BEGRÜNDUNG

Zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51

„Klein Feldchen / II“

Gemeinde Gangelt – Ortslage Schierwaldenrath

IMPRESSUM

Oktober 2020
Beschlussfassung zum Satzungsbeschluss

Auftraggeber:

Gemeinde Gangelt
Burgstraße 10
52538 Gangelt

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
T 02431 – 97 31 80
F 02431 – 97 31 820
E info@vdh.com
W www.vdh.com

i.A. M.Sc. Sebastian Schütt

Projektnummer: 20-038

INHALT

1 EINLEITUNG 1
1.1 Planungserfordernis 1
1.2 Planungsziel 2
1.3 Beschreibung des Plangebietes 2
1.4 Planverfahren gemäß § 13 BauGB 2

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 4
2.1 Übergeordnete Planvorgaben 4
2.2 Bisheriger Planinhalt 5

3 PLANINHALT 5
3.1 Räumlicher Geltungsbereich 6
3.2 Überbaubare Grundstücksflächen 6
3.3 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 6
3.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen 6
3.5 Grünordnerische Festsetzungen 7

4 KENNZEICHNUNGEN 7

5 HINWEISE 8

6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 8
6.1 Umweltauswirkungen 8
6.2 Ausgleich 9
6.3 Nachbarschaftliche Belange 9

7 RECHTSGRUNDLAGEN 10

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

In Bezug auf das vorliegende Bauleitplanverfahren ergeben sich unterschiedliche Erfordernisse, zu dessen Änderung. Diese werden nachfolgend beschrieben.

- Der Bebauungsplan Nr. 51 „Klein Feldchen / II“ setzt in seinem Geltungsbereich eine Vielzahl an stark differenzierten Baufenstern fest. Diesen Baufenstern ist gemein, dass sie einen Regelabstand von 3,0 m gegenüber den seitlichen Grundstücksgrenzen einhalten. Demgegenüber wird für das Grundstück Gemarkung Schierwaldenrath, Flur 8, Flurstück 300 ein Baufenster festgesetzt, welches gegenüber der östlichen Grundstücksgrenze einen Abstand von 6,0 m und gegenüber der westlichen Grundstückgrenze von ca. 9,7 m einhält. Dies stellt eine planerische Ungleichbehandlung dar. Vor diesem Hintergrund ist der Grundstückseigentümer mit dem Wunsch an die Gemeinde getreten, das Baufenster bis auf 3,0 m an die vorbezeichneten Grenzen heranzuführen.
- Im Westen grenzt ein Fuß- und Radweg an das Grundstück. Die Vorgespräche mit dem Eigentümer des Grundstückes auf der gegenüberliegenden Seite des Weges (Gemarkung Schierwaldenrath, Flur 8, Flurstück 302) haben gezeigt, dass dieser mit der vorgenannten Änderung einverstanden ist. Beim Kauf seines Grundstückes ist dieser jedoch davon ausgegangen, dass auf der gegenüberliegenden Seite des Weges zunächst eine Freifläche entstehen wird. Da dies nach Verschiebung der Baugrenzen nicht mehr der Fall sein wird, bittet er darum, die Bebauung seiner dem Weg zugewandten Grundstücksgrenze mit einer Garage zu ermöglichen. Da Einigkeit zwischen den vorgenannten Grundstückseigentümern besteht und vergleichbare Situationen im Bereich von Fuß- und Radwegen bereits an anderer Stelle im Gemeindegebiet festgesetzt wurden, steht die Gemeinde den Vorhaben positiv gegenüber.
- Darüber hinaus ist im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan kein Bezugspunkt für Nebenanlagen definiert. Insofern würden bei dessen Bestimmung die Regelungen der BauO NRW greifen, wonach der untere Bezugspunkt zur Bestimmung der mittleren Wandhöhe von Nebenanlagen der mittleren Höhe des bestehenden Geländes entspricht. Da die Planstraßen z.T. über dem bestehenden Geländeniveau liegen, würden auf Straßenniveau erreichtet Garagen und Carports eine mittlere Wandhöhe von 3,0 m regelmäßig überschreiten und Abstandsflächen auslösen. Somit wären sie auf den Grundstücksgrenzen zumindest nicht ohne weiteres zulässig. Da die Errichtung von Garagen auf den Grundstücksgrenzen im Hinblick auf eine angemessene Ausnutzbarkeit der Grundstücke wünschenswert ist, soll ein von der BauO NRW abweichender Höhenbezugspunkt definiert werden.
- In seiner Sitzung am 03.12.2019 hat der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Gangelt beschlossen, die bisher im Gemeindegebiet getroffenen Festsetzungen zum Ausschluss von Steingärten zu konkretisieren. Vor diesem Hintergrund werden entsprechende Regelungen ebenfalls in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen.

In diesem Zusammenhang sind Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 51 „Klein Feldchen / II“ erforderlich. Diese werden in den vorliegenden Verfahren miteinander verbunden. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

1.2 Planungsziel

Ziel der Planung ist es, einer planerischen Ungleichbehandlung entgegenzuwirken und demnach die Baugrenzen auf dem Grundstück Gemarkung Schierwaldenrath, Flur 8, Flurstück 300 bis auf einen Abstand von 3,0 m an die seitlichen Grundstücksgrenzen heranzuführen. In Folge dessen sollen die „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen auf dem Grundstück Gemarkung Schierwaldenrath, Flur 8, Flurstück 302 bis an dessen östliche Grundstücksgrenze herangeführt werden. Zuletzt soll ein Bezugspunkt für Nebenanlagen wie Garagen und Carports definiert werden.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (gelbe Linie) (Land NRW, 2020)

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 „Klein Feldchen / II“ ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans und umfasst damit eine Gesamtfläche von ca. 5,1 ha.

Das Plangebiet wird über die außen daran angrenzenden Straßen „Klein Feldchen“, „Palz“ und „Brökerstraße“ erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über die Straße „Alter Kirchweg“. Die äußeren Bereiche sind bereits überwiegend bebaut, wohingegen sich in den inneren Bereichen noch viele unbeanspruchte Baugrundstücke befinden. Südlich des Geltungsbereiches grenzen die bereits bebauten Siedlungsstrukturen der Ortslage Schierwaldenrath an.

1.4 Planverfahren gemäß § 13 BauGB

Gemäß § 13 BauGB kann die Gemeinde bei der Änderung oder Aufstellung von Bebauungsplänen auf das vereinfachte Verfahren zurückgreifen, wenn die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt werden. Das Vorliegen der Zugangsvoraussetzungen für die Änderung eines Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren wird nachfolgend geprüft.

- Das vereinfachte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung berührt werden.

  Die Grundzüge der Planung werden durch die Planungsziele des bestehenden Bebauungsplanes definiert. Diese bestehen in der Schaffung von Wohnbauland bei gleichzeitiger Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Diese werden durch die vorliegende Planung nicht in Frage gestellt und bleiben somit unberührt.

- Das vereinfachte 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.

  Gemäß Anlage 1 zum UVPG handelt es sich bei Wohn- und Mischgebieten um ein Städtebauprojekt für sonstige bauliche Anlagen. Diese können eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen, wenn sie im bisherigen Außenbereich realisiert werden sollen und bestimmte Schwellenwerte überschreiten. Da der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung ausschließlich Flächen erfasst, die im beplanten Innenbereich liegen, kann eine von dem Vorhaben selbst ausgelöste Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ausgeschlossen werden.

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

  Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Bei dem nächstgelegenen Natura-2000-Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Teverener Heide“, welches sich ca. 4,5 km südöstlich des Plangebietes befindet. Zahlreiche weitere Natura-2000-Gebiete befinden sich in den Niederlanden, im Bereich der Städte Maastricht und Roermond. Das Plangebiet befindet sich zwischen den vorgenannten Gebieten, sodass die Lage in einem verbindenden Korridor nicht pauschal ausgeschlossen werden kann.

  Allgemein sind Natura-2000-Gebiete insbesondere empfindlich gegenüber direkten Eingriffen oder unmittelbar benachbarten Vorhaben. Daneben besteht eine Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen in verbindende Flugkorridore zwischen verschiedenen Natura-2000-Gebieten; beispielsweise durch Beeinträchtigung von Trittsteinbiotopen und Rastplätzen oder durch Umsetzung von Vorhaben mit einer möglichen Barrierewirkung. Da es sich bei dem Plangebiet um ein einzelnes Baugrundstück in einem bereits zu großen Teilen bebauten Wohngebiet handelt, kann eine Funktion als Trittsteinbiotop ausgeschlossen werden. Zudem ist die Entstehung einer Barrierewirkung für überfliegende Arten aufgrund der getroffenen Regelungen zur maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen ausgeschlossen. Zusammenfassend bestehen keine planbedingten Konflikte mit Natura-2000-Gebieten.

- Das vereinfachte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

  „Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete […], so weit wie möglich vermieden werden.“ (vgl. § 50 Satz 1 BauGB) Im Sinne des Artikel 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU ergeben sich Betriebe, von denen schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfälle ausgehen können, aus den jeweils vorhandenen Mengen von Stoffen gemäß Anhang I Teil 1 Spalte 3 oder Anhang I Teil 2 Spalte 3 der Richtlinie 2012/18/EU. Entsprechende Betriebe sind im näheren und weiteren Umfeld um das Plangebiet nicht vorhanden und werden durch die Planung nicht begründet. Diesbezügliche Konflikte können ausgeschlossen werden.

Die Zugangsvoraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB werden somit vollständig erfüllt. Vom vereinfachten Verfahren soll vorliegend Gebrauch gemacht werden. Demnach stehen die nachfolgenden Verfahrenserleichterungen zur Verfügung.

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

Von den vorgenannten Verfahrenserleichterungen soll vorliegend Gebrauch gemacht werden.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Übergeordnete Planvorgaben

Der Regionalplan der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt das Plangebiet – wie auch den gesamten Ortsteil Gangelt – als „Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich“ (ASB) dar. Dieser wird überlagert von der Darstellung „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“. Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die übergeordneten Pläne nicht getroffen, sodass diesbezügliche Konflikte nicht erkennbar sind.

2.2 Bisheriger Planinhalt

Der gegenwärtig rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 51 „Klein Feldchen / II“ setzt für den Geltungsbereich der 2. Änderung zeichnerisch folgendes fest:

- Allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet als Art der baulichen Nutzung,
- eine Zulässigkeit von maximal 2 Vollgeschossen,
- eine Traufhöhe von 4,50 m bzw. 6,50 m als Höchstmaß,
- eine Firsthöhe von 9,50 m bzw. 10,50 m als Höchstmaß,
- eine Grundflächenzahl von 0,35 bzw. 0,4,
- eine Geschossflächenzahl von 0,7 bzw. 0,8,
- eine offene oder geschlossene Bauweise in Kombination mit Einzel- und Doppelhausbebauung,
- überbaubare Grundstücksflächen welche durch Baugrenzen definiert werden,
- Straßenverkehrsflächen, welche durch Straßenbegrenzungslinien umfasst werden,
- Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“,
- Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“,
- Flächen für Garagen,
- Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Zentrale Regenwasserbeseitigung“,
- Öffentliches Verkehrsgrün,
- Pflanzgebote für Bäume,
- Umgrenzungen von Flächen, bei deren Bebauung ggf. besondere baulichen Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind (hier humose Böden) sowie
- Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen.

Die textlichen Festsetzungen sind dem Planwerk zu entnehmen.

3 PLANINHALT

Der Bebauungsplan Nr. 51 trifft für den räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung eine Vielzahl unterschiedlicher Festsetzungen. Im nachfolgenden werden diejenigen Festsetzungen beschrieben, die im Rahmen des vorliegenden Verfahrens geändert werden. Eine Änderung der weiteren Festsetzungen ist zur Umsetzung der Planungsziele nicht erforderlich.

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung entspricht dem vollständigen, räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51. Da die Änderung der textlichen Festsetzungen den gesamten Bebauungsplan betrifft, ist diese Vorgehensweise erforderlich. Die genaue Abgrenzung ist dem Planwerk zu entnehmen.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Baugrenzen auf dem Grundstück Gemarkung Schierwaldenrath, Flur 8, Flurstück 300 werden so geändert, dass sie einen Abstand von 3,0 m gegenüber den seitlichen Grundstücksgrenzen einhalten. Hierdurch kann das Planvorhaben umgesetzt werden.

3.3 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 zu stärken und aus Gründen des ökologischen Ausgleichs sind die privaten Gartenflächen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Steingärten 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 Storchschnabel, Pachysander, Efeu oder Stauden.

Daher wird die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Zugleich wird ein Teil der zugehörigen Festsetzung klarstellend in das Kapitel 3.5 übernommen.

4. *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.*

3.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Die „Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen“ orientieren sich im bestehenden Bebauungsplan an der rückwärtigen Abgrenzung der Baufenster. Diesem Grundsatz folgend werden die „Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen“ auf dem Grundstück Gemarkung Schierwaldenrath, Flur 8,

Flurstück 300 so erweitert, dass sie einen Abstand von 3,0 m gegenüber der westlichen Grundstücksgrenze einhalten. Ebenso werden die „Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen“ auf dem Grundstück Gemarkung Schierwaldenrath, Flur 8, Flurstück 302 – in deren Verlängerung bzw. der Verlängerung der überbaubaren Grundstücksflächen – bis an dessen östliche Grundstücksgrenze herangeführt.

Zudem ist der Bezugspunkt für die Errichtung von Nebenanlagen wie Garagen und Carports zu definieren. Um Garagen und Carports mit einer Höhe von bis zu 3,0 m errichten zu können, ohne dass sie je nach Geländehöhe Abstandsflächen im Sinne der Landesbauordnung werfen, soll der untere Bezugspunkt künftig eindeutig definiert werden. Dieser orientiert sich an den festgesetzten Bezugspunkten für die Trauf- und Firsthöhe. Dazu wird die Festsetzung 3.2.1 wie folgt ergänzt:

3.2.1 Der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 6,0 m betragen. Als Bezugspunkt für die Berechnung der Abstandflächen von Garagen und Carports gilt die Ziffer 2.2 analog.

3.5 Grünordnerische Festsetzungen

(§ 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.

5.6 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 4. bleiben hiervon unberührt.

4 KENNZEICHNUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 5 BauGB sollen Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind sowie Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Auf dem Flurstück 156 ist im Altstandortverzeichnis des Kreises Heinsberg ein Altbetrieb mit der Kennzeichnung ID 862 „H. Ohlenforst“ erfasst. Dieses Flurstück wird daher als „Fläche, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet. Zur Bestimmung der hiermit verbundenen Maßgaben wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Kapitel 5) dieser Begründung.

5 HINWEISE

Im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahren wird der nachfolgende Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

5. Altlast ID 862 „H. Ohlenforst“

In der als „Fläche, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichneten Fläche, ist im Altstandortverzeichnis des Kreises Heinsberg ein Altbetrieb mit der Kennzeichnung ID 862 „H. Ohlenforst“ erfasst. Zur Minderung und Vermeidung von Eingriffen sind nachfolgenden Maßnahmen einzuhalten.

Die Flächeninanspruchnahme (z.B. durch den Baubetrieb) ist auf das unbedingt notwendige Maß und möglichst auf zukünftig bebaute Flächen zu begrenzen.

Der Oberboden ist abzuschieben und getrennt vom übrigen Bodenaushub zu lagern. Der Boden ist nach Möglichkeit vor Ort wieder zu verwenden. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Es sind die Bestimmungen der DIN 18915 in den jeweiligen gültigen Fassungen unbedingt zu beachten.

Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunter liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern. Zu Beginn der Baumaßnahmen sind Bereiche für die Materialhaltung und Oberbodenzwischenlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung abzugrenzen. Die geltenden Bestimmungen nach DIN 19731 sind zu berücksichtigen.

Eine Kontamination von Boden und Wasser während des Baubetriebs ist durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden. Für den Bebauungsplan gilt, dass nach § 4 Abs. 1 BBodSchG in Verbindung mit § 7 BBodSchG sich jeder so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

Für den Einsatz natürlicher Schüttgüter gilt im Bebauungsplan, dass sich nach § 4 Abs. 1 BBodSchG in Verbindung mit § 7 BBodSchG jeder so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

Bodenverdichtungen und Gefügeschädigungen aufgrund von nasser Witterung sind zu vermeiden.

6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht sowie von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind abzusehen. Die Pflicht zur Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB bleibt unberührt.

6.2 Ausgleich

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind unabhängig von den sonstigen Umweltbelangen zu bewerten. Durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 werden jedoch keine zusätzlichen Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung begründet, da lediglich ein Baufenster angepasst wird. Die zulässigen Eingriffe werden somit lediglich verschoben und nicht erhöht.

6.3 Nachbarschaftliche Belange

Nachbarschaftliche Belange werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 nicht berührt. Zwar wird ein Höhenbezugspunkt angepasst bzw. näher definiert, jedoch handelt es sich lediglich um den Höhenbezugspunkt für Nebenanlagen wie Garagen und Carports, die in ihrer Höhenentwicklung ohnehin deutlich hinter die der Wohngebäude zurücktreten. Zudem wird durch die Definition des Höhenbezugspunktes einer planerischen Ungleichbehandlung entgegengewirkt und verhindert, dass nachbarschaftliche Spannungen ausgelöst werden.

Durch die Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen an die regulären Abstände zu seitlichen Grundstücksgrenzen wird einer weiteren planerischen Ungleichbehandlung ebenfalls entgegengewirkt. Negative Auswirkungen auf nachbarschaftliche Belange sind somit vorliegend nicht zu erwarten.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Gemeinde Gangelt am ..... die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Klein Feldchen / II“ als Satzung beschlossen hat.

7 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202)