BEGRÜNDUNG

Zum Bebauungsplan Nr. 86

„Nachverdichtung Alte Realschule“

Gemeinde Gangelt – Ortslage Gangelt

Mai 2023

Beschlussfassung zum Satzungsbeschluss

IMPRESSUM

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

i.A. M.Sc. Mayara de Sá Siqueira

Projektnummer: 23-017

INHALT

1 EINLEITUNG 1

1.1 Planungserfordernis 1

1.2 Planungsziel 1

1.3 Beschreibung des Plangebietes 1

1.4 Planverfahren gemäß § 13a BauGB 2

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 4

2.1 Regionalplan 4

2.2 Flächennutzungsplan 4

2.3 Naturschutzfachliche Schutzgebiete 4

2.4 Wasser- Hochwasser- und Starkregenschutz 5

3 PLANUNGSKONZEPT 6

3.1 Nutzungskonzept 6

3.2 Erschließungskonzept 6

3.3 Ver- und Entsorgungskonzept 6

4 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN 7

4.1 Räumlicher Geltungsbereich 7

4.2 Art der baulichen Nutzung 7

4.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise 7

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche 8

4.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen 8

4.6 Flächen für den Gemeinbedarf 8

4.7 Zulässige Zahl der Wohnungen 9

4.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 9

4.9 Gestalterische Festsetzungen 10

5 HINWEISE 10

6 PLANDATEN 11

7 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 11

7.1 Ausgleich 12

7.2 Artenschutz 12
7.3 Immissionen 12

8 RECHTSGRUNDLAGEN 13

9 REFERENZLISTE DER QUELLEN 13

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

Die Gemeinde Gangelt verzeichnet einen positiven Wanderungssaldo von 17,5 Personen. Dieser liegt sowohl über dem des Kreises Heinsberg als auch über dem Saldo von NRW (Westzipfelregion, 2020). Zurückzuführen ist dies vor allem auf einen hohen Zuwanderungsüberschuss im Bereich der Familienwanderung (ebd.). Unter den Familien sind besonders viele mit kleinen Kindern zu finden. Dies zeigt sich u.a. daran, dass die Gruppe der unter 5-Jährigen im Vergleich zum Landesdurchschnitt sowie zu vergleichbaren Kommunen besonders groß (ebd.). Somit besteht vorliegend ein erhöhter Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen.

In diesem Zusammenhang plant die Gemeinde Gangelt den Bau eines neuen Kindergartens in der Ortslage Gangelt, der im südlichen Anschluss an die bestehende Realschule errichtet werden soll. Um nachbarschaftlichen Konflikten entgegenzuwirken, sollen die maximale Ausdehnung des Kindergartens sowie der Nachbarbebauung über einen Bebauungsplan gesteuert werden. Die gewählte Vorgehenswiese eröffnet darüber hinaus zusätzliche Möglichkeiten der Nachverdichtung. Hierdurch können bisher unvorbelastete Flächen an anderer Stelle geschont werden und die Planung steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes für das Land Nordrhein-Westfalen; insbesondere dem Ziel 6.1-1 „Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung“ und Grundsatz 6.1-6 „Vorrang der Innenentwicklung“. Zugleich trägt die Möglichkeit der Nachverdichtung dafür Sorge, dass die bestehenden Gartenflächen gegenüber den heranrückenden Gemeinbedarfsnutzungen in hinreichendem Maße abgeschirmt werden können.

In diesem Zusammenhang ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 86 „Nachverdichtung Alte Realschule“ erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

1.2 Planungsziel

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Steuerung einer Nachverdichtung im Bereich der alten Realschule im Hauptort von Gangelt. Weitere wesentliche Planungsziele bestehen in der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (gelbe Linie) (Land NRW, 2023)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Gangelt, Flur 47, Flurstücke 93, 175 und Teile des Flurstücks 176. Er umfasst damit eine Fläche von ca. 7.125 m². Das Plangebiet wurde bereits vollständig in Anspruch genommen.

Im Nordwesten des Plangebietes befinden sich die Gesamtschule (ehemals Realschule) sowie eine zugehörige Sporthalle. Die hiervon erfassten Flächen sind bereits heute nahezu vollständig bebaut oder versiegelt. Hiervon auszunehmen sind einzelne Flächen entlang der Mercatorstraße. Diese sind durch Rasenflächen, Baumpflanzungen sowie einen Spielplatz gekennzeichnet. Bei dem südöstlichen Teil des Plangebiete handelt es sich um ein Privatgrundstück, welches im Süden mit einem Einfamilienhaus bebaut ist. Bei den nördlichen Teilflächen handelt es sich im die rückwärtigen Gartenflächen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die angrenzenden Straßen. Nördlich des Plangebietes verläuft die Kritzraedtstraße und südlich die Mercatorstraße.

Im Umfeld bestehen unterschiedliche Nutzungen. Im Norden, Südwesten und Südosten grenzt das Plangebiet an die Siedlungsstrukturen der Ortslage, die sich hauptsächlich durch kleinteilige Wohngebiete auszeichnen. Dort sind überwiegend Einzel- und Doppelhäuser zu finden. Westlich des Plangebietes befindet sich der dicht bebaute Ortskern mit unterschiedlichen kulturellen, sozialen und gewerblichen Nutzungen sowie Wohn- und Gemeinbedarfsnutzungen. Unmittelbar östlich grenzt das Plangebiet an rückwärtige Gartenflächen. Nordöstlich angrenzend befinden sich weitere Teile der Gesamtschule. Im Osten und Nordosten befinden sich zudem weitere kleinteilig strukturierte Wohnnutzungen sowie Grünflächen, Bildungseinrichtungen und Teile eines landwirtschaftlichen Gehöfts. Dahinter befinden sich ein Sportplatz und weitere Landwirtschaftliche Flächen.

1.4 Planverfahren gemäß § 13a BauGB

Gemäß § 13a Abs. 4 BauGB kann die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren erfolgen. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist gemäß § 13a Abs. 1 BauGB an diverse Zugangsvoraussetzungen gebunden. Deren Vorliegen wird nachfolgend überprüft.

- Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kommt nur bei Maßnahmen der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) in Betracht

  Für eine Innenentwicklung insbesondere auch in Betracht kommen *„[…] innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der in Folge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.“* (Battis/Krautzberger/Löhr/Battis BauGB § 13a Rn. 4). Durch die Planung werden Möglichkeiten zur Nachverdichtung auf bereits vollständig in Anspruch genommenen und zugleich im Innenbereich gelegenen Flächen planungsrechtlich abgesichert und gesteuert. Die vorgenannte Zugangsvoraussetzung wird somit erfüllt.

- Eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens i.S.d. § 13a BauGB ist im Regelfall nur bis zu einer im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m² zulässig. Sofern keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, ist eine festgesetzte Grundfläche von bis zu 70.000 m² zulässig.

  Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Verfahrens umfasst eine Fläche von rund 7.125 m². Somit werden die vorgenannten Schwellenwerte deutlich unterschritten.

- 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 eine Allgemeine Vorprüfung durchzuführen. Da es sich beim Plangebiet um einen Innenbereich handelt und beide Schwellenwerte unterschritten werden, ist eine Pflicht zur Durchführung einer UVP vorliegend nicht gegeben.

- Das beschleunigte 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. 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 ernsten 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 § 13a Abs. 1 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 der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach 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

Der Regionalplan der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt das Plangebiet als „allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Diese Gebiete sollen primär Flächen für den Wohnungsbau und damit verbundene Folgeeinrichtungen, zentralörtliche Einrichtungen sowie sonstige private und öffentliche Einrichtungen der Bildung und Kultur bereitstellen. Die Planung folgt somit den Darstellungen des aktuelles Regionalplanes.

Im Hinblick auf den in Aufstellung befindlichen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln ist darauf hinzuweisen, dass sich die Darstellungen für das Plangebiet, gemäß dem aktuellen Entwurf zur Neuaufstellung, nicht maßgeblich verändern werden. Insofern ist absehbar, dass die Darstellungen des Regionalplanes dem Planvorhaben auch künftig nicht entgegenstehen werden.

2.2 Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Gangelt stellt die Flächen des Geltungsbereiches überwiegend als „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. Der südöstliche Teil des Geltungsbereiches wird als „Wohnbauflächen“ dargestellt. Somit kann der Bebauungsplan im Sinne des §8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt 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 Biotope (§ 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) Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Darstellungen des Landschaftsplans II/5 „Selfkant“ – demnach sind keine der oben aufgeführten Schutzgebiete von der Planung betroffen.

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 Überlagerung mit entsprechenden Gebieten besteht demnach nicht.

Beim nächstgelegenen Natura-2000-Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Teverener Heide“, welches sich ca. 4,1 km südwestlich des Plangebietes befindet. *„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. Da das Plangebiet bereits vollständig in Anspruch genommen wurde und Nutzungen mit Barrierewirkung nicht vorbereitet werden, kann eine Beeinträchtigung von Trittsteinbiotopen oder Flugkorridoren ebenfalls ausgeschlossen werden.

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, 2021) zurückgegriffen.

Trinkwasser und Heilquellen

Das Plangebiet wird von keinen festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutzgebiete überlagert. Heilquellen sind im linksrheinischen NRW nicht vorhanden und insofern mit abschließender Sicherheit nicht von der Planung betroffen.

Hochwasser und Starkregenschutz

Eine Überlagerung mit Hochwasserentstehungsgebieten, Überschwemmungsgebieten oder Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten besteht nicht und auch aus den Hochwassergefahren- und -hinweiskarten kann kein planbedingtes Handlungserfordernis abgeleitet werden.

3 PLANUNGSKONZEPT

3.1 Nutzungskonzept

Die südöstliche Wohnbebauung soll sich am Bestand sowie den im Gemeindegebiet gängigen Regelungen für „Allgemeine Wohngebiete“ orientieren. Folglich wird festgesetzt, dass maximal zwei Vollgeschosse, eine Gebäudehöhe von 10,5 m sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 nicht überschritten werden dürfen. Ferner wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Im Hinblick auf die verfahrensgegenständliche „Gemeinbedarfsfläche“ soll im Rahmen der Planung lediglich dafür Sorge getragen werden, dass diese nicht zu nah an die bestehenden Wohngrundstücke heranrückt. In diesem Zusammenhang werden lediglich Baugrenzen festgesetzt und auf die Festsetzung weiterer Regelungsgehalte wird verzichtet. Insofern handelt es sich vorliegend um einen „Einfachen Bebauungsplan“ i.S.d. § 30 Abs. 3 BauGB und in den Teilbereichen, innerhalb derer auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung verzichtet wird, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

3.2 Erschließungskonzept

Die öffentliche verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird sich nicht verändern. Der geplante Kindergarten wird über die Mercatorstraße im Süden sowie über die Kritzraedtstraße im Norden erschlossen. Das bestehende Wohngrundstück wird bereits heute über die Mercatorstraße erschlossen. Die Erschließung der rückwärtigen Bebauung soll über entsprechende Rechte abgesichert werden.

3.3 Ver- und Entsorgungskonzept

Die Entsorgung des Schmutzwassers sowie die Versorgung des Plangebietes sollen über noch zu erstellende Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz erfolgen.

4 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Gangelt, Flur 47, Flurstücke 93, 175 und Teile des Flurstücks 176. Es wurden diejenigen Flächen in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, die unmittelbar für die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Nutzung oder deren Ordnung 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. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben, Tankstellen, Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes wird, da sich die damit einhergehende Baustruktur nicht in die Struktur des Ortsbildes und die vorhandene Nutzungsstruktur einfügen würde:

1. *In dem „Allgemein Wohngebiet“ WA sind die nachfolgenden Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:*
   - *Betriebe des Beherbergungsgewerbe*
   - *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)

In der „Gemeinbedarfsfläche“ werden keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Infolgedessen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Gebiet nach § 34 BauGB.

In Anlehnung an den Bestand soll im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA eine offene Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen und einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 10,5 m realisiert werden. Diese Festsetzungen gewährleisten die Fortführung der östlich angrenzenden Wohnbaustruktur. Im Übrigen wird aus Gründen der planerischen Zurückhaltung im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA eine GRZ von 0,4 festgesetzt. In Anlehnung an das Umfeld und um hinreichende Möglichkeiten zur Nachverdichtung zu eröffnen, wird die GRZ nicht weiter eingeschränkt. Im Hinblick auf die hinreichende Bestimmtheit der Höhenfestsetzungen werden die nachfolgenden Textlichen Festsetzungen getroffen.

2.1 *Die Höhenlage baulicher Anlagen wird im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH) bestimmt.*

2.2 Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als die Oberkante der Dachhaut. Dies ist bei geneigten Dächern der Dachfirst, bei Flachdächern die Oberkante der Attika.

Als Bezugspunkt für die Höhenbeschränkungen wird der höchste, an das Baugebiet angrenzende Punkt der südlich gelegenen Mercatorstraße definiert. Dieser ist in der Tatsächlichkeit eindeutig und damit hinreichend bestimmbar. Zwar erstreckt sich das „Allgemeine Wohngebiet“ auf einer Länge von rund 75 m, jedoch ist das bestehende Gelände an dieser Stelle weitestgehend eben. Insofern wird auf eine Höhenstaffelung oder mehrere Bezugspunkte für Teile des Baugebietes verzichtet.

2.3 Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA ist der höchste, hieran angrenzende Punkt der südlich gelegenen, öffentlichen Verkehrsfläche (Mercatorstraße).

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt und halten einen Mindestabstand Mercatorstraße von 5,0 m ein. Hierdurch kann ein zu nahes heranrücken an die Straße vermieden und der großzügig wirkende Straßenraum erhalten werden.

Ansonsten orientieren sich die Baufenster eng um die bestehende Bebauung. Hiervon abgewichen wird in den für die baulichen Erweiterungen vorgesehenen Flächen. Diese werden ebenfalls mit Baugrenzen versehen, wobei die Baufenster im „Allgemeinen Wohngebiet“ einen Mindestabstand von 3,0 und die Baugrenzen in den „Gemeinbedarfsflächen“ einen Mindestabstand von rund 7,8 m gegenüber der gemeinsamen Grundstücksgrenze einhalten. Auf diese Wiese kann nachbarschaftlichen Konflikten durch ein zu nahes Heranrücken der unterschiedlichen Nutzungen entgegengewirkt 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 möglichst freizuhalten, sind im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Diese können einer Garage vorgelagert sein.

3. Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

4.6 Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die nordwestlichen Teilflächen des Plangebietes werden als „Fläche für den Gemeinbedarf“ festgesetzt. Hierdurch können die bestehenden Nutzungen in Form einer Schule und Sporthalle sowie die geplante Nutzung in Form eines Kindergartens abgesichert werden. Zur Bestimmung der hierin zulässigen Nutzungen wird ferner die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

4. Innerhalb der „Flächen für den Gemeinbedarf“ sind die Errichtung und der Betrieb der nachfolgenden Nutzungen allgemein zulässig:

- *Bauliche Anlagen und Nutzungen die der Bildung, öffentlichen Verwaltungen, kulturellen und/ oder sozialen Zwecken dienen (z.B. Schulen, Kindergärten und Sportanlagen) als Hauptnutzung*
- *Der Hauptnutzung dienende Nebenanlagen (z.B. Parkplätze, Spielplätze und Therapieflächen)*

4.7 Zulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Teile des „Allgemeinen Wohngebiet“ die für eine Nachverdichtung genutzt werden sollen, grenzen an bestehende Bebauung und liegen im rückwärtigen Grundstücksbereich einer bestehenden Bebauung. Insofern könnte eine zu hohe Wohnungsdichte zu nachbarschaftlichen und verkehrlichen Konflikten führen. Um dem entgegenzuwirken wird die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohneinheit auf zwei begrenzt. In Verbindung mit den im Bebauungsplan festgesetzten Baufenstern kann diese Regelungen den o.g. Konflikten entgegenwirken.

5.1 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.

5.2 Doppelhaushälften, Reihenmittelhäuser und Reihenendhäuser gelten jeweils als ein Wohngebäude.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Um den Eindruck einer durchgrünten Siedlung insbesondere am Landschaftsrand zu stärken und aus Gründen des ökologischen Ausgleichs sind die privaten Gartenflächen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kies- oder Splittflächen außerhalb von Wegen ist im Rahmen der naturnahen Gartengestaltung nicht zulässig. Das Unterbinden von Grünaufwuchs auf diesen Flächen gilt als vermeidbarer Eingriff in Natur- und Landschaft gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG. Der hohe Versiegelungsgrad solcher Gärten führt in der Summe zu einer stärkeren Erwärmung der besiedelten Bereiche im Hochsommer, zu höheren Wasserabflüssen bei Starkregen, zu einer geringeren Bindung von Feinstäuben und zum Verlust von Lebensräumen u.a. zahlreicher Singvogelarten. Zumutbare Alternativen im Sinne des § 15 BNatSchG sind die Anlage von Rasenflächen oder die Bepflanzung mit pflegeextensiven Bodendeckern wie Storchschnabel, Pachysander, Efeu oder Stauden.

6.1 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.

6.2 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 i.S.d. Bebauungsplanes unversiegelte Flächen, die überwiegend

bepflanzt sind (z.B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehölzen). Kunstrasenflächen gelten i.S.d. Bebauungsplanes explizit nicht als gärtnerisch angelegt. Die Regelungen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6.1 bleiben hiervon unberührt.

4.9 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:

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

5 HINWEISE

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

2. *Erdbebengefährdung*

   Das Plangebiet wird der Erdbebenzone 3 und der geologischen Untergrundklasse S nach DIN 4149:2005 zugeordnet. Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“

   Analog zu den Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 sind die Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998, insbesondere die jeweiligen entsprechenden Bedeutungsbeiwerte, zu beachten.

3. *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.

4. *Flurnahe Grundwasserstände*

   Die Grundwasseroberfläche ist im Bereich des Plangebietes im oberen Grundwasserstockwerk durch den Braunkohlentagebau abgesenkt. Vor Beginn der Sümpfungsmaßnahmen wurden flurnahe Grundwasserstände gemessen. Änderungen der Grundwasserstände

können zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen berücksichtigt werden.

5. *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.

6. *Verwendung von Mutterboden*

   Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

7. *Altlasten*

   Die beim Unterbau von Stellplätzen (Schulhöfen) und Gebäuden verwendeten Stoffe können abfallrechtliche Kriterien aufweisen und sind im Falle eines Ausbaus zu beproben und gemäß den Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA M20) „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technischen Regel Boden vom 05.11.2004 -“ gemäß Tabelle II.1.2-2 „Zuordnungswerte für die Verwertung in bodenähnlichen Anwendungen –Feststoffgehalte im Bodenmaterial“ und Tabelle II.1.2-3 „Zuordnungswerte für die Verwertung in bodenähnlichen Anwendungen - Eluatkonzentrationen im Bodenmaterial“ hinsichtlich des Schadstoffgehaltes zu analysieren. Im Falle einer Entledigung der Materialien ist das Material abfallrechtlich zu deklarieren und mit einer entsprechenden Abfallschlüsselnummer einer geeigneten Entsorgung/Verwertung zuzuführen.

8. *Haustechnische Anlagen*

   Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat 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 PLANDATEN

Räumlicher Geltungsbereich	ca. 7.125 m²
Allgemeines Wohngebiet	ca. 4.625 m²
Flächen für den Gemeinbedarf	ca. 2.500 m²

7 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie

von der zusammenfassenden Erklärung nach abgesehen. Die Pflicht zur Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB bleibt hiervon unberührt.

7.1 Ausgleich

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

7.2 Artenschutz

Ausgleich i.S.d. Eingriffsregelung ist bei beschleunigten Verfahren zwar nicht zu erbringen, Kompensationserfordernisse nach anderen gesetzlichen Regelungen, z.B. denen des besonderen Artenschutzes nach dem Bundesnaturschutzgesetz, bleiben hiervon unberührt. Da das Plangebiet bereits vollständig in Anspruch genommen wurde, sind planbedingte, artenschutzrechtliche Konflikte nicht ersichtlich.

7.3 Immissionen

Die Art der baulichen Nutzung bleibt von der vorliegenden Planung unberührt. Insofern werden planbedingte Konflikte mit den Belangen des Immissionsschutzes nicht erwartet.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Gemeinde Gangelt am ..... den Bebauungsplan Nr. 86 „Nachverdichtung Alte Realschule“ als Satzung beschlossen hat.

8 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 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 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).
- 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), in Kraft getreten am 22. September 2021.

9 REFERENZLISTE DER QUELLEN

- Land NRW. (2023). 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
- LANUV NRW. (2021). Klimaanpassung Karte NRW. Recklinghausen: Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen.
- 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
- Westzipfelregion. (September 2020). Integriertes Handlungskonzept Ortskern Gangelt. Gangelt: Westzipfelregion.