

BEGRÜNDUNG

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Gangelt-Nord/III“



Gemeinde Gangelt – Ortslage Gangelt

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8
41812 Erkelenz

Erkelenz, den 02.02.2018



Inhalt

1	AUSGANGSSITUATION / PLANUNGSZIEL.....	2
2	STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	2
	2.1 Beschreibung des Plangebietes	2
	2.2 Bisheriger Planinhalt.....	3
3	PLANÄNDERUNG	3
4	HINWEISE	3
5	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	4
	5.1 Umweltauswirkungen	4
	5.2 Nachbarschaftliche Belange.....	4
6	VERFAHREN	5

1 AUSGANGSSITUATION / PLANUNGSZIEL

Im Bereich der nordöstlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 54 setzt der bestehende Bebauungsplan eine „Private Grünfläche“ fest. Diese Festsetzung war zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zur Unterbringung einer Leitung der Telekom erforderlich. Im Rahmen der nachgelagerten Baugebiete Nord IV und Nord V wurde diese Leitung jedoch verlegt. Die Festsetzung „Private Grünfläche“ ist somit nicht mehr erforderlich und stellt eine unbeabsichtigte Härte durch erhebliche Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten dar.

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

Ziel der Planung ist es, die unbeabsichtigte Härte des Bebauungsplanes Nr. 54 „Gangelt-Nord/III“ bauleitplanerisch – und damit nachhaltig – zu korrigieren. Zu diesem Zweck soll die „Private Grünfläche“ aufgehoben und der angrenzenden Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ zugeschlagen werden. Um eine angemessene Nutzbarkeit der erweiterten Baugrundstücke zu ermöglichen, sollen ferner die bestehenden Baugrenzen bis auf einen Abstand von 3,0 m, gegenüber dem bisherigen Abstand von 6,25 m, an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes herangeführt werden.

2 STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 Beschreibung des Plangebietes



Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes; Quelle: Geoportal NRW, abgerufen am 23.08.2017

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 befindet sich im Norden der Ortslage Gangelt und umfasst die Grundstücke Gemarkung Gangelt (4557), Flur 7, Flurstück 688, 689, 690 und 691 bzw. eine Fläche von ca. 1.914 m². Es wurden diejenigen Flurstücke vollständig in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung aufgenommen, die durch das geänderte Baufenster direkt betroffen sind.

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten des geänderten Bebauungsplanes. Das Flurstück 688, dessen Bebauungsmöglichkeiten durch die geplante Änderung erweitert würden, ist bisher unbebaut. Die südlich angrenzenden Grundstücke sind bebaut. In Richtung Westen und Osten befinden sich „Öffentliche Verkehrsflächen“ mit der besonderen Zweckbestimmung „Fläche für Fußgänger und Radfahrer“. Weiter im Norden und Osten grenzt der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58 „Gangelt-Nord/IV“ an. Dieser setzt im Norden des Plangebietes ebenfalls eine „Öffentliche Verkehrsfläche“ mit der besonderen Zweckbestimmung „Fläche für Fußgänger und Radfahrer“ mit dahinter liegenden „Allgemeinen Wohngebieten“ fest. Im Osten werden ausschließlich „Allgemeine Wohngebiete“ festgesetzt.

2.2 Bisheriger Planinhalt

Der gegenwärtig rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 54 „Gangelt-Nord/III“ setzt für den Geltungsbereich der 4. Änderung zeichnerisch Folgendes fest:

- Allgemeines Wohngebiet als Art der baulichen Nutzung
- Ein Maß der baulichen Nutzung, welches durch eine maximal 2-geschossige Bebauung, eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,8, eine maximal zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen von 6,0 m und eine maximal zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen von 10,0 m bestimmt wird
- offene Bauweise
- Einzel- und Doppelhausbebauung
- Baufenster, die durch Baugrenzen bestimmt werden
- Private Grünfläche

Die textlichen Festsetzungen sind dem Planwerk zu entnehmen.

3 PLANÄNDERUNG

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll eine zeichnerisch festgesetzte „Private Grünfläche“ zu „Allgemeines Wohngebiet“ geändert werden. Ferner sollen die bisher festgesetzten Baufenster so erweitert werden, dass sie zu der nördlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 54 einen Abstand von 3,0 m einhalten.

Der diese Änderung begründende Sachverhalt stellt einen Einzelfall in dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes dar. „Private Grünflächen“ die ausschließlich der planungsrechtlichen Absicherung einer Leitung dienen, werden an keiner anderen Stelle des Bebauungsplanes festgesetzt.

4 HINWEISE

In Folge der Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde der nachfolgende Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Niederschlagswasserbeseitigung

Nach § 44 des Landeswassergesetzes NRW in der Fassung vom 16. Juli 2016 ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten. Die Einzelheiten sind mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Auskünfte hierzu erhalten Sie bei der unteren Wasserbehörde unter der Tel.-Nr.: 0 24 52/13-61 19.

Für die Einleitung von Niederschlagswässern von Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen über eine Versickerungsanlage in den Untergrund/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.“

5 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 Umweltauswirkungen

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 werden keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgelöst. Als Grundlage für diese Einschätzung wurde die Biotoptypenwertliste der „Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“, von 2008 des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW verwendet. Demgemäß ergeben sich die nachfolgenden Bewertungen.

Der bestehende Bebauungsplan setzt im Norden des räumlichen Geltungsbereiches von dessen 4. Änderung eine ca. 115 m² große „Private Grünfläche“ fest. Grünordnerische Festsetzungen zur Bepflanzung der Fläche werden nicht getroffen. Insofern ist von Straßenbegleitgrün ohne Gehölzbestand im Sinne des Codes VA, mr3 auszugehen, für das ein Grundwert von 2 Ökopunkten/m² vergeben wird. Somit besteht ein Einzelflächenwert von 230 Ökopunkten. Die Allgemeinen Wohngebiete des bestehenden Bebauungsplanes bleiben von der 4. Änderung unberührt und werden bei der weiteren Berechnung nicht berücksichtigt. Insofern ergibt sich durch das bestehende Planungsrecht ein Gesamtwert von ebenfalls 230 Ökopunkten.

Im Rahmen der verfahrensgegenständlichen Planung wird die „Private Grünfläche“ zu „Allgemeines Wohngebiet“ geändert. Für dieses wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, die durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze sowie ihre Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden darf. Insofern ist von einer Versiegelung der betroffenen Flächen von bis zu 50 % auszugehen. Dies entspricht einer Fläche von ca. 57,5 m², die entsprechend des Codes VF0 mit 0 Ökopunkten/m² zu bewerten sind. Die verbleibenden ca. 57,5 m² sind als Gartenflächen anzulegen. Grünordnerische Festsetzungen zu deren Bepflanzung werden nicht getroffen, sodass „Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen“ entsprechend des Codes HJ, ka4 angenommen wird. Diese werden mit einem Grundwert von 2 Ökopunkten/m² bewertet. Es ergibt sich ein Einzelflächenwert von 115 Ökopunkten, der zugleich dem Gesamtwert der Planungssituation entspricht.

Bei Gegenüberstellung der bestehenden und geplanten Biotope kann ein ökologisches Defizit von 115 Ökopunkten festgehalten werden. Da dieses Defizit äußerst gering ist und Eingriffe in wertvolle Lebensräume nicht erfolgen, ist davon auszugehen, dass eine Beeinträchtigung von Natur- und Landschaft nicht eintreten werden.

Gemäß schriftlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Heinsberg vom 31.08.2017 besteht ferner – unter anderem aufgrund des sehr geringen Umfangs des ökologischen Defizits – kein Erfordernis für eine Kompensation. Hierbei handelt es sich um eine Entscheidung unter Berücksichtigung der konkreten Umstände des Einzelfalls. Eine Übertragung auf ähnlich gelagerte Fälle ist ohne vorherige Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nicht möglich.

5.2 Nachbarschaftliche Belange

Im Übrigen bleiben nachbarschaftliche Belange durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 unberührt und bodenrechtliche Spannungen werden nicht ausgelöst. Die Erweiterung der Baugrenzen betrifft eine Fläche, die in alle Richtungen an mindestens 2,5 m breite „Öffentliche Verkehrsflächen“ mit der besonderen Zweckbestimmung „Fläche für Fußgänger und Radfahrer“ grenzt. Hinzu kommen 3,0 m Grenzabstand, die von den Baugrenzen auch nach der Bebauungsplanänderung einhalten werden, sodass die über den bestehenden Bebauungsplan hinaus ermöglichte Bebauung einen

Mindestabstand von 5,5 m zu den umliegenden Baugrundstücken einhalten wird. Vor diesem Hintergrund kann ausgeschlossen werden, dass die umliegenden Baugrundstücke durch ein zu nahes Heranrücken der durch die verfahrensgeständliche Planung begründeten Bebauung beeinträchtigt werden.

6 VERFAHREN

Die Änderung wird in einem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Es wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB abgesehen. Es wird die Auslegung nach § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung nach § 4 (2) BauGB durchgeführt.

Das vereinfachte Verfahren steht zur Verfügung, wenn die Zugangsvoraussetzungen im Sinne des § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt werden. Dies ist vorliegend gegeben. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt, da lediglich eine für die Grundkonzeption der Planung unbedeutende Festsetzung geändert wurde. Mit der Änderung werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung und Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Gem. § 13 (3) BauGB wird von einer Umweltprüfung, von einem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Gemeinde Gangelt am die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Gangelt-Nord/III“ als Satzung beschlossen hat.