

# **BEGRÜNDUNG**

**Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71  
„Bollestengel“**



Gemeinde Gangelt – Ortslage Breberen

## IMPRESSUM

September 2020

Beschlussfassung zum Satzungsbeschluss

Auftraggeber:

Martin Busch  
Engelbertstraße 13  
52538 Selfkant

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



i.A. M.S c. Jens Döring

Projektnummer: 20-054

## INHALT

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG.....</b>	<b>1</b>
1.1	Planungserfordernis .....	1
1.2	Planungsziel .....	1
1.3	Beschreibung des Plangebietes .....	1
1.4	Planverfahren gemäß § 13 BauGB.....	2
<b>2</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN .....</b>	<b>3</b>
2.1	Übergeordnete Planvorgaben .....	3
2.2	Bisheriger Planinhalt.....	4
<b>3</b>	<b>PLANINHALT .....</b>	<b>4</b>
3.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	5
3.3	Überbaubare Grundstücksfläche.....	5
3.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	5
3.5	Zulässige Zahl der Wohnungen.....	5
<b>4</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>6</b>
4.1	Umweltauswirkungen.....	6
4.2	Ausgleich.....	6
4.3	Nachbarschaftliche Belange .....	6
<b>5</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>7</b>

# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Planungserfordernis

Die Gemeinde Gangelt hat im Jahr 2018 den Bebauungsplan Nr. 71 „Bollestengel“ aufgestellt. Dieser setzt die Baufenster südlich der Sebastianusstraße in einer nach Norden geöffneten U-Form fest. Für einen Teil der dort liegenden Grundstücke ist ein Vorhabenträger mit einem konkreten Vorhaben an die Gemeinde herangetreten. Da das vorgelegte Konzept ebenfalls ein qualitativ hochwertiges Wohnen ermöglicht, steht die Gemeinde diesem positiv gegenüber. Zur planungsrechtlichen Absicherung von diesem sind Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 71 „Bollestengel“ erforderlich. Somit besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

## 1.2 Planungsziel

Ziel der Planung ist planungsrechtliche Absicherung des vorgelegten Planungskonzeptes. Zu diesem Zweck sollen die Baufenster auf den derzeitigen Flächen Gemarkung Breberen-Schümm, Flur 8, Flurstücke 169 bis 172 so geändert werden, dass sie sich an der nördlich angrenzenden Sebastianusstraße orientieren und gegenüber dieser einen Abstand von 4,0 m einhalten. Die „Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen“ sollen bis an die seitlich angrenzenden Stichstraßen herangeführt werden.

Da es sich bei den südlichen Grundstücksgrenzen nach Planänderung um die Rückwärtigen Grundstücksgrenzen handeln wird, sollen zudem die „Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind“ an dieser Stelle entfallen. Andernfalls wäre eine Einfriedung der Rückwärtigen Gärten nicht möglich. Ferner wurden die Regelungen zum Bezugspunkt der Höhenlage baulicher Anlagen – in Folge der Stellungnahme des Amtes für Bauen und Wohnen des Kreises Heinsberg vom 19.08.2020 – dahingehend ergänzt, dass dieser auch für die Bestimmung der mittleren Wandhöhe baulicher Anlagen heranzuziehen ist.

## 1.3 Beschreibung des Plangebietes



Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des Änderungsbereichs der zeichnerischen Festsetzungen (gelbe Linie) (Land NRW, 2020)

Der Änderungsbereich der zeichnerischen Festsetzungen umfasst die Flächen Gemarkung Breberen-Schümm, Flur 8, Flurstücke 169 bis 172. Diese sind derzeit unbebaut. Die umliegenden Flächen werden aktuell bebaut bzw. erschlossen. Der Änderungsbereich der textlichen Festsetzungen entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans.

#### 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 1. 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. 7,5 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 werden durch die Planung nicht begründet. Erforderliche Abstände gegenüber einer südlich gelegenen Biogasanlage werden eingehalten. Diesbezügliche Konflikte sind daher nicht erkennbar.

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. 71 „Bollestengel“ setzt für den Geltungsbereich der 1. Änderung folgendes fest.

- Allgemeines Wohngebiet als Art der baulichen Nutzung
- Eine Grundflächenzahl von 0,4
- eine Zulässigkeit von maximal 2 Vollgeschossen
- eine Traufhöhe von 6,50 m als Höchstmaß
- eine Firsthöhe von 10,00 m als Höchstmaß
- eine offene Bauweise
- überbaubare Grundstücksflächen welche durch Baugrenzen definiert werden
- Straßenverkehrsflächen, welche durch Straßenbegrenzungslinien umfasst werden
- Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Wirtschaftsweg
- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abwasser
- Flächen für Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen für Garagen und Carports
- Flächen die von Bebauung freizuhalten sind

Die textlichen Festsetzungen sind dem Planwerk zu entnehmen.

## 3 PLANINHALT

Der Bebauungsplan Nr. 71 trifft für den räumlichen Geltungsbereich der 1. 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 1. Änderung entspricht dem vollständigen, räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71. Die Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen betreffen nur einen Teil des Bebauungsplans, jedoch wird der komplette Plan mit in die Änderung genommen, um einen aktuellen Gesamtstand des Bebauungsplans zu erhalten.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Klarstellend wird festgesetzt, dass auch die mittlere Wandhöhe anhand dieses Bezugspunktes zu bestimmen ist. Bei Verzicht auf eine entsprechende Regelung im Bebauungsplan würden 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 erreicht 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. Im Hinblick auf eine angemessene Ausnutzbarkeit der Grundstücke wird die grenzständige Errichtung entsprechender Anlagen jedoch als wünschenswert erachtet. Vor diesem Hintergrund wird die textliche Festsetzung klarstellend, wie folgt ergänzt:

*2.3 Die in der Planzeichnung für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe sowie die mittlere Wandhöhe baulicher Anlagen haben als Bezugspunkt 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. Die Firsthöhe wird definiert durch die Oberkante der Dachhaut.*

### 3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens werden die Baufenster so geändert, dass sie sich an der nördlich angrenzenden Sebastianusstraße orientieren und gegenüber dieser einen Abstand von 4,0 m einhalten. Die Regeltiefe der Baufenster liegt im bestehenden Bebauungsplan bei 16,0 m. Hier-von wird im Rahmen der 1. Änderung nicht abgewichen.

### 3.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und 14 BauNVO)

Der bestehende Bebauungsplan setzt im rückwärtigen Bereich der Baufenster 2,0 m tiefe „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen“ fest. Hiervon wird im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht abgewichen. Jedoch werden die vorbezeichneten Flächen im Rahmen des Verfahrens ebenfalls entlang der seitlichen Grenzen der Baufenster festgesetzt, um das beantragte Vorhaben planungsrechtlich abzusichern.

### 3.5 Zulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Um den Charakter einer ortsteiltypischen Siedlung zu schaffen, wird die Zahl der Wohneinheiten im bestehenden Bebauungsplan auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Hierdurch kann die kleinteilige Bebauungsstruktur der angrenzenden Wohngebiete fortgesetzt werden.

In dem von der Planung betroffenen Bereich soll die Zahl der Gebäude gegenüber der ursprünglichen Plankonzeption geringfügig erhöht werden. Um die hierdurch bedingte, verkehrliche Mehrbelastung des Wohngebietes auf ein verträgliches Maß zu reduzieren, soll die Zahl der Wohneinheiten an dieser Stelle auf eine Wohneinheit je Wohngebäude begrenzt werden. Vor diesem Hintergrund wird das im Bebauungsplan festgesetzte „Allgemeine Wohngebiet“ in die Bereiche WA1 und WA2 gegliedert. Ferner wird die nachfolgende textliche Festsetzung aufgehoben

*4. Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig. Ein Wohngebäude wird definiert als ein Einzelhaus, eine Doppelhaushälfte, ein Reihenendhaus oder ein Reihemittelhaus.*

und wie folgt neu gefasst

*4.1 Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA1 sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.*

*4.2 Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA2 ist je Wohngebäude höchstens 1 Wohnung zulässig.*

*4.3 Ein Wohngebäude wird definiert als ein Einzelhaus, eine Doppelhaushälfte, ein Reihenendhaus oder ein Reihemittelhaus.*

## 4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 4.1 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.

### 4.2 Ausgleich

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind unabhängig von den sonstigen Umweltbelangen zu bewerten. Durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 71 werden jedoch keine zusätzlichen Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung begründet, da lediglich ein Baufenster verändert wird. Die zulässigen Eingriffe werden somit lediglich verschoben und nicht erhöht.

### 4.3 Nachbarschaftliche Belange

Nachbarschaftliche Belange werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 nicht berührt. Durch die Veränderung der überbaubaren Grundstücksflächen werden weiterhin alle notwendigen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken eingehalten. Zudem werden weder die Art noch das Maß der baulichen Nutzung verändert. Negative Auswirkungen auf nachbarschaftliche Belange sind somit vorliegend nicht zu erwarten. Vielmehr führt die Planung dazu, dass Abstände zwischen der geplanten Bebauung und unmittelbar benachbarten Grundstücken erhöht werden.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Gemeinde Gangelt am ..... die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 71 „Bollestengel“ als Satzung beschlossen hat.

## **5 RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- 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)
- 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 4 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b)