

BEGRÜNDUNG

**Zur 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 80
„Auf dem Esel“**



Gemeinde Gangelt – Ortslage Langbroich

Februar 2022

Beschlussfassung zum Satzungsbeschluss

IMPRESSUM

Auftraggeber:

Entwicklungsgesellschaft 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



i.A. B.Sc. David Giang

Projektnummer: 21-019

INHALT

1	EINLEITUNG.....	1
1.1	Planungserfordernis.....	1
1.2	Planungsziel.....	1
1.3	Beschreibung des Plangebietes.....	2
1.4	Planverfahren gemäß § 13b BauGB.....	2
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	5
2.1	Regionalplan.....	5
2.2	Flächennutzungsplan.....	6
2.3	Naturschutzfachliche Schutzgebiete.....	6
2.4	Wasser-, Hochwasser und Starkregenschutz.....	8
3	PLANUNGSKONZEPT.....	9
3.1	Nutzungskonzept.....	9
3.2	Erschließungskonzept.....	9
3.3	Freiraumkonzept.....	10
3.4	Ver- und Entsorgungskonzept.....	10
4	TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	11
4.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	11
4.2	Art der baulichen Nutzung.....	11
4.3	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise.....	11
4.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	12
4.5	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	13
4.6	Zulässige Zahl der Wohnungen.....	14
4.7	Verkehrsflächen.....	14
4.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	14
4.9	Errichtung von Gebäuden mit sonstigen technischen Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien.....	15
4.10	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	16
4.11	Gestalterische Festsetzungen.....	16
5	KENNZEICHNUNGEN.....	16

6	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	17
7	HINWEISE.....	17
8	PLANDATEN.....	20
9	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	21
	9.1 Ausgleich.....	21
	9.2 Immissionen.....	21
	9.3 Altlasten.....	21
	9.4 Artenschutz.....	21
	9.5 Flächeninanspruchnahme	22
10	RECHTSGRUNDLAGEN.....	23
11	REFERENZLISTE DER QUELLEN	23

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

Am 25.02.2021 hat der Rat der Gemeinde Gangelt den Bebauungsplan Nr. 80 „Auf dem Esel“ als Satzung beschlossen. Mit Bekanntmachung des Beschlusses vom 16.06.2021 hat der Plan Rechtskraft erlangt. Zwischenzeitlich haben sich Entwicklungen ergeben, aufgrund derer das bisherige Plankonzept überarbeitet werden soll.

Zunächst hat sich gezeigt, dass unmittelbar an den bisherigen Bebauungsplan angrenzende Grundstücke ebenfalls für die Entwicklung von Bauland zur Verfügung stehen. Da ein Bedarf für die Nutzung besteht und eine Absicherung auf Flächennutzungsplanebene bereits erfolgt ist, wird es als sinnvoll erachtet, diese Flächen in den Bebauungsplan einzubeziehen. Bei dem für die Erweiterung vorgesehenen Bereich handelt es sich um Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB, sodass die Umsetzung der Erweiterung an die Aufstellung eines Bebauungsplanes gebunden ist. Bereits in diesem Zusammenhang besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Aufgrund der immer spürbar werdenden Auswirkungen des Klimawandels wird ferner beabsichtigt, Maßnahmen gegen den Klimawandel sowie zum Schutz vor den bereits eintretenden Folgen des Klimawandels zu ergreifen. So soll geregelt werden, dass Photovoltaik-Anlagen verbindlich auf den hierfür geeigneten Dachflächen vorzusehen sind. Um eine planerische Ungleichbehandlung zwischen den Flächen, die bereits vom bestehenden Bebauungsplan Nr. 80 erfasst werden und den Flächen, die durch das aktuelle Verfahren hinzukommen zu vermeiden, soll der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes ebenfalls in das vorliegende Verfahren aufgenommen werden.

Zuletzt soll die Entwässerungsplanung dahingehend überarbeitet werden, dass anstelle von Rigolen ein Versickerungsbecken errichtet wird. Durch Platzierung am nordöstlichen Plangebietsrand kann ein erheblicher Beitrag zum Schutz vor Hangwasser geleistet werden, was angesichts sich verschärfender Extremwetter-Ereignisse als sinnvoll erachtet wird.

1.2 Planungsziel

Ziel der Planung ist zunächst in der planungsrechtlichen Absicherung einer Baugebiets-Erweiterung. In diesem Zusammenhang soll eine Ergänzung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 80 aufgestellt werden. Ein weiteres Planungsziel besteht darin, verbindliche Regelungen zu Photovoltaikanlagen in den Bebauungsplan aufzunehmen und hierdurch einen angemessenen Beitrag zur Energiewende zu leisten.

Grundsätzlich besteht ein weiteres Planungsziel in der Überarbeitung der bestehenden Entwässerungskonzeption. Da Entwässerungsanlagen grundsätzlich auch im Außenbereich zulässig sind, ist dieses Planungsziel jedoch an keine Absicherung durch einen Bebauungsplan gebunden.

1.3 Beschreibung des Plangebietes



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

Das Plangebiet umfasst die Flächen Gemarkung Schierwaldenrath, Flur 3, Flurstücke 216, 218 sowie teilweise 35, 36, 37, 39, 41 und 212. Damit umfasst es eine Gesamtfläche von rund 1,7 ha. Der nordwestliche Teil des Plangebietes unterliegt einer landwirtschaftlichen Nutzung als Dauergrünland. Die südlichen und östlichen Flächen werden ackerbaulich genutzt. Zudem befindet sich auf der neuen Fläche im südöstlichen Bereich eine Baumschule und im südwestlichen Bereich vereinzelte Gehölze.

Im Umfeld bestehen unterschiedliche Nutzungen. Im Norden und Nordosten grenzt das Plangebiet an Grünland und Acker. Diese werden im Nahbereich des Plangebietes durch Gehölzstrukturen ergänzt. Im Osten befinden sich ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen und im Südosten grenzt das Plangebiet an private Gärten, im Süden an die Quellstraße und dahinter liegende, bebaute Flächen. Im Südwesten grenzt das Plangebiet an Wohnhäuser sowie weiter nördlich an einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb. Die bestehende Bebauung zeichnet sich durch eine Mischgebietstypische Nutzung und Verdichtung geprägt.

1.4 Planverfahren gemäß § 13b BauGB

Mit dem § 13b BauGB hat der Gesetzgeber ein Instrument geschaffen, mit dem Bebauungspläne auch für Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können. Die Aufstellung im Verfahren nach § 13b im eigentlichen Sinne des § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB ist an Zugangsvoraussetzungen gebunden, deren Einhaltung nachfolgend überprüft wird.

- Eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens i.S.d. § 13b BauGB ist nur bis zu einer Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 10.000 m² möglich.

„Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des [§13a Abs. 1] Satzes 2 [BauGB] die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird.“ Wird hingegen eine Grundfläche im Bebauungsplan festgesetzt, so ist bei der Bewertung der Frage, ob die zulässige Grundfläche überschritten wird, allein die voraussichtlich versiegelte Fläche in den Baugebieten maßgeblich. Die Versiegelung anderer Flächen, z.B. von Verkehrsflächen, ist in diesem Fall unerheblich (vgl. BVerwG, Urt. v. 8. 12. 2016 – 4 CN 4.16).

Das gesamte Plangebiet umfasst ca. 16.644 m², wovon etwa 13.991 m² auf die Flächen des „Allgemeinen Wohngebietes“ entfallen. Bei einer GRZ von 0,4 ist demzufolge mit einer versiegelten Fläche von 5.596 m² zu rechnen. Der Schwellenwert von 10.000 m² wird deutlich unterschritten.

- Durch den betreffenden Bebauungsplan muss die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet werden, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

„Weder Gesetzeswortlaut des § 13b Satz 1 BauGB noch die Gesetzesbegründung legen sich hinsichtlich des Begriffs der Wohnnutzung auf einen bestimmten Baugebietstyp nach der Baunutzungsverordnung fest, so dass beide Gebietstypen grundsätzlich möglich sind. Im Hinblick auf die Art. 3 Abs. 3 Plan-UP-RL sind jedoch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotentials auszuschließen.“ (VGH München (2. Senat), Beschluss vom 09.05.2018 – 2 NE 17.2528)

Der vorliegende Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ fest. Die Ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO werden durch textliche Festsetzung ausgeschlossen (vgl. Kapitel 4 dieser Begründung). Somit wird der Tatbestand einer „Wohnnutzung“ im Sinne des § 13b BauGB erfüllt.

Zudem grenzt der gesamte geplante Bebauungsplan im Südwesten, im Süden und im Südosten an bestehende Wohnnutzungen. Die verfahrensgegenständlichen Flächen schließen somit an bereits bebaute Ortsteile an.

- Eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13b BauGB ist nur innerhalb eines bestimmten Zeitraumes möglich.

Gemäß § 13b Satz 2 BauGB kann das Verfahren nur bis zum 31.12.2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss ist bis zum Ablauf des 31.12.2024 zu fassen.

Es wird beabsichtigt, den Aufstellungsbeschluss in der letzten Sitzung des Jahres 2021 zu fassen. Vorbehaltlich eines üblichen Bearbeitungsaufwandes und eines politischen Konsenses wird ein Satzungsbeschluss bis zum 21.12.2024 als realistisch angesehen.

Weitere Zugangsvoraussetzungen für die Durchführung von beschleunigten Verfahren ergeben sich aus § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB. Diese Zugangsvoraussetzungen werden nachfolgend geprüft.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Schwellenwerte für die Pflicht zur Durchführung einer UVP ergeben sich aus Anlage 1 zum UVPG. Allgemeine Bauvorhaben mit UVP-Pflicht werden unter Punkt 18 der Anlage 1 zum UVPG geführt. Demnach besteht für sonstige bauliche Anlagen im bisherigen Außenbereich, mit einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 100.000 m² die Pflicht zur Durchführung einer UVP. Ab einer Grundfläche von 20.000 m² ist einer Allgemeine Vorprüfung durchzuführen. Beide Werte werden bereits durch § 13b Satz 1 BauGB ausgeschlossen. Eine UVP-Pflicht kann für Verfahren gemäß § 13b BauGB pauschal ausgeschlossen werden.

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

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Vorliegend ist davon auszugehen, dass die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten durch die Planung nicht beeinträchtigt werden (vgl. Kapitel 2.3 dieser Begründung).

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

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete [...], so weit wie möglich vermieden werden.“ (vgl. § 50 Satz 1 BImSchG)

Gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG handelt es sich bei schädlichen Umwelteinwirkungen um Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Gemäß Artikel 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU handelt es sich bei schweren Unfällen um ein Ereignis – z. B. eine Emission, einen Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes –, das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese Richtlinie fallenden Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebs zu einer ernststen Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe der Richtlinie beteiligt sind. Betriebe, die zu entsprechenden Umwelteinwirkungen oder Unfällen führen könnten, sind im näheren und weiteren Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden und werden durch die Planung nicht begründet.

Die Zugangsvoraussetzungen des § 13b BauGB werden somit vollständig erfüllt. Vom beschleunigten 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 Abs. 2 BauGB bzw. die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.
- Der Bebauungsplan kann, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.
- Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Planes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von Umweltprüfung, Umweltbericht, der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der

zusammenfassenden Erklärung abgesehen; Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen entfällt. Die Betrachtung der wesentlichen Umweltbelange bleibt hiervon unberührt.

Von den vorgenannten Verfahrenserleichterungen soll vorliegend Gebrauch gemacht werden.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regionalplan



Abbildung 2: GEP Region Aachen mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (orangener Kreis) (Bezirksregierung Köln, 2016b)

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt das Plangebiet als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ (AFAB), bei gleichzeitiger Überlagerung durch die Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ dar. Vorrangiges Ziel der AFAB ist es, die existenz- und entwicklungsfähigen Betriebe im Plangebiet zu erhalten, zu entwickeln und zu fördern, um die Funktionsfähigkeit des ländlichen Raumes im Spannungsfeld der vielfältigen Raumsprüche sicherzustellen (Bezirksregierung Köln, 2016: 44).

Der Verzicht auf eine zeichnerische Darstellung von Ortschaften mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2000 Einwohnern als Siedlungsbereich hat zudem weder ein allgemeines Bauverbot zur Folge, noch wird die weitere Entwicklung dieser Ortschaften im Rahmen der Bauleitplanung verhindert. Vielmehr kann es zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und für eine örtlich bedingte angemessene Entwicklung solcher Ortschaften erforderlich sein, im Flächennutzungsplan entsprechende Bauflächen bzw. Baugebiete darzustellen und daraus Bebauungspläne zu entwickeln (Bezirksregierung Köln, 2016: 12f.).

Die Ziele des Regionalplans stehen der vorliegenden Planung somit nicht entgegen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Gangelt stellt die Flächen des Geltungsbereiches als „Wohnbaufläche“ dar. Somit kann der Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln werden.

2.3 Naturschutzfachliche Schutzgebiete

Naturschutzfachliche Schutzgebiete ergeben sich aus den §§ 21 und 23 bis 36 BNatSchG. Demnach sind der Biotopverbund bzw. die Biotopvernetzung (§ 21 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke oder Nationale Naturmonumente (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG), Naturparke (§ 27 BNatSchG), Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG), gesetzlich geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG) und Natura-2000-Gebiete (§§ 31 bis 36 BNatSchG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit zu untersuchen.

Form und Verfahren der Unterschutzstellung richten sich nach Landesrecht (vgl. § 22 Abs. 2 BNatSchG). Demnach werden Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile in den Landschaftsplänen der Unteren Naturschutzbehörden festgesetzt (vgl. § 7 LNatSchG).

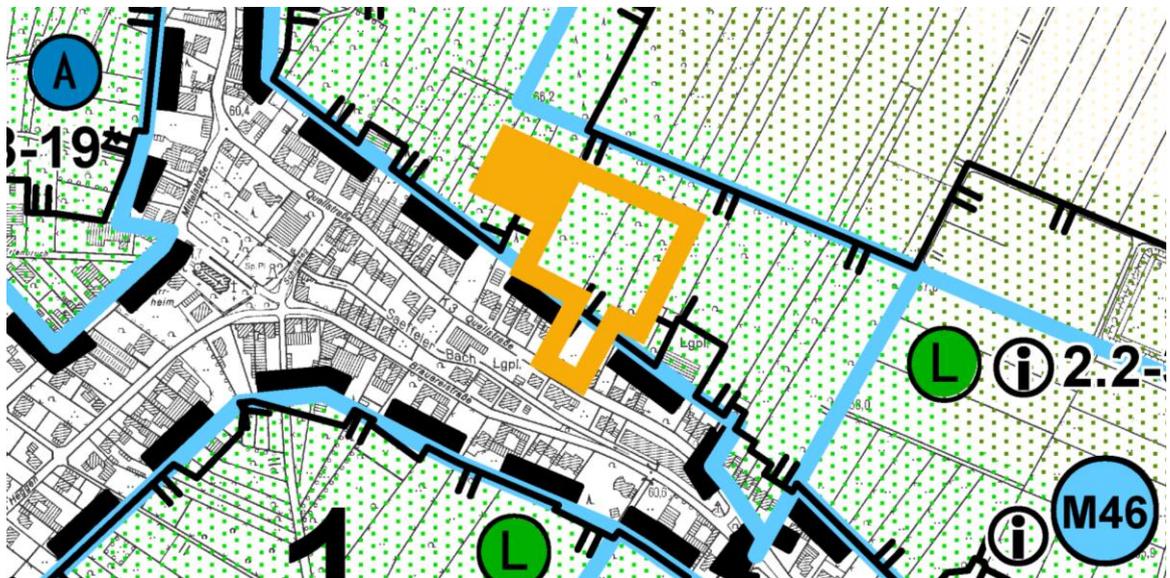


Abbildung 3: Auszug aus dem Landschaftsplan III/7 „Geilenkirchener Lehmplatte“ (Gelb umrandeter Bereich = Ursprungsbebauungsplan; gelb gefüllter Bereich = Erweiterung) (Kreis Heinsberg, 2008)

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes III/7 „Geilenkirchener Lehmplatte“ (Kreis Heinsberg, 2008). Für den räumlichen Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplan sind die Festsetzungen des Landschaftsplanes bereits zurückgetreten.

Für das verbleibende Plangebiet setzt der Landschaftsplan das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ fest. Ferner wird dieser Bereich durch das Landschaftsschutzgebiet „Saefelbachtal“ überlagert. Diesbezügliche Schutzziele bestehen in der Erhaltung unterschiedlicher Strukturen, z.B. des grund- bzw. stauwasser geprägten Tals des Saefeler Baches und

geomorphologisch kennzeichnenden Hängen. Die vom Entwicklungsziel oder Schutzgebiet erfassten Elemente sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine diesbezügliche Beeinträchtigung ist somit nicht zu erwarten.

Zur Beurteilung der Betroffenheit des Biotopverbunds bzw. der Biotopvernetzung sowie von Naturparken oder Nationalen Naturmonumenten, Biosphärenreservaten, Naturparken, gesetzlich geschützten Biotopen und Natura-2000-Gebieten wird auf den Dienst „NRW Umweltdaten vor Ort“ zurückgegriffen (MULNV NRW, 2020a).

Eine räumliche Überlagerung besteht demnach ausschließlich mit dem Verbundkorridor VB-K-4901-002 „Ortsrandlagen entlang des Saeffeler Baches und der Selfkant Bahnlinie“. Dessen Schutzziel besteht im „Erhalt der Grüngürtel in Ortsrandlage der Dörfer mit ausgedehnten, strukturreichen Gärten, Gehölz-Grünlandkomplexen und Obstwiesen, Erhalt der Bachtäler mit strukturreichem Grünland und Obstbaumbeständen sowie Erhalt aller übrigen strukturierenden Landschaftselemente und kulturhistorisch wertvollen Kleinbiotope wie Feldgehölze und Alleen und aller Saumbiotope, Brachen und krautreichen Wegraine“. Überlagerungen mit entsprechenden Elementen bestehen nicht und auch aus artenschutzrechtlicher Sicht ist eine Beeinträchtigung nicht zu erwarten (vgl. Kapitel 9.4 dieser Begründung).

Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld sind allenfalls in Bezug auf Natura-2000-Gebiete ersichtlich. Bei dem nächstgelegenen Natura-2000-Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Tevereener Heide“, welches sich ca. 7 km südlich des Plangebietes befindet. Zahlreiche weitere Natura-2000-Gebiete befinden sich in den Niederlanden, im Bereich der Städte Maastricht und Roermond.

„Von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch in Flächennutzungsplänen darzustellende Bauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO/§ 5 Abs. 2 BauGB und in Bebauungsplänen auszuweisende Baugebiete im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO/ § 9 Abs. 1 BauGB kann bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 m zu den Gebieten in der Regel nicht ausgegangen werden.“ (MKULNV NRW, 2016) Damit ist eine direkte Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Zudem lässt das Planvorhaben keine Auswirkungen, z.B. eine erhebliche Veränderung der Grundwasserneubildungsrate oder einen erheblichen Schadstoffausstoß erwarten, die zur Annahme führen, dass mit einer mittelbaren Beeinträchtigung zu rechnen bzw. der Regeluntersuchungsabstand zu erhöhen ist.

Daneben besteht eine Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen in verbindende Flugkorridore zwischen verschiedenen Natura-2000-Gebieten; z.B. durch Beeinträchtigung von Trittsteinbiotopen und Rastplätzen oder durch Vorhaben mit Barrierewirkung. Das Plangebiet befindet sich zwischen den vorgenannten Gebieten, sodass die Lage in einem verbindenden Korridor nicht pauschal ausgeschlossen werden kann. Aufgrund der eher geringwertigen, ökologischen Ausprägung der im Plangebiet vorhandenen Biotope und anthropogener Störung durch angrenzende Siedlungsnutzungen ist eine Bedeutung als Trittsteinbiotop oder Rastplatz jedoch nicht ersichtlich. Denn im Umfeld des Plangebietes, beispielsweise in der Nähe vorhandener Bachtäler, bestehen Ausweichmöglichkeiten, die für ziehende Arten deutlich attraktiver sein sollten. Zudem bereitet die Planung keine Nutzungen vor, die zu möglichen Barrierewirkungen für überfliegende Arten führen. In diesem Zusammenhang sind planbedingte Konflikte nicht ersichtlich.

Zusammenfassend sind Konflikte mit den vorliegend relevanten, naturschutzfachlichen Schutzgebieten nicht ersichtlich.

2.4 Wasser-, Hochwasser und Starkregenschutz

Wasserrechtliche Schutzgebiete ergeben sich aus dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Demnach sind Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Heilquellen (§ 53 WHG), Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG), Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78d WHG) hinsichtlich einer Betroffenheit zu untersuchen. Die diesbezügliche Auswertung erfolgt auf Basis der Datenbank ELWAS NRW (MULNV NRW, 2020b).

Auf Grundlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) werden zudem die Starkregenhinweiskarte, die Hochwasser-Risikokarte und die Hochwasser-Gefahrenkarte in die Betrachtung einbezogen. Diesbezüglich wird auf das Fachinformationssystem Klimaanpassung NRW (LANUV NRW, 2020) zurückgegriffen.

Trinkwasser und Heilquellen

Eine Überlagerung mit Heilquellen besteht nicht. Der überwiegende Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb der Schutzzone IIIb des Trinkwasserschutzgebietes „Heinsberg-Kirchhoven“. Der restliche Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb der Schutzzone IIIb des Trinkwasserschutzgebietes „Waldfeucht“. Die Schutzzone IIIb ist vor weitreichenden Beeinträchtigungen besonders chemischer oder radioaktiver Art zu schützen. Zu diesem Zweck sind bestimmte Nutzungen im Gebiet untersagt wie z.B. wassergefährdende Großanlagen wie Kernkraftwerke oder chemische Fabriken, aber auch bestimmte Pflanzenschutzmittel oder die Ablagerung von Schutt (vgl. Kreis Heinsberg, 1992).

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 8 der Schutzgebietssatzungen ist das Bauen oder Ändern von Straßen genehmigungspflichtig. Ein pauschales Bauverbot besteht nicht. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist – sofern sie wie hier beabsichtigt über die belebte Bodenzone erfolgt – genehmigungsfähig. Weitere, für die Planung relevante Verbote oder Genehmigungspflichten sind nicht erkennbar, sodass die Trinkwasserschutzgebiete der Vollziehbarkeit der Planung nicht entgegenstehen.

Die vorgenannten Gebiete werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen (vgl. Kapitel 6). Zur Bestimmung der hiermit verbundenen Maßgaben werden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Kapitel 7). Darüber hinaus wurde mit Stellungnahme des Kreises Heinsberg vom 17.01.2022 vorgetragen, dass von Seiten der Unteren Wasserbehörde keine Bedenken gegen die Planung bestehen, wenn die o.g. Maßgaben berücksichtigt werden.

Hochwasser und Starkregenschutz

Gemäß der Starkregenhinweiskarte ist das Plangebiet bei seltenen und extremen Wetterereignissen von Wasseransammlungen betroffen. Aufgrund des Geländeverlaufs ist davon auszugehen, dass diese Ansammlungen im Norden auf das Plangebiet treffen werden. In diesem Zusammenhang wurde im Norden des Plangebietes ein Versickerungsbecken eingeplant. Dieses soll durch unterschiedliche Wälle ergänzt werden, die anfallendes Hangwasser in das Becken leiten. Auf Grundlage dieser Maßnahmen sollen starkregenbedingte Schäden an der bestehenden und geplanten Bebauung vermieden werden.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78d WHG) werden vom Plangebiet nicht überlagert. Ein Überschwemmungsgebiet i.S.d. § 76 WHG, welches den Bebauungsplan im Ursprungsverfahren noch überlagert hat, ist zwischenzeitlich zurückgetreten. Eine diesbezügliche Überlagerung besteht nicht mehr. Die aktuelle Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes verläuft entlang der südlichen Grenze des Plangebietes.

Die Hochwasser-Risikokarte und die Hochwasser-Gefahrenkarte zeigen auf, dass weiterhin eine geringe Wahrscheinlichkeit besteht, dass die ursprünglich vom Überschwemmungsgebiet erfassten Bereiche von Hochwasser betroffen werden. Durch die vorgenannten Maßnahmen werden jedoch auch die Zuflüsse zum Saeffeler-Bach reduziert, sodass diese Gefahr durch die Umsetzung des Vorhabens weiter reduziert wird.

3 PLANUNGSKONZEPT

3.1 Nutzungskonzept

Geplant ist die Umsetzung eines Konzeptes, welches den Wohnansprüchen unterschiedlicher Nutzergruppen gerecht wird. Zu diesem Zweck sollen unterschiedliche Wohnformen, konkret Einzel- und Doppelhäuser, mit unterschiedlichen, an die Bedürfnisse der Grundstückseigentümer orientierten Grundstücksgrößen entstehen (ca. 250 bis 650 m²). Größe und Zuschnitt der Baugebiete werden für die Umsetzung der vorgenannten Nutzungen optimiert. Die ergänzende Umsetzung von Reihenhäusern wird jedoch nicht ausgeschlossen.

Entgegen der dichten Bebauung der Umgebung soll das vorliegende Plangebiet mit einer geringeren Bebauungsdichte errichtet werden. Die herabgesetzte Dichte soll zu einem harmonischen Übergang zur freien Landschaft beitragen. Aus dem gleichen Grund werden eine Traufhöhe von 6,50 m sowie eine Firsthöhe 10,50 m festgesetzt. Im innen liegenden Bereich einer geplanten Ringerschließung wird die Dichte weiter herabgesetzt, um eine optisch erdrückende Wirkung im Plangebiet selbst zu vermeiden. Entsprechend wird festgesetzt, dass lediglich ein Vollgeschoss mit einer Traufhöhe von 4,5 m und einer Firsthöhe von 6,5 m umgesetzt werden dürfen.

Zur gestalterischen Harmonisierung sind Doppelhäuser und Hausgruppen mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Dacheindeckung und Fassadenmaterialien auszuführen.

Darüber hinaus wird eine Photovoltaik-Pflicht in das Plankonzept aufgenommen. Die Installation und Nutzung von PV-Anlagen zur Stromerzeugung sichert die langfristige Bezahlbarkeit von Energie und leistet einen Beitrag zur Energiewende. Die Investitionskosten von PV-Anlagen sind kalkulierbar, die solare Strahlungsenergie ist im Gegensatz zu fossilen Brennstoffen kostenlos und nicht endlich. Der Eingriff in Baufreiheit und Eigentumsfreiheit ist daher zumutbar und trägt überdies zu einer sozialgerechten Bodennutzung i.S.d. § 1 Abs. 5 S. 1 BauGB bei.

3.2 Erschließungskonzept

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Quellstraße. Daran anbindend ist eine öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen, welche im Verlauf einer Ringstraße die innere Erschließung des Plangebietes gewährleistet. Die durch das vorliegende Ergänzungsverfahren hinzukommenden Flächen werden über eine Stichstraße erschlossen, die in einer Wendeanlage mündet. Diese wurde so dimensioniert, dass ein Wenden mit 3-achsigen Müllfahrzeugen ermöglicht wird. Die Straßen werden in einer Regelbreite von 6,50 m vorgesehen. Durch Ausbau als Mischverkehrsfläche gewährleistet diese Breite die verkehrstechnische Leistungsfähigkeit in Form von Begegnungsverkehr LKW-LKW gemäß RAS 06. Um zur Attraktivität des Wohnstandortes beizutragen, soll im Norden ein Fußweg angelegt werden, der an das Wirtschaftswegenetz anbindet und die Naherholungsqualität des Baugebiets steigert.

Ausrichtung und Lage der Verkehrsflächen tragen zur Optimierung der Aufteilungsmöglichkeiten angrenzender Grundstücke und der Nutzungsmöglichkeiten von PV-Anlagen sowie zur Reduzierung von Nordgärten bei. Auf diese Weise entstehen Nordgärten lediglich entlang der nördlichen Plangebietsgrenze. Hier führen sie zu einer harmonischen Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft und werden daher vertretbar errichtet.

Der ruhende Verkehr wird vorwiegend auf den privaten Grundstücken des Plangebietes bewältigt. Pro Grundstück sind ortsüblich zwei Stellplätze nachzuweisen. Auf den Baugrundstücken haben die Vorderseiten von Garagen (Garagentore) einen Abstand von 6,0 m zu der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten, sodass davor ausreichend Raum für einen Stellplatz vorhanden bleibt. Um im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen eine größere Flexibilität zu erhalten, setzt der Bebauungsplan zeichnerisch keine Bereiche für Stellplätze oder Baumscheiben innerhalb des öffentlichen Straßenraumes fest. Deren Anordnung erfolgt auf der Ebene der Ausführungsplanung.

Die Anbindung des Plangebietes an das ÖPNV-Netz erfolgt über die Quellstraße bzw. die hierüber verlaufenden Buslinien 472 und 516 der Aachener Verkehrsverbund GmbH (AVV).

3.3 Freiraumkonzept

Aufgrund der angrenzenden, freien Landschaft werden im Plangebiet und dessen Umfeld auch nach Umsetzung der Planung ausreichende Freiflächenpotentiale und Naherholungsmöglichkeiten bestehen. Insofern wird auf die Festsetzung weiterer, öffentlicher Grünflächen verzichtet. Im Übrigen wird aufgrund der festgesetzten, offenen Bauweise und der Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO ein eher geringer Versiegelungsgrad erwartet. Damit bleiben ausreichende Flächen des Baulandes unversiegelt und stehen für Bepflanzungen zur Verfügung.

In Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln stehen die nördlich angrenzenden Flächen aus landesplanerischer Sicht auch perspektivisch nicht für eine bauliche Nutzung zur Verfügung. Um anthropogenen Störungen der Fläche bereits auf der Ebene der Bauleitplanung entgegenzuwirken, soll entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ein 5,0 m breiter Pflanzstreifen abgesichert werden, der zu einer Pufferwirkung zwischen den gegensätzlichen Nutzungsansprüchen beiträgt.

3.4 Ver- und Entsorgungskonzept

Die Versorgung des Plangebietes und die Entsorgung des Schmutzwassers sollen über ein noch zu erstellendes Leitungsnetz in den Planstraßen erfolgen, welches an den bestehenden Anschluss in der Quellstraße anbindet.

Zur Vermeidung nicht erforderlicher Eingriffe in den natürlichen Wasserhaushalt, insbesondere die Grundwasserneubildungsrate, soll das auf den versiegelten Flächen sowie den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser eingriffsnah versickert werden. Zu diesem Zweck soll das Oberflächenwasser in einem zentralen Versickerungsbecken in den Untergrund eingeleitet werden.

Inwiefern die geplante Versickerung umsetzbar ist, wurde fachgutachterlich untersucht (Terra, 2020). Demnach liegt eine hinreichende Versickerungsfähigkeit im gesamten Plangebiet ab einer Tiefe von 4 bis 5 m unter dem bestehenden Geländeverlauf vor. Insofern ist von einer Vollziehbarkeit der geplanten Entwässerungskonzeption auszugehen.

4 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Schierwaldenrath, Flur 3, Flurstücke 216, 218 und teilweise 35, 36, 37, 39, 41 und 212. Es wurden diejenigen Flächen in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, die unmittelbar für die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Nutzung oder deren Erschließung erforderlich sind.

4.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen, da diese Flächen vorwiegend dem Wohnen dienen sollen. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt werden soll, ist die Gemeinde gehalten, die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO auszuschließen (vgl. VGH München (15. Senat), Beschluss vom 04.05.2018 - 15 NE 18.382). Aus diesem Grund werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen durch textliche Festsetzung ausgeschlossen:

1. *Im „Allgemeinen Wohngebieten“ WA sind die nachfolgenden Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:*
 - *Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
 - *Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe*
 - *Anlagen für Verwaltungen*
 - *Gartenbaubetriebe*
 - *Tankstellen*

4.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu gewährleisten, wird eine gegenüber den angrenzenden Siedlungsstrukturen herabgesetzte Dichte in Form einer offenen Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen, einer Traufhöhe von 6,50 m sowie einer Firsthöhe 10,50 m festgesetzt. Im innen liegenden Bereich einer geplanten Ringschließung wird die Dichte weiter herabgesetzt, um eine optisch erdrückende Wirkung im Plangebiet selbst zu vermeiden. Entsprechend wird festgesetzt, dass lediglich ein Vollgeschoss mit einer Traufhöhe von 4,5 m und einer Firsthöhe von 6,5 m umgesetzt werden dürfen.

Aus Gründen der planerischen Zurückhaltung wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Im Sinne der Bodenschutzklausel und des Eingriffsvermeidungsgebotes darf die GRZ gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO nur um bis zu 0,1 statt um bis zu 0,2 überschritten werden.

- 2.1 *Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden (i.V.m. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).*
- 2.2 *Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Traufhöhe (TH) und der Firsthöhe (FH).*
- 2.3 *Die Traufhöhe (TH) wird definiert als Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut. Bei der Errichtung von Gebäuden mit Flachdach ist die maximal zulässige Traufhöhe (TH) mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) gleichzusetzen. Bei der Ausbildung einer Attika darf der höchste Punkt der Attika die maximal zulässige Traufhöhe (TH) nicht überschreiten.*
- 2.4 *Die Firsthöhe (FH) wird bei Satteldächern definiert als die Schnittkante der Dachhaut der Dachflächen. Bei Pultdächern wird die Firsthöhe definiert als der oberste Punkt der Dachhaut des hochseitigen Dachabschlusses.*

Für die festgesetzten Höhenbegrenzungen werden im Hinblick auf die Ausbauplanung in der Örtlichkeit eindeutig bestimmbarer Bezugspunkte definiert. Zugleich wird festgesetzt, dass auch die mittlere Wandhöhe von Garagen und Carports 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 Geländeneiveau 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 nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

- 2.5 *Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen sowie für die Bestimmung der mittleren Wandhöhe 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. Die Höhenlage der Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche ist durch lineare Interpolation der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte zu ermitteln.*

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Sie halten einen Regelabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 3,0 m ein. Der gleiche Mindestabstand wird zu benachbarten Grundstücksgrenzen eingehalten. Ein Abstand von 3,0 m Metern entspricht dem bauordnungsrechtlichen Mindestmaß der Abstandsflächen. Somit können auch in denjenigen Bereichen, die einen Abstand von 3,0 m unterschreiten, bauliche Hauptanlagen nicht ohne weiteres näher als 3,0 m an die öffentlichen Verkehrsflächen heranrücken.

Die überbaubaren Grundstücksflächen verfügen über eine Regeltiefe von 16,0 m. Mit einer solchen Tiefe wird ein ausreichender Gestaltungsspielraum gewährleistet; zugleich erfolgt eine hinreichende

Orientierung der Hauptgebäude zum Straßenraum. Diese Tiefe orientiert sich zudem an bauleitplanerischen Festsetzungen der jüngsten Bebauungspläne im Gemeindegebiet. Im Übrigen orientieren sich die überbaubaren Grundstücksflächen an dem zu Grunde liegenden städtebaulichen Entwurf. Am nordwestlichen Rand des Plangebietes wird von der Regeltiefe abgewichen, um der gegenüber dem verbleibenden Baugebiet abweichenden, städtebaulichen Situation, die durch die Lage am Ende eines Wendehammers charakterisiert wird, gerecht zu werden.

4.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

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

Um den öffentlichen Straßenraum von parkenden Fahrzeugen weitestgehend freizuhalten, sind mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Diese können einer Garage vorgelagert sein. Um den Hauptbaukörper visuell zu betonen und ausreichend Raum für Stellplätze zu schaffen, sollen die Garagen einen Mindestabstand von 6,0 m zur Straße einhalten.

3.1 *Es sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.*

3.2 *Der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen (Garagentor) und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 6,0 m betragen.*

Garagen und Carports sind innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der für sie vorgesehenen Flächen zulässig. Hierdurch sind diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, bis zu einer Tiefe von 2,0 m über die rückwärtige Baugrenze hinaus zulässig. Durch eine gegenüber dem Hauptgebäude versetzte Garage können – auch in Bereichen mit vergleichsweise geringen Grundstücksgrößen – ein wirksamer Sichtschutz in den dem Hauptgebäude nachgelagerten Terrassenbereichen sowie eine optimale Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht werden. Die getroffene Festsetzung ermöglicht ferner die Errichtung von vergleichsweise großzügigen Garagen, sodass diese neben der Unterbringung von Autos auch als Nebenraum, z.B. zum Abstellen von Gartengeräten oder –möbeln genutzt werden können. Die Regelungen der Landesbauordnung NRW bleiben von der Festsetzung unberührt. Demgemäß dürfen die Grundstücksgrenzen in Summe nicht mehr als 15,0 m bebaut werden, wobei je Grundstücksgrenze nicht mehr als 9,0 m bebaut werden dürfen. Eine Bebauung der Grundstücksgrenzen ist ausschließlich mit solchen Gebäudeteilen zulässig, die als Garage, Gewächshaus oder für Abstellzwecke genutzt werden.

3.3 *Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der „Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen“ zulässig. Ausnahmsweise sind auch Abstellräume innerhalb der „Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen“ zulässig. Die Ausnahme ist daran gebunden, dass die Abstellräume in der Verlängerung der Garage errichtet werden und deren Breite und Höhe nicht überschreiten.*

Die Festsetzungen dienen zudem der Förderung der städtebaulichen Ordnung. So wird einerseits der öffentliche (Straßen-)Raum nicht durch zu nahes Heranrücken der Garagen beeinträchtigt. Andererseits tragen die Festsetzungen dazu bei, dass die privaten Gartenbereiche nicht als Garagenstellplatzfläche beansprucht werden. Der optische Eindruck einer „Hinterhofgarage“ soll aus Gründen des Nachbarschutzes und Ortsbildes vermieden werden, insbesondere da die Gartenbereiche zum Teil an bestehende Bebauung, die freie Landschaft oder das Öffentliche Wegenetz anschließen. Ferner sollen Garagen den Hauptgebäuden räumlich zugeordnet werden.

Um eine hinreichende Privatsphäre zu gewährleisten und mögliche Einblicke in benachbarte Grundstücke zu reduzieren, sollen Balkone, Altane und Terrassenüberdachungen, die fest mit dem Gebäude verbunden sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein. Hierdurch können die Belange des Nachbarschutzes gewahrt werden. Im Zuge der planerischen Zurückhaltung sind weitere Nebenanlagen, z.B. Gartenhäuser gem. § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.4 *Balkone, Altane und Terrassenüberdachungen, die fest mit dem Gebäude verbunden sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

4.6 Zulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

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

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

4.2 *Doppelhaushälften, Reihenmittelhäuser und Reihenendhäuser gelten jeweils als ein Wohngebäude.*

4.7 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Um im Bereich der „Öffentlichen Verkehrsflächen“ eine größere Flexibilität bei der späteren Ausbauplanung der Parkplätze zu erhalten, setzt der Bebauungsplan zeichnerisch keine Bereiche für Stellplätze oder Baumscheiben innerhalb des öffentlichen Straßenraumes fest. Deren konkrete Anordnung erfolgt auf der späteren Ebene der Ausführungsplanung.

4.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Um den Eindruck einer durchgrünter 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 Boden-deckern wie Storchschnabel, Pachysandra, Efeu oder Stauden.

5. *Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten*

werden definiert als zusammenhängende Flächen, die mit den vorgenannten Materialien zu mehr als 10% bedeckt sind. Die Flächen gelten auch dann als Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten, wenn auf den Einbau von Vliesen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, sofern eine Breite von 0,5 m nicht überschritten wird.

Zugleich wird ein Teil der zugehörigen Festsetzung klarstellend in das Kapitel 4.10 übernommen.

4.9 Errichtung von Gebäuden mit sonstigen technischen Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Aufgrund knapper werdender Ressourcen und den Herausforderungen des Klimawandels besteht ein gesellschaftliches, aber auch gemeindliches Interesse an der Energiewende sowie dem schonenden Umgang mit den natürlichen Schutzgütern. Die Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen neuer Gebäude stellt ein geeignetes Mittel dar, um die Energiewende schneller voranzubringen. Zugleich trägt die vertikale Schichtung von Nutzungen – wie es der Installation von Photovoltaikanlagen auf den ansonsten ggf. nicht weiter genutzten Dachflächen der Fall wäre – zur Reduzierung des Flächenbedarfs für die Energieproduktion bzw. zur Schonung des Schutzgutes Fläche bei. Auch kann festgestellt werden, dass sich moderne Photovoltaikanlagen immer schneller amortisieren. Insofern stellt die Installation entsprechender Anlagen keine pauschale Belastung beim Hausbau dar, sondern leistet vielmehr einen Beitrag zu dessen tragfähiger Finanzierung.

Vor diesem Hintergrund wird festgesetzt, dass auf mindestens 70% der nutzbaren Dachfläche Vorkehrungen für die vorgenannten Anlagen zu treffen sind. Durch den gewählten Prozentsatz kann gewährleistet werden, dass ein aus Sicht der Gemeinde umfassender Beitrag zur Energiewende geleistet wird. Zugleich wird durch Beschränkung der Regelung auf die nutzbare Dachfläche vermieden, dass eine unverhältnismäßige Einschränkung der individuellen Bau- und Eigentumsfreiheit entsteht und hinreichende Flächen für andere Nutzungsmöglichkeiten, z.B. Solarthermie verbleiben. Da zur Wärmegewinnung weitere, sehr geeignete, technische Lösungen wie Erdwärmekollektoren bestehen, wird die Festsetzung auf Anlagen zur Stromerzeugung beschränkt und diesen damit Vorrang gegenüber der Solarthermie eingeräumt.

- 6. Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes müssen bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf mindestens 70 % der nutzbaren Dachfläche sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien getroffen werden.*

Die Dachfläche wird definiert als die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplans errichtet werden.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen; nicht nutzbar sind beispielsweise:

- Ungünstig ausgerichtete oder geneigte, z.B. ganz oder teilweise nach Norden geneigte Teile der Dachfläche

- durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene, insbesondere zur Erhaltung festgesetzte Bäume erheblich beschattete Teile der Dachfläche
- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenstern, Gauben, Dacheinschnitten, Dachaufbauten wie Schornsteinen oder Entlüftungsanlagen belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern, z.B. bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern

4.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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

7. *Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als gärtnerisch angelegt gelten im Sinne dieses Bebauungsplanes unversiegelte Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z.B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehölzen). Die Regelungen unter 5. bleiben hiervon unberührt.*

4.11 Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

Die gestalterische Freiheit bei der Bebauung der Grundstücke wird – im Sinne der planerischen Zurückhaltung – nur in einem Mindestmaß eingeschränkt, das erforderlich ist, um ein harmonisches Ortsbild im Zusammenwirken mit den umliegenden bestehenden Wohngebieten zu gewährleisten. Um dennoch ein einheitliches, an dem Bestand orientiertes Ortsbild, insbesondere im empfindlichen Bereich des Ortsrandes zu gewährleisten, wird die folgende Festsetzung getroffen:

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

5 KENNZEICHNUNGEN

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 sollen im Bebauungsplan gekennzeichnet werden.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Plans ist von humosem Bodenmaterial betroffen. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in Verbreitung und Mächtigkeit, sodass sie selbst bei gleichmäßiger Belastung mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Daher wird das Plangebiet zeichnerisch als „Fläche, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind; hier: Humose Böden“ gekennzeichnet. Zur Erläuterung der hiermit verbundenen Maßgaben wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Kapitel 7).

6 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

Der überwiegende Teil des Plangebiets befindet sich in der Schutzzone IIIb des Trinkwasserschutzgebietes „Heinsberg-Kirchhoven“, die verfahrensgegenständliche Erweiterung in der Schutzzone IIIb des Trinkwasserschutzgebietes „Waldfeucht“. Die Gebiete werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Hiermit verbundenen Maßgaben werden durch Hinweise erläutert (vgl. Kapitel 7).

7 HINWEISE

Aus Gründen der Rechtssicherheit sowie in Folge bereits erfolgter Verfahren und erstellter Fachgutachten werden die nachfolgenden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

1. Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Gemeinde Gangelt zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

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

2. Trinkwasserschutzzone IIIb

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Schutzzone IIIb des Trinkwasserschutzgebietes „Heinsberg-Kirchhoven“ und der Schutzzone IIIb des Trinkwasserschutzgebietes „Waldfeucht“.

Die Verwendung von Recyclingmaterialien (beispielsweise Elektroofenschlacke, Hochofenschlacke, Hüttensand, LD (Stahlwerks)-Schlacke, Schmelzkammergranulat, RCL (Recyclingmaterial) / aufbereiteter Bauschutt) ist verboten. Auf Antrag kann eine gebührenpflichtige Befreiung von diesen Verboten im Einzelfall erteilt werden.

Das Anwenden von in Wasserschutzgebieten nicht zugelassenen Pflanzenschutzmitteln (wie z. B. nach der Pflanzenschutz-Anwendungsverordnung) sowie das unsachgemäße Anwenden zugelassener Mittel ist verboten.

Das Versickern von Niederschlagswasser ist nur über die belebte Bodenzone möglich. Für die Einleitung von Niederschlagswässern von Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen über eine Versickerungsanlage in den Untergrund ist beim Landrat des Kreises Heinsberg – untere Wasserbehörde – eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

3. Bergbau

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heinsberg“ im Eigentum des Landes NRW sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Harzelt 1“ im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln. Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen ist in den Bergwerksfeldern,

die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, auch in absehbarer Zukunft nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen.

4. Sümpfungsmaßnahmen

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung, ein Wiederanstieg nach Beendigung der Sümpfungsmaßnahmen sowie ein Eintreten flurnaher Grundwasserstände sind nicht auszuschließen. Hierdurch hervorgerufene Bodenbewegungen können zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sind bei Planungen und Vorhaben zu berücksichtigen. Bei der Versickerung ist darauf zu achten, dass keine Gebäude durch Aufhöhung der Grundwasser-oberfläche gefährdet werden.

5. Haustechnik

Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat im Plangebiet unter Beachtung des ‚Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten‘ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz – LAI (www.laiimmissionsschutz.de) zu erfolgen.

6. Landwirtschaftliche Immissionen

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen an, deren Bewirtschaftung saisonal zu erhöhten Geräusch- und Geruchsmissionen führen kann, welche sich allerdings innerhalb der gesetzlichen Vorgaben bewegen.

7. Erdbebengefährdung

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse „S“ (Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

8. Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen 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.: 02425/9039-0, 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.

9. Humose Böden

Die im Bebauungsplan gekennzeichnete „Fläche, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind; hier: Humose Böden“ ist durch humoses Bodenmaterial betroffen. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in Verbreitung und Mächtigkeit, so dass die Böden selbst bei gleichmäßiger Belastung mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen“, und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogene

Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

10. Artenschutzmaßnahmen

M1: Amphibienschutz

Zur Vermeidung einer essenziell erhöhten Tötungsgefahr für Amphibien während der Bauzeit ist das nordöstliche Plangebiet gegen die temporär wasserführende Senke mittels eines Amphibienzaunes zu sichern. Im Sinne der Nachhaltigkeit wird die Verwendung eines PE-Zaunes empfohlen, der sich zudem als deutlich resistenter gegenüber den üblichen mechanischen Beschädigungen im Baustellenbetrieb bewährt hat. Nach Abschluss der Baumaßnahmen reduziert sich das Risiko einer Schädigung auf das übliche (hohe) Lebensrisiko der Amphibien, sodass kein permanenter Zaun erforderlich ist. Zudem bilden Amphibienzaune eine Wanderbarriere für wandernde bodengebundene Arten.

M2: Amphibienschutz

Zur Vermeidung einer essenziell erhöhten Tötungsgefahr für Amphibien während der Bauzeit dürfen keine grabfähigen Bodenmassen östlich oder nördlich des Plangebietes und jenseits des Schutzzaunes gelagert werden.

M3: Brutvogelschutz

Zur Vermeidung einer essenziell erhöhten Tötungsgefahr für Brutvögel ist der Beginn der Baufeldräumung nur im Zeitraum Mitte Oktober bis Ende Februar zulässig. Die nachgewiesenen Arten brüten häufig in der Nähe des Menschen und sind meist störungstolerant. Mithin sind keine weiterführenden Festsetzungen für die Bauzeit oder die Zeit nach Fertigstellung erforderlich.

M4: Beleuchtung von Baustellen

Bei der Beleuchtung der Baustellen ist auf helle (weiße) Lampen mit hohem UV-Anteil zu verzichten, da sie Insekten anlocken und töten können und nachtaktive Wirbeltiere (v.a. Eulen und Fledermäuse) abschrecken. Ebenso ist eine weit reichende horizontale Abstrahlung zu vermeiden.

M5: Tierfallen

Im Rahmen der Verkehrserschließung und Bebauung sind Tierfallen zu entschärfen bzw. zu vermeiden und eine Fallenwirkungen von Kellern, aber auch von Rohbauten (Einflug von Fledermäusen) auszuschließen. Bei großen Glasfronten ist der Vogelschutz zu beachten, da Vögel Glasscheiben kaum wahrnehmen können und häufig daran verunfallen. Besonders hoch ist die Gefahr am Rand der Bebauung zur offenen Landschaft. Zur Entschärfung der Gefahren von Glasscheiben gibt es Lösungen wie transluzentes (lichtdurchlässiges, nicht klares) Glas und sichtbar bedruckte Scheiben.

11. Maßnahmen des vorsorgenden Bodenschutzes

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 abzuschleppen 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. Die Bestimmungen der DIN 18915 in den jeweiligen gültigen Fassungen sind 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.*

12. Grundwasserschutz

Es gilt die allgemeine Sorgfaltspflicht nach § 5 des Wasserhaushaltsgesetzes. Demnach ist „Jede Person [...] verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um

- *eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden,*
- *eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sicherzustellen,*
- *die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und*
- *eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.*

8 PLANDATEN

Räumlicher Geltungsbereich.....	ca.	16.644 m ²
Allgemeines Wohngebiet insgesamt	ca.	13.990 m ²
davon zu versiegelnde Fläche	ca.	6.995 m ²
davon Gartenfläche	ca.	6.995 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche.....	ca.	2.489 m ²
Öffentliche Grünfläche.....	ca.	112 m ²
Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“	ca.	53 m ²

9 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB im Sinne von § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 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 hiervon unberührt.

9.1 Ausgleich

Im Verfahren nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Planes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

9.2 Immissionen

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

9.3 Altlasten

Da bereits im Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 80 „Auf dem Esel“ die Erweiterung berücksichtigt wurde, kann auf das Gutachten des o.g. Verfahrens zurückgegriffen werden. Insofern wurde die Altlastensituation fachgutachterlich untersucht (Terra, 2020). Demnach wurden keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen gefunden. Vorhandene Lehmböden sind als LAGA Boden (2004) Z0 Materialien zu klassifizieren. Für den oberflächennahe Mutterboden ist aufgrund von enthaltendem Humus eine Klassifizierung von Z0 nicht möglich. Aufgrund der vorhandenen Nutzungen ist davon auszugehen, dass die fachgutachterlichen Erkenntnisse grundsätzlich auf das erweiterte Plangebiet übertragen werden können.

9.4 Artenschutz

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Unter Berücksichtigung des § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB werden von den vorgenannten Regelungen jedoch nur die Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz erfasst. Kompensationserfordernisse nach anderen Regelungen, z.B. denen des Artenschutzes nach dem Bundesnaturschutzgesetz bleiben unberührt. Vor diesem Hintergrund wurden artenschutzrechtliche Belange fachgutachterlich untersucht (Liebert, 2021).

Die neu zu untersuchenden Flächen grenzen unmittelbar an das Baugebiet „Auf dem Esel“, weshalb die Umgebung im Wesentlichen identisch ist. Aufgrund der vorgefundenen Lebensräume und der nach Datenrecherche grundsätzlich zu erwartenden Arten konnte die Betroffenheit essenzieller Nahrungshabitate ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung der planbedingt zu erwartenden Störwirkungen konnte eine Betroffenheit von Steinkauz, Kuckuck, Kiebitz, Allerweltsvogelarten und Amphibien hingegen nicht ausgeschlossen werden. Diese Arten wurden daher in einer vertiefenden

Prüfung der Stufe II untersucht. Im Ergebnis kam es zu Nachweisen der Arten Amsel, Singdrossel, Misteldrossel, Rotkehlchen, Blaumeise, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Gartengrasmücke, Dorngrasmücke, Schwanzmeise, Gelbspötter, Zaunkönig, Heckenbraunelle, Buchfink, Ringeltaube, Rabenkrähe und Erdkröte.

Um artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen entgegenzuwirken sind Maßnahmen zum Amphibien- und Brutvogelschutz sowie zum allgemeinen Schutz der freien Landschaft in der Plankonzeption zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund wurden Hinweise (vgl. Kapitel 7) in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Absicherung der Maßnahmen erfolgt durch vertragliche Regelung zwischen Gemeinde und Vorhabenträger. Unter Berücksichtigung dieser Maßgaben ist davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Belange der Umsetzung des Planvorhabens nicht entgegenstehen.

9.5 Flächeninanspruchnahme

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (Umwidmungssperrklausel) besteht bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen i.S.d. § 201 BauGB, Wald i.S.d. Waldgesetzes und für Wohnzwecke genutzten Flächen eine Begründungs- und Abwägungspflicht. Vorliegend werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Die diesbezügliche Abwägungsentscheidung wurde mit der 63. Flächennutzungsplanänderung jedoch vorweggenommen.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Gemeinde Gangelt am die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Auf dem Esel“ als Satzung beschlossen hat.

10 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 01. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1353)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)

11 REFERENZLISTE DER QUELLEN

- Bezirksregierung Köln. (2016b). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln – Zeichnerische Darstellung – Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Kreis Heinsberg. (2008). Landschaftsplan III/7 Geilenkirchener Lehmplatte. Heinsberg: Kreis Heinsberg, Untere Landschaftsbehörde.
- Land NRW. (2020). TIM Online 2.0. Von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0): <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/> abgerufen
- Liebert. (05. Juli 2021). Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I und II. Bebauungsplan „Auf dem Esel II“ in Gangelt / Langbroich. Alsdorf: Büro für Freiraumplanung D. Liebert.
- MKULNV NRW. (16. Juni 2016). VV-Habitatschutz. Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz. Düsseldorf: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen.
- MULNV NRW. (2020a). NRW Umweltdaten vor Ort. Abgerufen am 19. 11 2018 von <https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>
- MULNV NRW. (2020b). Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS-WEB). Von Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen: <https://www.elwas-web.nrw.de/elwas-web/index.jsf#> abgerufen
- Terra. (09. April 2020). Gutachten über geotechnische Untersuchungen. Neuerschließung Wohngebiet "Auf dem Esel" 52538 Gangelt-Langbroich. Neuss: Terra Umwelt Consulting.