

**BEGRÜNDUNG**  
zur 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 67  
„Wohngebiet Gangelt Nord V“



**Gemeinde Gangelt – Ortslage Gangelt**

## Impressum

März 2019

### Auftraggeber:

Gemeinde Gangelt  
Burgstraße 10  
52538 Gangelt

### Verfasser:

 VDH 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

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

## Inhalt

<b>1</b>	<b>AUSGANGSSITUATION UND PLANUNGSZIEL</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN</b> .....	<b>5</b>
	3.1 Regionalplan .....	5
	3.2 Flächennutzungsplan .....	5
	3.3 Bebauungspläne .....	5
	3.4 Landschaftsplan .....	5
	3.5 Schutzgebiete .....	6
<b>4</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT</b> .....	<b>6</b>
	4.1 Nutzungs- und Gestaltungskonzept .....	6
	4.2 Erschließungskonzept .....	7
	4.3 Freiraumkonzept .....	7
	4.4 Ver- und Entsorgungskonzept.....	7
	4.5 Altlasten .....	7
	4.6 Immissionen .....	7
<b>5</b>	<b>TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>8</b>
	5.1 Räumlicher Geltungsbereich .....	8
	5.2 Art der baulichen Nutzung.....	9
	5.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise.....	9
	5.4 Überbaubare Grundstücksfläche.....	10
	5.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	10
	5.6 Zulässige Zahl der Wohnungen .....	11
	5.7 Verkehrsflächen .....	11
	5.8 Flächen für Entsorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung.....	12
	5.9 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	12
	5.10 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	13
	5.11 Gestalterische Festsetzungen.....	13
<b>6</b>	<b>HINWEISE</b> .....	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>16</b>
	7.1 Umweltauswirkungen .....	16
	7.2 Ausgleich.....	16
<b>8</b>	<b>PLANDATEN</b> .....	<b>17</b>

## 1 AUSGANGSSITUATION UND PLANUNGSZIEL

Auch vor dem Hintergrund eines stabilen Bevölkerungswachstums und erheblichen, verkehrlichen Veränderung hat die Ortslage Gangelt in den zurückliegenden Jahren eine positive Weiterentwicklung erfahren. Neben der Bebauung vorhandener Baulücken hat insbesondere die Umsetzung der Baugebiete Nord II bis IV zu einem Anstieg der Bevölkerungszahlen geführt, der u.a. durch die räumliche Bindung junger Familien an die Ortslage als Wohnort und steigende Geburtenzahlen gekennzeichnet ist.

Es ist davon auszugehen, dass es sich bei dieser Entwicklung um einen stabilen, auch künftig anhaltenden Trend handelt. Denn das Baugebiet Nord V befindet sich bereits in der baulichen Umsetzung. Darüber hinaus hat die nördlich von Gangelt geplante Umgehungsstraße das Planfeststellungsverfahren bereits durchlaufen. Mit einer zeitnahen, baulichen Umsetzung und Eröffnung ist zu rechnen. Dies wird zu einer deutlichen Verbesserung der Anbindung der neuen Baugebiete an die bereits eröffnete B56n und somit an das überörtliche und überregionale Verkehrsnetz führen. Entscheidend jedoch ist, dass die Umgehungsstraße zu einer verkehrlichen Entlastung der Ortslage führen und somit zu einer erheblichen Steigerung der Wohnqualität beitragen wird.

Unter Berücksichtigung dieser Entwicklung ist davon auszugehen, dass die bestehenden Kindergärten ihre Kapazitätsgrenzen mittelfristig überschreiten werden und zusätzliche Kindergartenplätze zur Verfügung gestellt werden müssen. Die Gemeinde Gangelt beabsichtigt daher die Errichtung eines zusätzlichen Kindergartens im westlichen Anschluss an das Baugebiet Nord V. Zur Förderung einer abgerundeten städtebaulichen Entwicklung und einer sinnvollen Integration in das bestehende bzw. entstehende Verkehrsnetz beabsichtigt die Gemeinde ferner die Ergänzung des Kindergartens durch seniorengerechte und gemischte Nutzungen sowie die Anbindung des Baugebietes Nord V an die Hastenrather Straße.

Die geplante Nutzung ist gemäß dem bestehenden Planungsrecht nicht zulässig. Denn der aktuell gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt die verfahrensgegenständlichen Flächen teilweise als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Ein Bebauungsplan besteht nur für Teilflächen des Plangebietes und von einer im Zusammenhang bebauten Ortslage im Sinne des § 34 BauGB ist im Bereich der für die Erweiterung vorgesehenen Flächen nicht auszugehen.

**In diesem Zusammenhang ist eine Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Wohngebiet Gangelt Nord V“ erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.**

Ziel der Planung ist zunächst die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Errichtung eines Kindergartens, seniorengerechter und gemischter Nutzungen sowie einer verkehrlichen Anbindung an die Hastenrather Straße durch Änderung des Flächennutzungsplanes und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 67.

Es wird beabsichtigt, das Bauleitplanverfahren im Normalverfahren (mit frühzeitiger Beteiligung und Offenlage) durchzuführen. Ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB entfällt, da es sich um keine typische Innenentwicklung handelt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen zur Verfahrensbeschleunigung im Parallelverfahren erfolgen.

## 2 LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH



**Abbildung 1:** Luftbild des Plangebietes; Quelle: Eigene Darstellung nach Land NRW (2018) 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 29.11.2017 über <https://www.tim-online.nrw.de>

Die Gemeinde Gangelt gehört dem Kreis Heinsberg, Nordrhein-Westfalen, an und liegt im Nordwesten des Rodebachtals. Auf einer Fläche von 48,73 km<sup>2</sup> leben hier ca. 12.020 Menschen. Die Gemeinde umfasst die Ortschaften Birgden, Breberen, Broichhoven, Brüxgen, Buscherheide, Gangelt, Harzelt, Hastenrath, Hohenbusch, Kievelberg, Kreuzrath, Langbroich, Mindergangelt, Nachbarheid, Niederbusch, Schierwaldenrath, Schümm, Stahe und Vinteln. Diese werden von den Gemeinden Waldfeucht, Sefkant sowie von den Städten Geilenkirchen und Heinsberg umgeben, die ebenfalls alle dem Kreis Heinsberg angehören.

Die Gemeinde Gangelt bildet zusammen mit der Gemeinde Sefkant den westlichsten Punkt der Bundesrepublik Deutschland, in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Niederlanden. Über eine Länge von ca. 10 km bildet die Gemeindegrenze Gangelts zugleich die Landesgrenze zwischen den Niederlanden und Deutschland.

Die Ortslage Gangelt liegt im Süden des Gemeindegebietes, nahe der deutsch-niederländischen Grenze. Umliegende Ortschaften stellen Mindergangelt im Westen, Hastenrath im Nordwesten, Vinteln im Norden, Kreuzrath im Nordosten und Stahe im Osten dar. Im Süden befindet sich die niederländische Ortschaft Schinveld.

Die verfahrensgegenständlichen Flächen umfassen die Grundstücke Gemarkung Gangelt (054557), Flur 4, Flurstücke 57, 61, 81, 118, 120, 165, 201 bis 203 und 212 sowie Teile der Flurstücke 37, 133, 200 und 205. Darüber hinaus umfasst das Plangebiet die Flächen Gemarkung Gangelt (054557), Flur 2, Flurstücke 48 und 139 sowie Teile der Flurstücke 140 und 144. Das Plangebiet umfasst damit eine Gesamtfläche von ca. 1,4 ha.

Derzeit bestehen im Plangebiet und Umfeld unterschiedliche Nutzungen. Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich Dauergrünland, im Südosten Brachfläche. Diese Nutzungen werden durch unterschiedliche Wege und Straßen voneinander getrennt und ergänzt. Im Norden grenzen eine Gehölzreihe und Dauergrünland an das Plangebiet. Die östlich gelegenen Flächen werden derzeit mit kleinteilig strukturierten Wohnnutzungen des Baugebietes Nord V bebaut. Im Westen befindet sich eine Gehölzfläche und im Süden schließt die Ortslage Gangelt an das Plangebiet an. Im Luftbild noch sichtbare Gehölzreihen in Verlängerung der Wolfgang wurden bereits ausgeglichen und entfernt.

### 3 PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

#### 3.1 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.<sup>1</sup> Die Planung folgt somit den Darstellungen des Regionalplanes.

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Gangelt stellt die verfahrensgegenständlichen Flächen überwiegend als „Wohnbauflächen“ dar. Im Norden erfolgt die Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“. Damit der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist es erforderlich, die Darstellungen des Flächennutzungsplanes vollständig zu „Gemischte Baufläche“ zu ändern.

Eine landesplanerische Anfrage im Sinne des § 34 LPlG wurde mit Datum vom 10.04.2018 gestellt. Auf der Grundlage dieser Anfrage soll überprüft werden, ob die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung vereinbart werden kann.

#### 3.3 Bebauungspläne

Teile des Bebauungsplanes Nr. 67 „Wohngebiet Gangelt Nord V“ werden durch dessen 1. Ergänzung überlagert und somit überplant. Hierdurch wird die bisherige Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ auf den Flächen Gemarkung Gangelt, Flur 4, Flurstück 64 zu „Gemischte Baufläche“ geändert.

#### 3.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan II/5 „Selfkant“ weist das Plangebiet im Wesentlichen mit dem Entwicklungsziel 1 aus: „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“. Die verfahrensgegenständlichen Flächen selbst unterliegen fast vollständig einer landwirtschaftlichen Nutzung. Dem Entwicklungsziel entsprechende Landschaftsbestandteile können durch grünordnerische Festsetzungen planungsrechtlich abgesichert werden.

Insgesamt wird das Plangebiet überlagert von Entwicklungsziel 6: „Schaffung von Ausgleich oder Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft unter Berücksichtigung der von diesem Entwicklungsziel überlagerten anderen Entwicklungen“. Die nicht vermeidbaren Eingriffe sind laut diesem Ziel auszugleichen. Die durch die Planung begründeten Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf der Grundlage eines Landschaftspflegerischen Begleitplans ermittelt und bewertet. Erforderliche Kompensationsmaßnahmen werden verbindlich in die Plankonzeption aufgenommen.

Zudem wird der nordwestliche Teil des Plangebietes überlagert von dem geschützten Landschaftsbestandteil 2.4-74. Es handelt sich um bestehende Obstbaumwiesen. Als zu schützende Pflanzen für diesen Bereich wird der gesamte Bestandteil an Gehölzen genannt. Weiterhin wird auf die Gehölze des Biotopkatasters NW Blatt Nr. 36, Grundlagenkarte II a verwiesen. Hier werden Weißdorn in unbestimmten Arten, Holzapfel, Garten-Birnenbaum und Pflaume genannt. Tatsächlich bestehen diese Gehölzstrukturen nicht im gesamten als geschützten Landschaftsbestandteil festgesetzten Bereich. Vorhandene Gehölze können durch grünordnerische Festsetzungen planungsrechtlich abgesichert werden.

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

Insgesamt bestehen somit keine Konflikte mit den Festsetzungen des Landschaftsplanes.

### 3.5 Schutzgebiete

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich Teile des Biotops BK-5001-013 „Obstwiesen nördlich Gangelt“. Es handelt sich um Obstwiesen mit alten und lückenhaften Beständen, die ergänzt werden durch niedrige Weißdornhecken. Ältere Gehölze weisen häufig Baumhöhlen auf. Innerhalb der ausgeräumten Landschaft des Umfeldes stellen sie ein wichtiges Refugialbiotop, insbesondere für Höhlenbrüter dar. Aus diesem Grund wird als Schutzziel ihre Erhaltung angegeben. Zu einer Überlagerung zwischen dem Biotop und Plangebiet kommt es nicht. Dem Biotop entsprechende Gehölzstrukturen können erhalten werden, sodass diesbezügliche Konflikte nicht ersichtlich sind.

Wasserschutzgebiete (§§ 19 und 32 WHG), Naturschutzgebiete (§23 BNatSchG), Nationalparke (§24 BNatSchG), Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete (§§ 25 und 26 BNatSchG) oder geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) sind im Plangebiet oder dem von der Planung betroffenen Umfeld nicht vorhanden.

Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet von europäischer Bedeutung stellt das etwa 4,5 km südlich gelegene FFH-Gebiet DE-5002-301 „Teverener Heide“ dar. Aufgrund der hohen Entfernung zum Plangebiet sowie dessen Ausprägung als in der Region weit verbreitete, landwirtschaftliche Fläche, ist eine Bedeutung des Plangebietes für das FFH-Gebiet nicht ersichtlich. Zudem bereitet die Planung keine Nutzungen vor, die zu einer Barrierewirkung für mögliche Flugkorridore planungsrelevanter Arten führen könnten. Eine Beeinträchtigung ist in diesem Zusammenhang nicht zu erwarten.

## 4 PLANUNGSKONZEPT

### 4.1 Nutzungs- und Gestaltungskonzept

Durch die Planung soll das Baugebiet Nord V in Richtung der Hastenrather Straße erweitert und an diese angebunden werden. Dies wird zu einer deutlichen Verbesserung der Anbindung des Baugebietes an die bereits eröffnete B56n und somit an das überörtliche und überregionale Verkehrsnetz führen. Denn die Hastenrather Straße wird mittelfristig an eine im Norden von Gangelt geplante Umgehungsstraße und somit die B56n anschließen, also einen Ortseingang von Gangelt darstellen. Durch diese besonders gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz und die vergleichsweise prominente Lage an einem Ortseingang bieten sich die verfahrensgegenständlichen Flächen für die Umsetzung gemischter Nutzungen an. Aus diesem Grund sieht die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Wohngebiet Gangelt Nord V“ die Festsetzung von „Mischgebieten“ vor. Neben einem Kindergarten sollen Wohnnutzungen sowie das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe angesiedelt werden.

Entsprechend der geplanten Art der baulichen Nutzung 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 einerseits der Förderung großzügiger Gestaltungsspielräume, die über eine gewisse Attraktivität für die Ansiedlung der erwarteten, gewerblichen Nutzungen verfügen. Andererseits dient es der Förderung leicht verdichteter Wohnformen, die zu einer Markierung des Ortseinganges beitragen können. Vergleichbare Nutzungen sind am östlichen Ende der Wolfsgasse bereits vorhanden, sodass die Wolfsgasse eine „Spange“ gemischter Nutzungen im Süden der „Allgemeinen Wohngebiete“ Nord II bis V darstellen wird. Somit trägt die Planung insgesamt zu einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB bei.

Aus Gründen der gestalterischen Harmonisierung sind Doppelhäuser mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe auszuführen. Aus selbigem Grund sind Garagen im Fassadenmaterial des Hauptbaukörpers auszuführen. Im

Übrigen wird – im Sinne der planerischen Zurückhaltung – auf weitere gestalterische Festsetzungen, z.B. bzgl. des Fassadenmaterials oder der Dachform verzichtet.

#### 4.2 Erschließungskonzept

Da die Wolfgasse an die Hastenrather Straße angebunden werden soll, werden die hiervon betroffenen „Öffentlichen Verkehrsflächen“, gegenüber den bisherigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 67, auf eine großzügige Breite von 12,4 m erweitert. Hierdurch werden ein optimaler Verkehrsfluss sowie eine einheitliche, optisch ansprechende Ausgestaltung Straßenraumes ermöglicht. Ferner wird die nördlich gelegene „Öffentliche Verkehrsfläche“ auf eine Gesamtbreite von 9,5 m erweitert.

Die Erweiterung der „Öffentlichen Verkehrsflächen“ ermöglicht die Umsetzung beidseitiger Gehwege im gesamten Erweiterungsbereich und trägt insgesamt zu einer Förderung der Verkehrssicherheit im sensiblen Bereich des geplanten Kindergartens bei.

#### 4.3 Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept konzentriert sich im Wesentlichen auf den Erhalt der bestehenden Bepflanzungen. Aus diesem Grund wird entlang der nördlichen Plangebietsgrenze eine 3,0 m breite „Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt.

Im Übrigen wird aufgrund der beabsichtigten großzügigen Grundstücksgrößen, 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. Dies kann zu einer angemessenen Durchgrünung des Siedlungsbereiches beitragen. Die getroffenen Festsetzungen tragen insgesamt zum ökologischen Ausgleich bei.

#### 4.4 Ver- und Entsorgungskonzept

Die Versorgung des Plangebietes und die Entsorgung des Schmutzwassers sollen über ein noch zu erstellendes Leistungsnetz in den Planstraßen erfolgen, welches an die bestehenden Anschlüsse in der Wolfgasse bzw. einem in deren Verlängerung verlaufenden Wirtschaftsweg anbindet.

Zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Dieses wird im Westen des Plangebietes angeordnet und dient der Rückhaltung des Niederschlagswassers, welches in dem gesamten Baugebiet Nord V anfallen wird. Das Regenrückhaltebecken wird ausreichend groß dimensioniert, um das Niederschlagswasser eines 100-jährigen Regenereignisses aufzufangen.

#### 4.5 Altlasten

Ein konkreter Altlastenverdacht besteht derzeit nicht. Bedingt durch die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche kann eine Vorbelastung durch Düngemittel oder Biozide nicht ausgeschlossen werden.

#### 4.6 Immissionen

Aufgrund der guten Anbindung des Plangebietes an das plangebietsübergreifende Verkehrsnetz ist von keinen erheblichen Beeinträchtigungen durch von dem Vorhaben verursachten Verkehrslärm oder Abgase auf die bestehenden Siedlungsstrukturen auszugehen. Zudem werden die von der Planung ausgehenden Immissionen zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der angrenzenden Wohngebiete führen. Denn in „Mischgebieten“ sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die

das Wohnen nicht wesentlich stören und die von spielenden Kindern ausgehenden Geräusche sind gemäß den geltenden Regelwerken nicht als Lärm zu bewerten.

Zur Untersuchung der von einer landwirtschaftlichen Hofstelle „Hastenrather Straße 2“ im Süden des Plangebietes ausgehenden Immissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt.<sup>2</sup> Die Bewertung der Ist-Situation erfolgte in einem Ortstermin mit dem Betreiber. In Folge des Ortstermins und einer Neustrukturierung des Betriebsablaufs wurde am 05.10.2018 eine Betriebsbeschreibung vorgelegt, die in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt wurde. Demgemäß ist von folgenden Vorgängen im Tag- und Nachtzeitraum auf dem Betriebsgelände des landwirtschaftlichen Betriebes auszugehen:

#### Tagzeitraum:

- Kühlanlage 2 x (kontinuierlicher Betrieb),
- 2 Traktoren fahren auf das Feld und wieder auf den Hof (maximal ca. 6 Ein- und
- Ausfahrten am Tag),
- Kleinlaster (Sprinter) fährt 3 x vom Betriebsgelände und wieder zurück,
- Kleinlaster fährt zum Feld (vor 5 Uhr),
- 1 Lkw größer 7,5 t liefert an oder holen Waren ab,

#### Nachtzeitraum:

- Kühlanlage 2 x (kontinuierlicher Betrieb).

Es zeigt sich, dass – unter Berücksichtigung der vorgenannten Nutzungen – selbst die für ein Allgemeines Wohngebiet gültigen Immissionsrichtwerte im geplanten Mischgebiet eingehalten werden können. Das Maximalpegelkriterium wird ebenfalls eingehalten. Zusätzliche Minderungsmaßnahmen werden in diesem Zusammenhang nicht erforderlich.

Eine konkrete gewerbliche Nutzung im geplanten Mischgebiet ist hinsichtlich Ihrer Auswirkung im Bauantragsverfahren auf Einhaltung der Immissionsrichtwerte zu überprüfen. Weiterhin ist zu beachten, dass bei Aufstellung von technischen Anlagen im Plangebiet (Trafoanlagen, Wärmepumpen etc.) die Vorgaben der TA Lärm ebenfalls zu beachten und einzuhalten sind. Ein diesbezüglicher Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Kapitel 6).

## 5 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

### 5.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Wohngebiet Gangelt Nord V“ umfasst die Grundstücke Gemarkung Gangelt (054557), Flur 4, Flurstücke 57, 61, 81, 118, 120, 165, 201 bis 203 und 212 sowie Teile der Flurstücke 37, 133, 200 und 205. Darüber hinaus umfasst er die Flächen Gemarkung Gangelt (054557), Flur 2, Flurstücke 48 und 139 sowie Teile der Flurstücke 140 und 144. Es wurden diejenigen Flächen in den räumlichen Geltungsbereich aufgenommen, die zur planungsrechtlichen Absicherung der geplanten Nutzungen erforderlich sind sowie die für das geplante Regenrückhaltebecken vorgesehenen Flächen. Da Regenrückhaltebecken einer Privilegierung im Sinne des

<sup>2</sup> Büro für Schallschutz, Umweltmessungen, Umweltkonzepte: Schalltechnische Untersuchung zu den gewerblichen Lärmemissionen und -immissionen durch einen landwirtschaftlichen Betrieb in der Nachbarschaft einer geplanten Wohnbebauung im Bebauungsplangebiet Nr. 67, 1. Ergänzung „Wohngebiet Gangelt – Nord V“. Herzogenrath, 25.02.2019

§ 35 BauGB unterliegen, wäre eine planungsrechtliche Absicherung durch Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht erforderlich. Hier erfolgt eine Einbeziehung in den Geltungsbereich somit aus Gründen der Klarstellung.

## 5.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen, da diese Flächen vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören dienen sollen. Durch die besonders gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz und die vergleichsweise prominente Lage am Ortseingang bieten sich die verfahrensgegenständlichen Flächen für die Umsetzung gemischter Nutzungen an.

Gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, da sich entsprechende Betriebe nicht in das Ortsbild und die vorhandene Nutzungsstruktur einfügen würden. Aus dem gleichen Grund sind Vergnügungsstätten auch ausnahmsweise nicht zulässig.

*1.1 Im Mischgebiet (MI) sind die nachfolgenden Nutzungen i.S.v. § 6 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig:*

- *Gartenbaubetriebe,*
- *Tankstellen,*
- *Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO*

*1.2 Im Mischgebiet (MI) ist die nachfolgende Ausnahme i.S.v. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.*

- *Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO*

## 5.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)

Entsprechend der geplanten Art der baulichen Nutzung 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 einerseits der Förderung großzügiger Gestaltungsspielräume, die über eine gewisse Attraktivität für die Ansiedlung der erwarteten, gewerblichen Nutzungen verfügen. Andererseits dient es der Förderung leicht verdichteter Wohnformen, die zu einer Markierung des Ortseinganges beitragen können. Für die festgesetzten Höhenbegrenzungen werden im Hinblick auf die Ausbauplanung die nachfolgenden in der Örtlichkeit eindeutig bestimmbar Bezugspunkte definiert:

*2.1 Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH). Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als die Oberkante der Dachhaut. 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.*

Im Übrigen wird aus Gründen der planerischen Zurückhaltung eine Grundflächenzahl (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. Aus Gründen des schonenden Umgangs mit Grund und Boden im Sinne der Bodenschutzklausel darf die festgesetzte GRZ gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nur um bis zu 0,1 statt um bis zu 0,2 überschritten werden:

*2.2 In dem Mischgebiet (MI) 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).*

#### 5.4 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. Hiervon abgewichen wird im Bereich von schrägen Grundstückszuschnitten und Straßenradien. 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 verfügen über eine Regeltiefe von 16 m. Mit einer solchen Tiefe wird ein ausreichender Gestaltungsspielraum gewährleistet; zugleich erfolgt eine hinreichende Orientierung der Hauptgebäude zu dem Straßenraum. Diese Baufenstertiefe orientiert sich zudem an bauleitplanerischen Festsetzungen der jüngsten Bebauungspläne im Gemeindegebiet.

Im Bereich des geplanten Kindergartens wird von der Regeltiefe abgewichen. Da die abschließende Ausgestaltung des Kindergartengeländes noch nicht bekannt ist, halten die Baugrenzen hier einen Regelabstand von 2,0 m zu den „Öffentlichen Verkehrsflächen“ und von 1,0 m zu der „Fläche für Versorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ ein. Hierdurch können ausreichende Gestaltungsspielräume für eine qualitativ hochwertige Gestaltung und Verzahnung von Gebäude und Außengelände sowie ergänzende seniorengerechte Wohnformen aufrechterhalten werden. Die differenzierten Abstände orientieren sich an dem Grad der Empfindlichkeit der angrenzenden Nutzungen gegenüber einer optischen Beeinträchtigung durch heranrückende Gebäude.

Sollten später errichtete Hauptgebäude tatsächlich näher als 3,0 m an die Grenzen des Baugebietes heranrücken, so wären Baulasten auf den angrenzenden Flächen einzutragen. Da sich die angrenzenden Flächen – nach Umsetzung der öffentlichen Erschließungsanlagen und anschließender Übertragung durch den Vorhabenträger – im Eigentum der Gemeinde Gangelt befinden werden, sind keine hiervon ausgelösten, nachbarschaftlichen Konflikte erkennbar. Von der vorgenannten Systematik wird im Norden und Nordwesten des Baugebietes abgesehen. Hier wird der bauordnungsrechtliche Mindestabstand von 3,0 m eingehalten, um nachbarschaftliche Konflikte mit den Eigentümern der angrenzenden, auch perspektivisch privaten Flächen zu vermeiden.

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

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

Um den öffentlichen Straßenraum von parkenden Fahrzeugen weitestgehend freizuhalten, sind innerhalb der privaten Grundstücke des Mischgebiets 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 Auf den privaten Grundstücken 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 Garagen und Carports“ zulässig. Ausnahmsweise sind auch Abstellräume im Sinne des § 6 Abs. 11 BauO NRW innerhalb der „Flächen für Garagen und Carports“ 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 trägt diese Festsetzung dazu bei, dass die privaten Gartenbereiche nicht als Garagenstellplatzfläche beansprucht werden. Der optische Eindruck einer „Hinterhofgarage“ soll aus Gründen des Nachbarschutzes vermieden werden, insbesondere da die Gartenbereiche zum Teil an bestehende Bebauung 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.

## 5.6 Zulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die festgesetzten „Mischgebiete“ bieten sich aufgrund des angestrebten Gebietscharakters, der durch vergleichsweise großzügige Grundstückszuschnitte und das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe gekennzeichnet ist sowie durch die Lage am Ortseingang, der baulich betont werden soll, für die Umsetzung einer dichteren Wohnbebauung an. Aus diesem Grund wird die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen im „Mischgebiet“ auf 10 begrenzt.

*4. Im Mischgebiet (MI) sind je Wohngebäude höchstens 10 Wohnungen zulässig.*

## 5.7 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die geplanten Verkehrsflächen sollen der Allgemeinheit dienen und werden daher als „Öffentliche Verkehrsflächen“ festgesetzt. 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, Baumscheiben oder Grünflächen innerhalb des öffentlichen Straßenraumes fest. Deren Anordnung erfolgt auf der späteren Ebene der Ausführ-

rungsplanung. Aus dem gleichen Grund wird für die Verkehrsflächen auf die Festsetzung einer besonderen Zweckbestimmung verzichtet.

Hiervon abgewichen wird im Bereich des südlich gelegenen Wirtschaftsweges. Hier ist ein über den Bestand hinausgehender Ausbau nicht vorgesehen. Zur planungsrechtlichen Absicherung des Bestandes wird demnach die Festsetzung „Öffentliche Verkehrsfläche“ mit der besonderen Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ getroffen.

## 5.8 Flächen für Entsorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB i.V.m. § 44 LWG NRW)

Zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Dieses wird im Westen des Plangebietes angeordnet und dient der Rückhaltung des Niederschlagswassers, welches in dem gesamten Baugebiet Nord V anfallen wird. Das Regenrückhaltebecken wird ausreichend groß dimensioniert, um das Niederschlagswasser eines 100-jährigen Regenereignisses aufzufangen. Aufgrund der geplanten Nutzung trifft der Bebauungsplan die zeichnerische Festsetzung „Flächen für Entsorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Abwasser“.

## 5.9 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.

*5.1 Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke gemäß Eingriffsbilanzierung gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.*

Das Plangebiet stellt einen potentiellen Lebensraum für unterschiedliche baumbewohnende Arten und Arten der freien Feldflur dar. Vor diesem Hintergrund wurde ein Fachgutachten erstellt.<sup>3</sup> Es zeigt sich, dass ein Vorkommen von „Allerweltvogelarten“ nicht abschließend ausgeschlossen werden kann bzw. dass der Mäusebussard sowie der Steinkauz sicher im Umfeld des Plangebiets vorhanden sind. Durch die Planung gehen Teillebensräume dieser Arten verloren und eine Verdrängung durch planbedingte Störwirkungen kann nicht ausgeschlossen werden, sodass von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere auszugehen ist, die nur durch entsprechende Maßnahmen kompensiert werden kann. Vor diesem Hintergrund werden die nachfolgenden, textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

*5.2 Anbringen einer Steinkauzröhre und Monitoring zum Steinkauz*

*Als alternative Fortpflanzungsstätte ist vor Baubeginn, auf den Flächen Gemarkung Gangelt, Flur 7, Flurstück 715 eine weitere Steinkauzröhre anzubringen. Die Maßnahme gilt als erfolgreich umgesetzt, wenn die Steinkauzröhre im zweiten oder dritten Jahr nach Beginn der Baumaßnahmen durch*

<sup>3</sup> Büro für Freiraumplanung: 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Wohngebiet Gangelt Nord V“ – Fortschreibung der Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I u. II. Alsdorf, 28.05.2018

*den Steinkauz besetzt ist. Der Besatz ist durch ein Monitoring nachzuweisen. Sollte eine bau- oder anlagenbedingte Vergrämung des Steinkauzes im Rahmen des Monitorings festgestellt werden, so ist die Maßnahme als dauerhafte CEF Maßnahme zu betrachten.*

### 5.3 Monitoring zum Mäusebussard

*Der Besatz des Horstes des Mäusebussards auf den Flächen Gemarkung Gangelt, Flur 4, Flurstück 38 ist durch ein Monitoring nachzuweisen. Sollte durch das Monitoring eine Vergrämung bzw. Aufgabe des Horstes des Mäusebussards auf den Flächen Gemarkung Gangelt, Flur 4, Flurstück 38 festgestellt werden, ist im Gemeindegebiet von Gangelt ein Kunsthorst anzubringen. Die Ausführung des Kunsthorstes und dessen genaue Lage sind mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Heinsberg abzustimmen.*

### 5.4 Gehölzrodung zwischen Oktober und Februar

*Zur Vermeidung einer Tötung i.S.d. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BauGB von brütenden „Allerweltvogelarten“ ist die Rodung von Gehölzen im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig, also außerhalb der Zeit vom 01. März bis zum 30. September eines jeden Jahres.*

## 5.10 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

Aus Gründen des ökologischen Ausgleiches sowie zur Vermeidung nicht erforderlicher Eingriffe wird im Norden des Plangebietes eine 3,0 m breite „Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Um den Erhalt der vorhandenen, ökologisch und landschaftlich wertvollen Bepflanzung planungsrechtlich abzusichern, wird zudem die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

6. *Innerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vorhandene Gehölze dauerhaft zu erhalten. Sämtliche Oberflächenversiegelungen sind untersagt.*

## 5.11 Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

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 Ortseingangs zu gewährleisten, werden die folgenden Festsetzungen getroffen:

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

## 6 HINWEISE

Die nachfolgenden Hinweise wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Wohngebiet Gangelt Nord V“ in den Bebauungsplan aufgenommen. Sie treffen ebenfalls für die 1. Ergänzung zu und werden in diese übernommen:

1. Grundwasserverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Ergänzung dieses Bebauungsplanes ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Differenzenpläne mit Stand: 01.10.2012 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkungen, des Sammelbescheides – Az. 61.42.63 -2000 - 1) von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

2. Bergbau

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Heinsberg" sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Horrem 102". Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Heinsberg" ist das Land Nordrhein-Westfalen, c/o MWIDE, Berger Allee 25 in 40213 Düsseldorf. Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Horrem 1 02" ist die RWE Power AG, -Stüttenweg 2 in 50935 Köln.

3. Erdbebengefährdung

Die Erdbebengefährdung wird in der bauaufsichtlich geltenden DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen beurteilt, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt werden. Demnach liegt der räumliche Geltungsbereich der 1. Ergänzung dieses Bebauungsplanes in der Erdbebenzone 2 und der geologischen Untergrundklasse S. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

*Anwendungsteile, die nicht durch die DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründung, 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 weise ich ausdrücklich hin. Dies gilt insbesondere z.B. für Schulen etc.*

4. Baugrund

Die Baugrundeigenschaften sowie die Versickerungsfähigkeit des Bodens sind objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

5. Schutz des Mutterbodens

Der Schutz des Mutterbodens ist gemäß § 202 BauGB zu beachten: Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

6. Bodenkundliche Baubegleitung

Eine Bodenkundliche Baubegleitung dient der Minderung des Eingriffes und kann aufgrund geringerer Folgekosten bei der Wiederherstellung der Gefügestabilität der Flächen, welche als Arbeitsflächen

*/ Lagerungsflächen / Fahrtrassen während der Bauphase genutzt wurden zu einer Kostenreduzierung führen.*

7. Geräuschimmissionen

*Eine konkrete gewerbliche Nutzung im geplanten Mischgebiet ist hinsichtlich Ihrer Auswirkung im Bauantragsverfahren auf Einhaltung der Immissionsrichtwerte zu überprüfen.*

*Die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte im Tag- und Nachtzeitraum von gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen. Ferner hat die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken unter Beachtung des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz – LAI sowie zu erfolgen.*

8. Baufeldräumung

*Die Baufeldräumung für die beanspruchte Offenfläche muss zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Nestern und Eiern (Artikel 5 VogelSchRL) bzw. Beschädigungen oder Zerstörungen von Fortpflanzungsstätten (§ 44 BNatSchG) außerhalb der Vogelbrutzeit stattfinden, also zwischen dem 30. September und 01. März. Die geräumten Flächen sind bis zum konkreten Baubeginn als vegetationsfreie Schwarzbrachen vorzuhalten. Hierzu sind die Flächen regelmäßig mechanisch zu bearbeiten (grubbern o. ä.). Tierfallen sind zu vermeiden oder zu entschärfen. Darüber hinaus ist auf großflächige Glasfronten und hell abstrahlende Leuchtmittel (insbesondere nachts) zu verzichten. Abweichungen hiervon sind nach vorhergehender Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde denkbar, wenn vorab gutachterlich festgestellt wurde, dass sich im Bereich des Baufeldes keine Vogelbrut befindet.*

9. Baukräne

*Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat I 3 weist darauf hin, dass Baukräne separat beim LufABw Referat 1 d, Flughafenstr. 1, 51147 Köln zu beantragen sind.*

10. Bodendenkmäler

*Bei Bogenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/90390, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.*

11. Wasserrechtliche Erlaubnis

*Für die Einleitung von Niederschlagswässern von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen über eine Versickerungsanlage in den Untergrund, für den Fall, dass bei der Ausführung von Erd- und Wegearbeiten Recyclingbaustoffe verwendet werden sollen sowie für die Errichtung von Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmesonden ist beim Landrat des Kreises Heinsberg - untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.*

Der nachfolgende Hinweis bezieht sich auf die Einsichtnahme von Vorschriften und ist aus Gründen der Rechtssicherheit erforderlich.

**12. 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.*

Die Kompensation kann nicht vollständig innerhalb des Plangebietes erfolgen und muss daher auf externen Flächen umgesetzt bzw. über bereits durchgeführte Maßnahmen abgegolten werden. Aus diesem Grund wird der nachfolgende Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

**13. Externe Kompensationsmaßnahmen**

*Den durch die Umsetzung der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Wohngebiet Gangelt Nord V“ begründeten Eingriffen werden insgesamt 21.384 Ökopunkte aus den bereits durchgeführten Maßnahmen auf den nachfolgenden Flächen zugeordnet:*

<i>Lfd.-Nr.</i>	<i>Gemarkung</i>	<i>Flur</i>	<i>Flurstück</i>	<i>Maßnahme</i>	<i>Ökopunkte</i>
1	Gangelt	32	64	Aufforstung	6.172

*Das verbleibende Defizit in Höhe von 15.212 Ökopunkten wird über das Ökokonto „Eggersheim-Auf dem Koppmännchen“ der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft – Zweigstelle Westliches Rheinland abgegolten. Eine kartografische Verortung der aus dem Ökokonto beanspruchten Teilfläche ist nicht möglich.*

## 7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 7.1 Umweltauswirkungen

Die planbedingten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen wurden ermittelt und in einem Umweltbericht als Teil der Begründung beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung ist von der Kommune in eigener Verantwortung durchzuführen. Die Kommune stellt dazu in jedem Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Sie bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessenerweise verlangt werden kann. Liegen Landschaftspläne vor, so sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

### 7.2 Ausgleich

Durch die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Wohngebiet Gangelt Nord V“ werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Im Sinne des § 15 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) i.V.m. § 1a BauGB (Baugesetzbuch) wird der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Zur Beurteilung der zu erwartenden Eingriffe wurde ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt. Demgemäß führt die Planung zu einem ökologischen Defizit in Höhe von 21.384 Ökopunkten. Dieses soll sowohl über die bereits durchgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Gemeindegebietes Gangelt, Gemarkung Gangelt (4557), Flur 32, Flurstück 64 als auch über das Ökokonto „Eggersheim-Auf dem Koppmännchen“ der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft – Zweigstelle Westliches Rheinland abgegolten werden.

## 8 PLANDATEN

Räumlicher Geltungsbereich .....	ca.	14.247 m <sup>2</sup>
Mischgebiet.....	ca.	8.778 m <sup>2</sup>
davon Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	ca.	166 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche.....	ca.	3.376 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ .....	ca.	230 m <sup>2</sup>
Flächen für Entsorgungsanlage mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ .....	ca.	1.863 m <sup>2</sup>

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Gemeinde Gangelt am ..... die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Wohngebiet Gangelt Nord V“ als Satzung beschlossen hat.