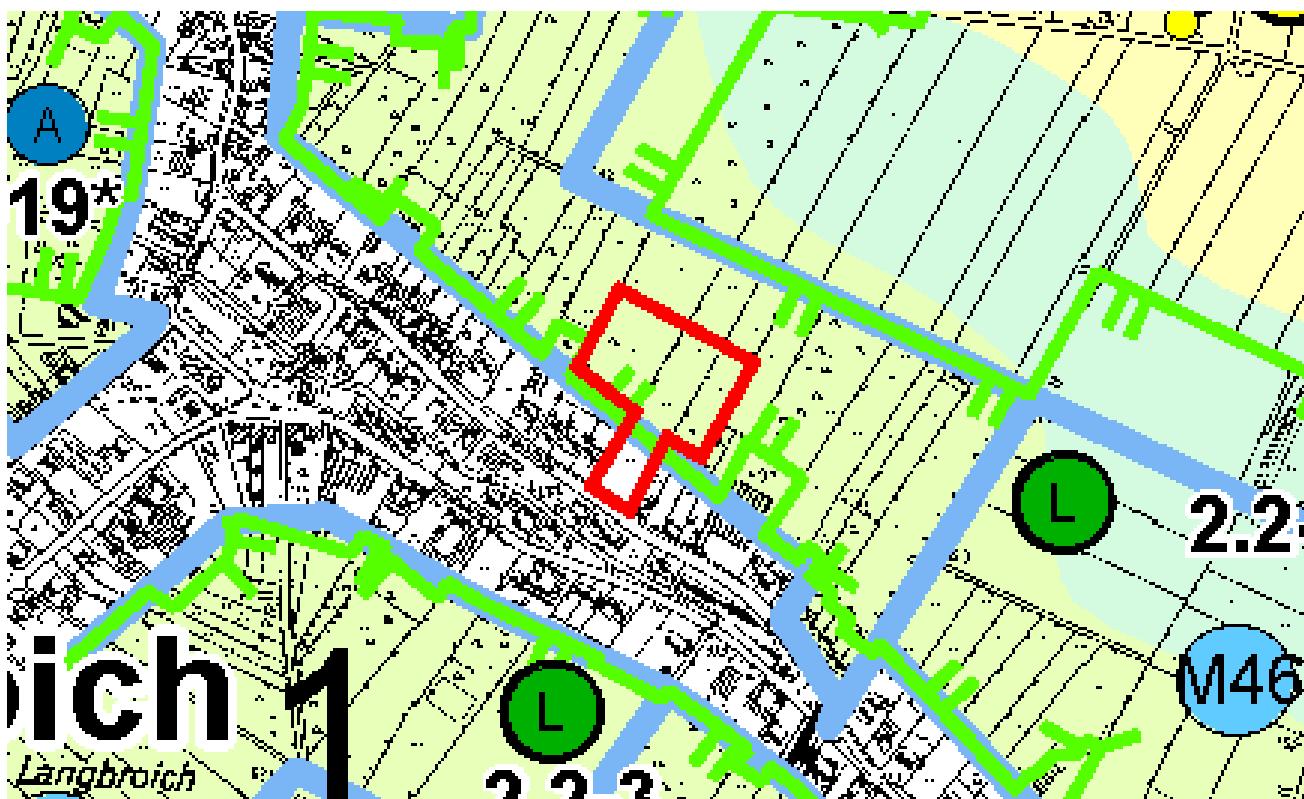


Abbildung 2: Auszug aus dem Landschaftsplan III/7 „Geilenkirchener Lehmplatte“ mit Abgrenzung des Plangebietes (rote Linie);

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-4901-002 „Ortsrandlagen entlang des Saefelers Baches und der Selfkant Bahnlinie“. Dessen Schutzziel besteht im „Erhalt der Grüngürtel in Ortsrandlage der Dörfer mit ausgedehnten, strukturreichen Gärten, Gehölz-Grünlandkomplexen und Obstwiesen, Erhalt der Bachtäler mit strukturreichem Grünland und Obstbaumbeständen sowie Erhalt aller übrigen strukturierenden Landschafts-

selemente und kulturhistorisch wertvollen Kleinbiotope wie Feldgehölze und Alleen und aller Saumbiotope, Brachen und krautreichen Wegraine“ (Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MULNV NRW), 2019). Überlagerungen mit entsprechenden Elementen bestehen jedoch vorliegend nicht, sodass ein Funktionsverlust des Verbundkorridors hierdurch nicht zu erwarten ist.

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 befindet sich das gesamte Plangebiet innerhalb der Schutzzone IIIb des Trinkwasserschutzgebietes „Heinsberg-Kirchhoven“.

Die Schutzzone III ist vor weitreichenden Beeinträchtigungen besonders chemischer oder radioaktiver Art zu schützen. Zu diesem Zweck sind bestimmte Nutzungen im Gebiet untersagt wie z.B. wassergefährdende Großanlagen wie Kernkraftwerke oder chemische Fabriken, aber auch bestimmte Pflanzenschutzmittel oder die Ablagerung von Schutt (vgl. Kreis Heinsberg, 1992). Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 8 der Schutzgebietssatzungen ist das Bauen oder Ändern von Straßen genehmigungspflichtig. Ein pauschales Bauverbot besteht nicht. Weitere Verbote oder Genehmigungspflichten sind nicht erkennbar, sodass die Trinkwasserschutzgebiete der Vollziehbarkeit der Planung nicht entgegenstehen.

3 PLANUNGSKONZEPT

3.1 Nutzungskonzept

Geplant ist die Umsetzung eines Konzeptes, welches die Wohnansprüche von unterschiedlichen Nutzergruppen erfüllt. Zu diesem Zweck werden unterschiedliche Gebäudetypologien wie Einzel- und Doppelhäuser aber auch Hausgruppen entstehen. Die Grundstückgrößen sind mit ca. 270m² bis 480m² an unterschiedliche Bedürfnisse angepasst. Größe und Zuschnitt der Baugebiete werden für die Umsetzung der vorgenannten Nutzungen optimiert.

Die geplante Bauweise weicht leicht von der Bebauung des Umfeldes ab. Entgegen der vergleichsweise dichten Bebauung der Umgebung soll das vorliegende Plangebiet mit einer geringeren Bebauungsdichte errichtet werden. Die herabgesetzte Dichte soll zu einem harmonischen Übergang zur freien Landschaft beitragen. Zudem sollen innerhalb des Plangebietes entsprechend der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes Nutzungen zu Wohnzwecken erfolgen, sodass die Regelungen zu einer aufgelockerten Bauweise der geplanten Nutzungsstruktur entsprechen.

Mit der vorgesehenen Höhenbeschränkung von 6,50 m Traufhöhe und 10,50 m Firsthöhe soll das Entstehen von Gebäudekubaturen gefördert werden, welche die angrenzende freie Landschaft nicht überprägen.

3.2 Erschließungskonzept

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Quellstraße. Vereinzelt Baugrundstücke im Süden des Plangebietes werden direkt über diese erschlossen. Daran anbindend ist eine öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen, welche im Verlauf einer Ringstraße die innere Erschließung des Plangebietes gewährleisten soll. Um zur Attraktivität des Wohnstandortes beizutragen, soll im Norden ein Fußweg angelegt werden, der in die freie Natur führt und die Naherholungsqualität des Wohngebietes steigert.

Alle Verkehrsflächen werden in einer Regelbreite von 6,50 m ausgebaut. Diese Breite gewährleistet die verkehrstechnische Leistungsfähigkeit in Form von Begegnungsverkehr PKW-LKW gemäß RAS 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen). Darüber hinaus wird somit der getrennte Ausbau der Fahrbahn mit einer Breite von 5 m und Gehwegen mit einer Breite von 1,50 m ermöglicht.

Die gewählte Ausrichtung und Lage der Verkehrsflächen soll ferner zu einer Optimierung der Aufteilungsmöglichkeiten angrenzender Grundstücke sowie zur Reduzierung von Nordgärten beitragen. Auf diese Weise entstehen Nordgärten lediglich entlang der nördlichen Plangebietsgrenze sowie bei den direkt über die Quellstraße erschlossenen Gebäuden. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze tragen die Nordgärten an dieser Stelle zu einer harmonischen Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft bei. Die Gebäude entlang der Quellstraße schließen eine bauliche Lücke entlang des Straßenraumes, weshalb die Nordgärten an dieser Stelle ebenfalls als vertretbar bewertet werden.

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 6,0 m zu der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten, sodass 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 Quellstraße bzw. die hierüber verlaufenden Buslinien 472 und 516 der Aachener Verkehrsverbund GmbH (AVV).

3.3 Freiraumkonzept

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 Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO 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 den bestehenden Anschluss in der Quellstraße anbindet.

Zur Beseitigung des zu erwartenden Niederschlagswassers ist die Einleitung in den natürlichen Wasserhaushalt über eine dezentrale Versickerung im Bereich der privaten Grundstücke vorgesehen. Zur Untersuchung, ob die vorhandenen Böden hierfür geeignet sind, wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben.

3.5 Immissionsschutzkonzept

Konflikte mit den Belangen des Immissionsschutzes sind nicht ersichtlich. Im Umfeld befinden sich keine Betriebe, die eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Tag- oder Nachtzeitraum bedingen würden. Aufgrund der Anbindung an eine innerörtliche Verkehrsfläche wird erwartet, dass auch verkehrsbedingten Immissionen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sowie der Orientierungswerte der DIN 18005 nicht überschreiten.

3.6 Altlasten

Aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebietes als landwirtschaftliche Fläche kann ein Altlastenverdacht nicht pauschal ausgeschlossen werden. Die Altlastensituation wird deshalb im weiteren Verfahren fachgutachterlich untersucht und die Ergebnisse in der Plankonzeption berücksichtigt.

4 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Nachfolgend werden die textlichen sowie zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 80 erläutert und begründet. Alle Festsetzungen orientieren sich grundsätzlich an den zuletzt im Gemeindegebiet aufgestellten Bebauungsplänen, um eine planerische Gleichbehandlung zu gewährleisten.

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Schierwaldenrath, Flur 3, Flurstücke 216, 218 und teilweise 39, 41, und 212. 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 von der dichten Bestandsbebauung abweichen. Um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu gewährleisten, soll im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA eine offene Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen realisiert werden. Diese Festsetzungen gewährleisten eine aufgelockerte und gleichmäßige Bebauungsstruktur. Im Übrigen wird aus Gründen der planerischen Zurückhaltung und in Orientierung an den umliegenden Bestand im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

2.1 Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA 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).

Die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe von 6,5 m und Firsthöhe von 10,5 m baulicher Anlagen im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA dient dem Entstehen von Gebäudekubaturen, welche das Landschafts- und Ortsbild nicht überprägen. Dies trägt zu einer Harmonisierung des Siedlungsbildes und einem verträglichen Übergang zu der angrenzenden Landschaft bei. Für die festgesetzten Höhenbegrenzungen werden im Hinblick auf die Ausbauplanung die nachfolgenden in der Örtlichkeit eindeutig bestimmbar Bezugspunkte definiert:

2.2 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.

2.3 Die Traufhöhe (TH) wird definiert als Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.

2.4 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.

2.5 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 3,0 m ein. Der gleiche Mindestabstand wird zu benachbarten Grundstücksgrenzen eingehalten. Ein Abstand von drei Metern entspricht dem bauordnungsrechtlichen Mindestmaß der Abstandsflächen. Somit können auch in denjenigen Bereichen, die einen Abstand von 3,0 m unterschreiten, bauliche Hauptanlagen nicht ohne weiteres näher als 3,0 m an die öffentlichen Verkehrsflächen heranrücken.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im verfügen über eine Regeltiefe von 16,0 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.

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 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.

3.1 Es sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

3.2 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 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.

3.3 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.

3.4 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 aufgelockerten Siedlung zu schaffen, wird die Zahl der Wohneinheiten im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Hierdurch kann eine kleinteilige Bebauungsstruktur im Übergang zur freien Landschaft ermöglicht werden.

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

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

4.2 Doppelhaushälften, Reihenmittelhäuser und Reihenendhäuser 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 des geplanten Fuß- und Radwegs getroffen. Um eine Befahrbarkeit der Flächen durch PKWs zu vermeiden, wird für diese Verkehrsflächen die besondere Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ getroffen.

4.8 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, 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 Grünsaufwuchs 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 Storchschnabel, Pachysander, Efeu oder Stauden. Um unangemessene Einschränkungen der Gestaltungsfreiheit zu vermeiden, werden dekorative Steinelemente, die einen Flächenanteil von 10 % nicht überschreiten und Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, von der vorgenannten Regelung ausgenommen.

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 4.9 übernommen.

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

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

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

6. *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.*

4.10 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 zu gewährleisten, wird die folgende Festsetzung getroffen:

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

5 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone IIIb des Trinkwasserschutzgebietes „Heinsberg-Kirchhoven“. Unmittelbar westlich angrenzend befindet sich zudem das Trinkwasserschutzgebiet „Waldfeucht“, ebenfalls in der Schutzzone IIIb. Diese werden daher nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Zur Erläuterung der hiermit verbundenen Restriktionen wird ferner ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Kapitel 6).

6 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.

Der nachfolgende Hinweis wird zur Erläuterung der mit der Lage in einem Trinkwasserschutzgebiet verbundenen Restriktionen in den Bebauungsplan aufgenommen.

2. Trinkwasserschutzzone IIIb

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone IIIb des Trinkwasserschutzgebietes „Heinsberg-Kirchhoven“. Unmittelbar westlich angrenzend befindet sich zudem das Trinkwasserschutzgebiet „Waldfeucht“, ebenfalls in der Schutzzone IIIb. Innerhalb der Trinkwasserschutzzone III soll den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen besonders durch nicht oder nur schwer abbaubare chemische oder radioaktive Verunreinigungen gewährleistet werden. So sind z.B. Anlagen zum Lagern von Autowracks und Schrott verboten. Ebenso gelten differenzierte Vorschriften für unbehandeltes oder behandeltes Niederschlagswasser.

7 PLANDATEN

Räumlicher Geltungsbereich	ca. 12.542 m ²
Allgemeines Wohngebiet insgesamt.....	ca. 10.389 m ²
davon zu versiegelnde Fläche.....	ca. 5.194,5 m ²
davon Gartenfläche	ca. 5.194,5 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche.....	ca. 2.128 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	ca. 25 m ²

8 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

8.1 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.

8.2 Eingriffsregelung

Gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die durch das Verfahren begründeten Eingriffe, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

8.3 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 Eingriffsrege-

lung nach dem Bundesnaturschutzgesetz erfasst. Kompensationserfordernisse nach anderen Regelungen, z.B. denen des besonderen Artenschutzes nach dem Bundesnaturschutzgesetz bleiben unberührt.

Das Arten-Kataster des Kreises Heinsberg führt die Plangebietsflächen als bestätigtes Steinkauzrevier. Die verfahrensgenständigen Flächen werden zudem von der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) als essenzielles Nahrungshabitat für den Steinkauz eingestuft. Somit besteht vorliegend ein hervorzuhebender Anfangsverdacht für ein Vorkommen des Steinkauzes. Vor diesem Hintergrund wird im weiteren Verlauf des Verfahrens eine Artenschutzprüfung durch einen Fachgutachter erstellt

8.4 Inanspruchnahme Landwirtschaftlicher Flächen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (Umwidmungssperrklausel) 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

Die diesbezügliche Abwägungsentscheidung wurde mit der 63. Flächennutzungsplanänderung jedoch vorweggenommen.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Gemeinde Gangelt am den Bebauungsplan Nr. 80 „Auf dem Esel“ als Satzung beschlossen hat.

9 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.
- Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen. (08. Februar 2016). *Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)*. Düsseldorf.
- Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Geschäftsbereich Statistik. (2018). *Kommunalprofil Gangelt*. Düsseldorf: IT.NRW.
- Kreis Heinsberg. (1992). *Wasserschutzgebiet Heinsberg-Kirchhoven*. Heinsberg: Kreisverwaltung Heinsberg.
- Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MULNV NRW). (2019). *NRW Umweltdaten vor Ort*. Abgerufen am 01. Oktober 2019 von <https://www.wms.nrw.de/html/7690510/VB-K-4901-002.html>