BEGRÜNDUNG
des Bebauungsplanes Nr. 67
„Wohngebiet Gangelt Nord V“

Gemeinde Gangelt – Ortslage Gangelt

Inhalt

1 AUSGANGSSITUATION / PLANUNGSZIEL ... 2
2 LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH ... 2
3 PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN ... 4
3.1 Regionalplan ... 4
3.2 Flächennutzungsplan ... 4
3.3 Landschaftsplan ... 4
3.4 Schutzgebiete ... 5
4 PLANUNGSKONZEPT ... 6
4.1 Nutzungs- und Gestaltungskonzept ... 6
4.2 Erschließungskonzept ... 6
4.3 Freiraumkonzept ... 6
4.4 Ver- und Entsorgung ... 7
4.5 Altlasten ... 7
4.6 Immissionen ... 7
5 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN ... 8
5.1 Geltungsbereich ... 8
5.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB) ... 8
5.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO) und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO) ... 8
5.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO) ... 9
5.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und 14 BauNVO) ... 9
5.6 Zulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) ... 10
5.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) ... 10
5.8 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) ... 11
5.9 Maßnahmen zum Schutz der Natur / Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB) ... 11
5.10 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen; hier: Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB) ... 13
5.11 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind; hier: humose Böden (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB) ... 13
5.12 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW) ... 13
6 HINWEISE ... 14
7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG ... 16
7.1 Umweltauswirkungen ... 16
7.2 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ... 16
8 FLÄCHENBILANZ ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 67 „WOHNGEBIET GANGELT NORD“ ... 16

1 AUSGANGSSITUATION / PLANUNGSZIEL

Die Gemeinde Gangelt beabsichtigt die Schaffung von Wohnbauland zu Zwecken und im Umfang der Eigenentwicklung. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauland in Gangelt ist der Bedarf zeitlich und materiell gegeben. Geplant ist die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Flächenbedarf für diese Nutzung kann innerhalb des Siedlungsraumes des Hauptortes von Gangelt nicht mehr gleichwertig gedeckt werden. Die jüngsten bauleitplanerischen Wohnbaulandentwicklungen im Ort, also insbesondere die Baugebiete Gangelt Nord I bis IV, sind bereits zu großen Teilen in Anspruch genommen. Gleichwertige Baulücken sind in Gangelt nicht vorhanden. Mit der Planung wird in Gangelt den ortsteilspezifischen Bedarfen nach Wohnbauland entsprochen.

Das Plangebiet bietet sich für die geplante Nutzung besonders an. Die Erweiterung fügt sich in die nähere Umgebung von Gangelt ein und orientiert sich an natürlichen städtebaulichen Zäsuren, da sie im Osten, Süden und Nordwesten von Nutzungen mit einer wesentlichen bodenrechtlichen Relevanz umgeben ist. Im Osten und Süden befinden sich kleinteilige Wohnbebauungen. Im Nordosten der verfahrensgegenständlichen Flächen befindet sich eine Obstbaumwiese. Sie verfügt über eine hohe landschaftliche und naturschutzfachliche Bedeutung, sodass sie derzeit nicht in das Plangebiet einbezogen wird und eine natürliche Begrenzung für das Plangebiet darstellt. Durch die Entwicklung der verfahrensgegenständlichen Flächen zu einem Baugebiet können die umliegenden Nutzungen in kompakter Form zusammengefasst bzw. abgerundet werden.

Auf der Grundlage des bestehenden Flächennutzungsplanes ist die geplante Nutzung nicht möglich. Dieser stellt für das Plangebiet größtenteils landwirtschaftliche Fläche, zum Teil Wohnbauflächen oder gemischte Bauflächen dar. Ein Bebauungsplan für das Plangebiet besteht nicht.

In diesem Zusammenhang sind die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Es besteht ein Planungsbedarf gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Ziel der Planung ist die zeitnahe Entwicklung von Wohnbauland durch eine städtebauliche Arrondierung des Ortsrandes. Ein weiteres wesentliches Planungsziel ist, dass sich das geplante Wohngebiet in die bestehenden Baustrukturen der unmittelbaren Umgebung einfügt.

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

2 LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Gemeinde Gangelt gehört dem Kreis Heinsberg, Nordrhein-Westfalen, an und liegt im Nordwesten des Rodebachtals. Auf einer Fläche von 48,73 km² leben hier ca. 12.020 Menschen. Die Gemeinde umfasst die Ortschaften Birgden, Breberen, Broichhoven, Brüxgen, Buscherheide, Gangelt, Harzelt, Hastenrath, Hohenbusch, Kievelberg, Kreuzrath, Langbroich, Mindergangelt, Nachbarheid, Niederbusch, Schierwaldenrath, Schümm, Stahe und Vinteln. Diese werden von den Gemeinden Waldfeucht, Selfkant sowie von den Städten Geilenkirchen und Heinsberg umgeben, die ebenfalls alle dem Kreis Heinsberg angehören.

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

Der räumliche Geltungsbereich des Verfahrens befindet sich an dem nördlichen Ortsrand von Gangelt und umfasst die Flächen Gemarkung Gangelt, Flur 4, Flurstücke 29, 31, 34, 37, 61, 81, 113, 114, 118 und 120 sowie Teilflächen der Flurstücke 28, 92, 122, 133 und 165. Das derzeitige Plangebiet umfasst damit eine Fläche von 3,4 ha.

Im Süden und Osten schließen kleinteilig bebaute Wohngebiete an die verfahrensgegenständlichen Flächen an. Im Norden und Westen befinden sich landwirtschaftliche Flächen sowie nordwestlich eine Obstbaumwiese.

Das Plangebiet selbst ist derzeit unbebaut. Es wird gegliedert durch einen Wirtschaftsweg, welcher in Verlängerung der Wolfsgasse verläuft. Nördlich dieses Weges befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Südlich des Weges verläuft eine Gehölzreihe, an die ungenutzte, private Grundstücksflächen anschließen. Entlang der westlichen und östlichen Plangebietsgrenzen verlaufen weitere Wirtschaftswege.

Der Verlauf der nördlichen Plangebietsgrenze wurde aus städtebaulichen Gründen gewählt und ermöglicht eine sinnvolle Ausnutzung von Flächen, welche sich bereits im Eigentum der Gemeinde Gangelt befinden. Durch den Verzicht auf die derzeitige Einbindung privater Flächen kann auf eine Umlegung verzichtet sowie das Gesamtverfahren zur Entwicklung der Baugebiete beschleunigt und der verantwortungsvolle Umgang mit öffentlichen Mitteln gefördert werden.

Erschlossen werden kann das Plangebiet über die Wolfsgasse und die Dr.-von-den-Driesch-Straße im Osten. Die vorhandenen Wirtschaftswege innerhalb des Plangebietes sollen ausgebaut werden und so die interne Erschließung optimieren. Insgesamt entstehen hierdurch günstige Voraussetzungen in Bezug auf die spätere Erschließung des gesamten Plangebietes.

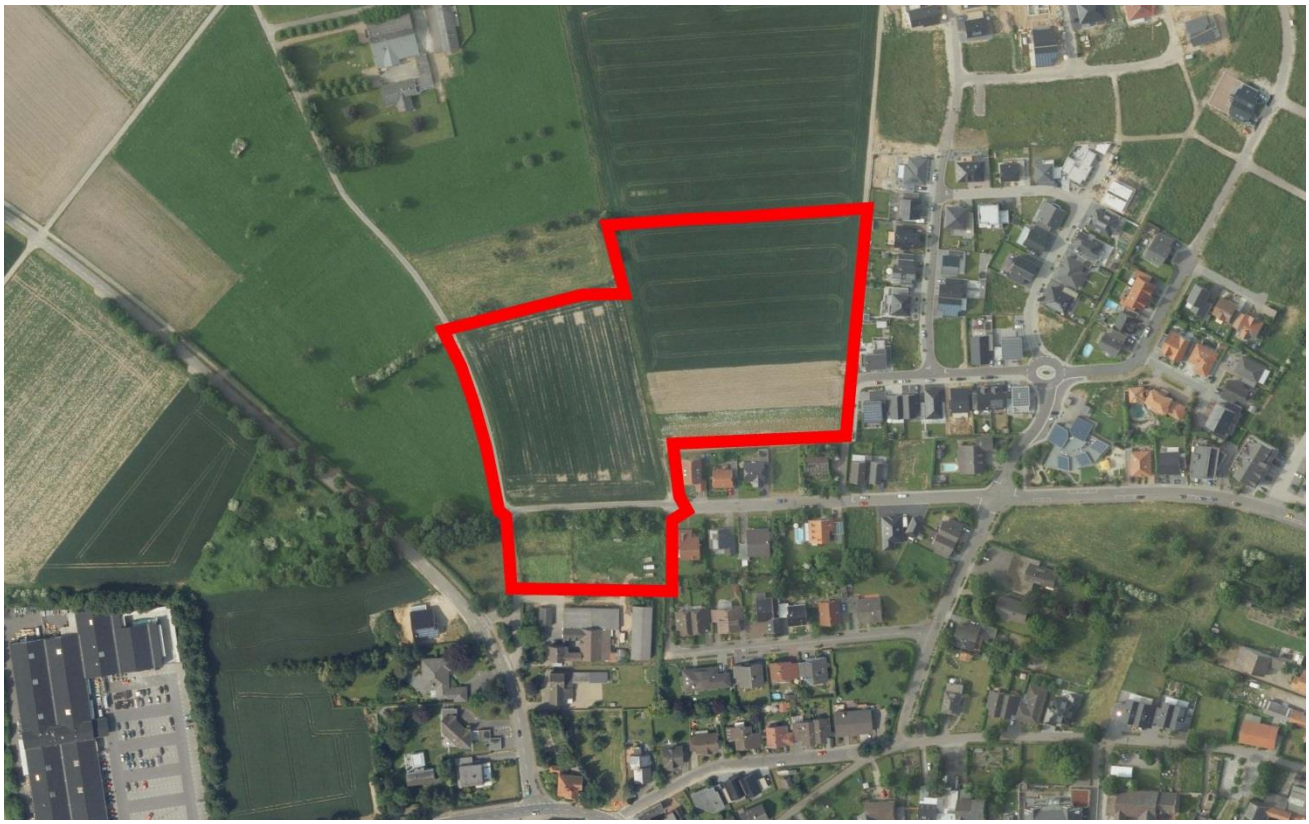

Abbildung 1: *Luftbild des Plangebietes, Quelle: TIM Online NRW.*

3 PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Aachen, weist das Plangebiet vollständig als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. In den ASB sollen u.a. die Flächen für den Wohnungsbau dargestellt werden.[1] Die Planung folgt somit den Darstellungen des Regionalplanes.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt größtenteils landwirtschaftliche Flächen und teilweise Wohnbauflächen oder gemischte Bauflächen dar. Zukünftig sollen ausschließlich Wohnbauflächen dargestellt werden. Die Anpassung erfolgt parallel im Rahmen der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Da das Plangebiet durch den Regionalplan der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Aachen vollständig als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt wird, ist davon auszugehen, dass gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes keine landesplanerischen Bedenken erhoben werden. Eine entsprechende formale landesplanerische Bestätigung vom 25.05.2016 liegt vor.

3.3 Landschaftsplan

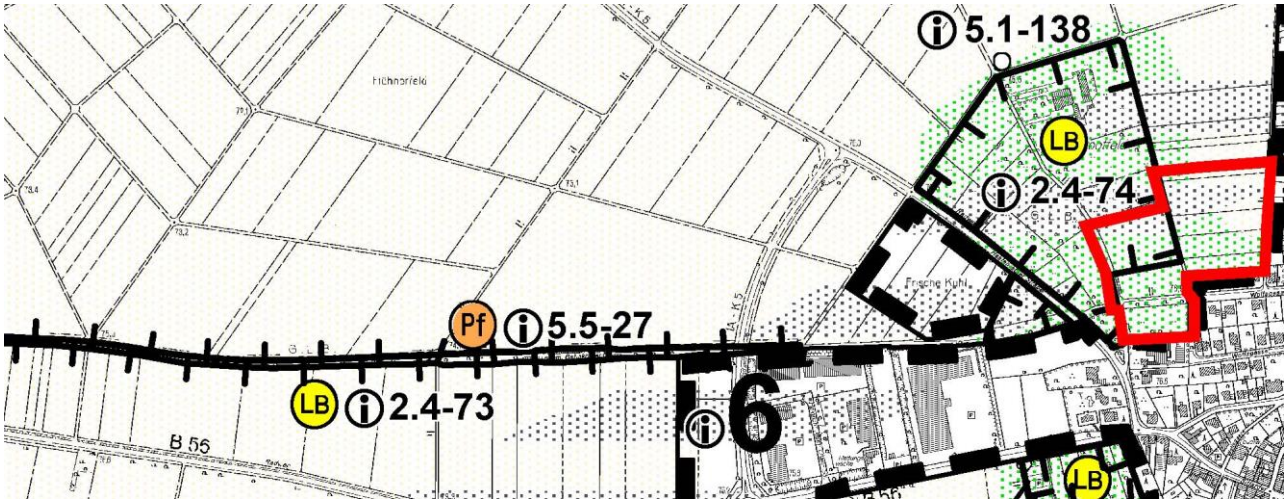

Abbildung 2: *Auszug aus dem Landschaftsplan II/5 „Selfkant“, Quelle: Kreisverwaltung Heinsberg*

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

Insgesamt wird das Plangebiet überlagert von Entwicklungsziel 6: „Schaffung von Ausgleich oder Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft unter Berücksichtigung der von diesem Entwicklungsziel überlagerten anderen Entwicklungen“. Die nicht vermeidbaren Eingriffe sind laut diesem Ziel auszugleichen. Die Ermittlung des Ausgleiches erfolgt in dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 67 „Wohngebiet Gangelt Nord V“ und wird auf dieser Grundlage erbracht.

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

Zudem wird der nordwestliche Teil des Plangebietes überlagert von dem geschützten Landschaftsbestandteil 2.4-74. Es handelt sich um bestehende Obstbaumwiesen. Als zu schützende Pflanzen für diesen Bereich wird der gesamte Bestandteil an Gehölzen genannt. Weiterhin wird auf die Gehölze des Biotopkatasters NW Blatt Nr. 36, Grundlagenkarte II a verwiesen. Hier werden Weißdorn in unbestimmten Arten, Holzapfel, Garten-Birnenbaum und Pflaume genannt. Tatsächlich bestehen diese Gehölzstrukturen nicht in dem gesamten als geschützten Landschaftsbestandteil gekennzeichneten Bereiches. Innerhalb des Plangebietes sind sie nicht vorhanden. Neuanpflanzungen innerhalb des Bebauungsplanes orientieren sich an den Vorgaben des Landschaftsplanes.

Insgesamt bestehen somit keine Konflikte mit den Festsetzungen des Landschaftsplanes.

3.4 Schutzgebiete

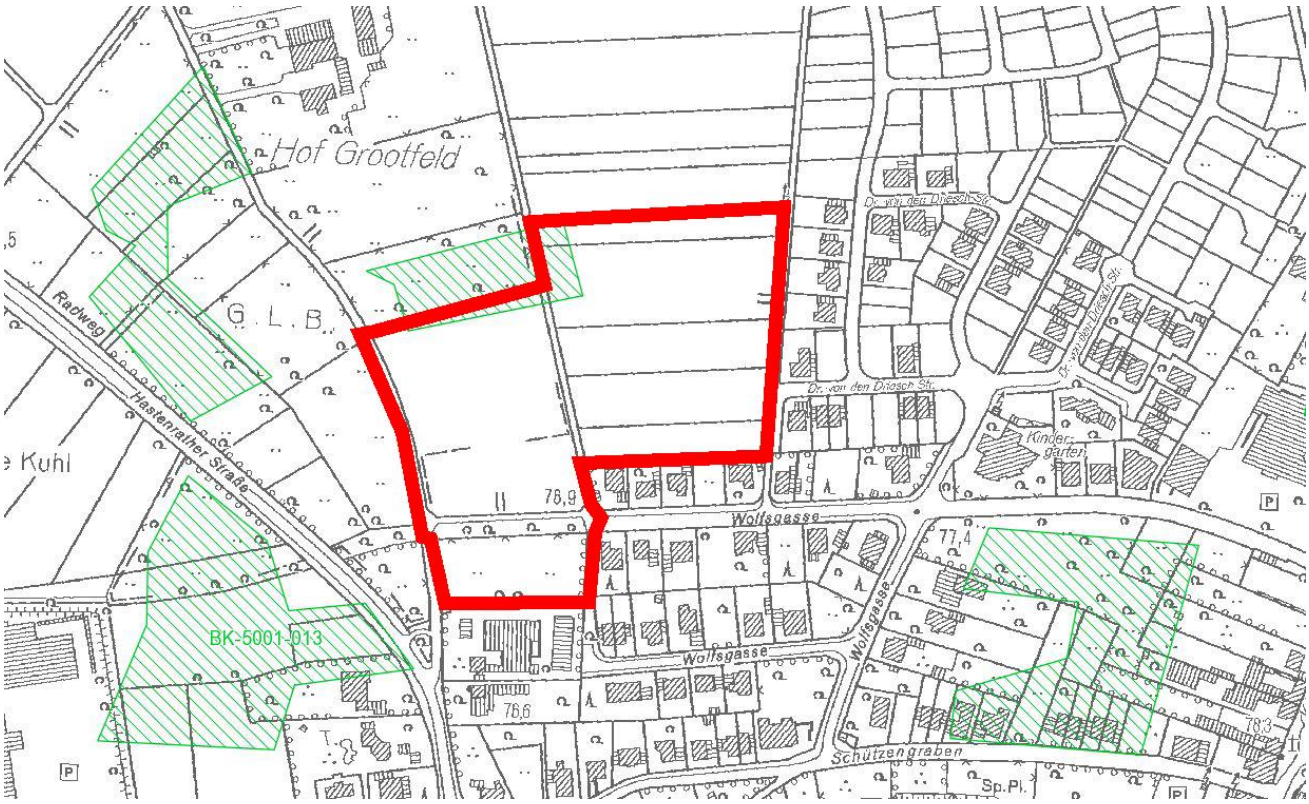

Abbildung 3: *Schutzgebiete, Quelle: Umweltdaten vor Ort, NRW*

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich das Biotop BK-5001-013 „Obstwiesen nördlich Gangelt“. Es handelt sich um Obstwiesen mit alten und lückenhaften Beständen, die ergänzt werden durch niedrige Weißdornhecken. Ältere Gehölze weisen häufig Baumhöhlen auf. Innerhalb der ausgeräumten Landschaft des Umfeldes stellen sie ein wichtiges Refugialbiotop, insbesondere für Höhlenbrüter dar. Aus diesem Grund wird als Schutzziel ihre Erhaltung angegeben. Zu einer Überlagerung zwischen dem Biotop und dem Plangebiet kommt es nicht. Insofern ist in diesem Zusammenhang von keiner Beeinträchtigung durch die Planung auszugehen.

Europäische Vogelschutzgebiete (§ 10 Abs. 6 BNatSchG), Wasserschutzgebiete (§§ 19 und 32 WHG), Natura-2000-Gebiete (§ 10 Abs. 8 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§23 BNatSchG), Nationalparke (§24 BNatSchG), Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete (§§ 25 und 26 BNatSchG) oder geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) sind durch die Planung nicht betroffen.

4 PLANUNGSKONZEPT

4.1 Nutzungs- und Gestaltungskonzept

Durch die Planung des „Wohngebietes Gangelt Nord V“ soll der Ort Gangelt an seinem nordwestlichen Rand städtebaulich erweitert werden. Den umliegenden Nutzungen entsprechend soll hier ein Wohngebiet mit unterschiedlichen, an die Bedürfnisse der Grundstückseigentümer orientierten Grundstücksgrößen entstehen (ca. 300 bis 600 m²).

Die Bauweise orientiert sich grundsätzlich an den umliegenden Wohngebieten, so dass Ein- und Zweifamilienhäuser in offener und zweigeschossiger Bauweise zulässig sein sollen. Mit der vorgesehenen Höhenbeschränkung von 6,50 m Traufhöhe und 10,00 m Firsthöhe soll das Entstehen ortstypischer Gebäudekubaturen gefördert werden.

Aus Gründen der gestalterischen Harmonisierung sind Doppelhäuser und Hausgruppen mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Dacheindeckung und Fassadenmaterialien auszuführen. Aus selbigem Grund sind Garagen im Fassadenmaterial des Hauptbaukörpers auszuführen. Im Übrigen wird – im Sinne der planerischen Zurückhaltung – auf weitere gestalterische Festsetzungen, z.B. bzgl. des Fassadenmaterials oder der Dachform verzichtet.

4.2 Erschließungskonzept

Das Plangebiet knüpft an mehreren Stellen an bereits bestehende Verkehrswege an und integriert sich damit optimal in das Verkehrsgefüge des Ortsteils. Anschlüsse werden an der Wolfsgasse und der Dr.-von-den-Driesch-Straße erstellt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Ringerschließung welche durch Verlängerung der Wolfsgasse und Dr.-von-den-Driesch-Straße bis an den westlich gelegenen Wirtschaftsweg erstellt wird. Die Sammelstraßen werden in einer Breite von 8,20 m ausgebaut. In Richtung Norden werden zudem der westliche Wirtschaftsweg sowie eine Erschließungsstraße mit einer Breite von 8,20 m ausgebaut. Hierdurch können langfristige Erweiterungspotentiale erhalten werden. Der Begegnungsverkehr LKW-LKW gemäß RASt 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) wird durch diese Straßenbreite ermöglicht.

Hiervon abweichend werden die Stichstraßen in einer Mindestbreite von 4,0 m vorgesehen. Hierdurch können der Verkehr innerhalb dieser Bereiche beruhigt und die Wohnqualität gefördert werden.

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 ortsüblichen Abstand von 6,00 Metern zu der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten, so dass davor ausreichend Raum für mindestens einen Stellplatz vorhanden bleibt. Um im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen eine größere Flexibilität bei der späteren Ausbauplanung der Parkplätze zu erhalten, setzt der Bebauungsplan zeichnerisch keine Standorte für Stellplätze oder Baumscheiben innerhalb des öffentlichen Straßenraumes fest. Deren konkrete Anordnung erfolgt auf der späteren Ebene der Ausführungsplanung. Aufgrund der guten Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist weder mit einer erheblichen zusätzlichen Verkehrslärmbelastung noch mit einer Gefährdung der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Straßen zu rechnen.

Der Verlauf und der vorgesehene Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche erfüllen die Ansprüche an eine flächenoptimierte, versiegelungsarme und sichere Verkehrsführung und ermöglichen in gleicher Weise den Ausbau potentieller, künftiger Bauabschnitte.

4.3 Freiraumkonzept

Um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden, wird in Richtung der freien Landschaft sowie der bestehenden Wohngebiete eine mindestens 2,0 m breite Eingrünung vorgesehen. Innerhalb der nordwestlichen Be-

reiche wird diese Breite auf 5,0 m erhöht. Hierdurch kann einer Beeinträchtigung der hier gelegenen Obstbaumbestände, die gemäß dem durchgeführten Artenschutzgutachten einen Lebensraum für planungsrelevante Arten darstellen,[2] entgegengewirkt werden.

Um eine Beeinträchtigung der geplanten Bebauung durch Lärmimmissionen des südlich gelegenen, landwirtschaftlichen Betriebes zu vermeiden, ist entlang der südlichen Plangebietsgrenze die Errichtung einer Lärmschutzmaßnahme erforderlich. Um die Errichtung einer solchen Maßnahme zu ermöglichen, wird die hier befindliche, öffentliche Grünfläche in einer Breite von 8,0 m vorgesehen (vgl. hierzu auch Kapitel 4.6).

Im Übrigen wird aufgrund der beabsichtigten großzügigen Grundstücksgrößen, der festgesetzten offenen Bauweise und der Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO um maximal 0,1 ein eher geringer Versiegelungsgrad erwartet. Damit bleiben ausreichende Flächen des Baulandes unversiegelt und stehen für Bepflanzungen zur Verfügung. Dies kann zu einer angemessenen Durchgrünung des Siedlungsbereiches beitragen.

4.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes soll über bestehende Anschlüsse in der Wolfsgasse erfolgen.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NW ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist.

Des Weiteren hat das Land Nordrhein-Westfalen mit Datum vom 26.05.2004 die Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung im Trennverfahren (Trennerlass) überarbeitet. Im Trennerlass wird geregelt, von welchen Flächen (belastete/unbelastete) Niederschlagswasser vor der Einleitung in ein Gewässer behandelt werden muss.

Dementsprechend soll für das Plangebiet das anfallende Schmutzwasser über das bestehende Kanalnetz in der Wolfsgasse abgeführt werden. Da sich die Böden innerhalb des Plangebiets nicht für eine Versickerung eignen,[3] soll auch das Niederschlagswasser über einen Staukanal in das bestehende Kanalnetz eingeleitet werden.

4.5 Altlasten

Ein Altlastenverdacht ist derzeit nicht bekannt. Bedingt durch die landwirtschaftliche Nutzung kann ein Eintrag durch Düngemittel oder Biozide nicht ausgeschlossen werden.

4.6 Immissionen

Aufgrund der guten Anbindung des Plangebiets an das bestehende, plangebietsübergreifende Verkehrsnetz ist von keinen erheblichen Beeinträchtigungen durch von dem Vorhaben verursachten Verkehrslärm oder Abgase auf die bestehenden Siedlungsstrukturen auszugehen. Zudem entspricht die geplante Nutzung des Vorhabens der bereits vorhandenen Wohnnutzung des Umfelds und verursacht dementsprechend wohngebietstypische Immissionen. Von einer darüber hinaus gehenden Steigerung der vorhandenen Immissionen ist nicht auszugehen.

[2] Büro für Freiraumplanung D. Liebert: Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 1 und 2 – Plangebiet Gangelt Nord V – Bauabschnitt I – Bebauungsplan Nr. 67. Alsdorf, 28.08.2016

[3] Büro für Ingenieur- und Hydrogeologie, Boden- und Felsmechanik, Umweltgeotechnik Michael Eckardt: Gangelt Nord, Flur 2, Flurstück 173 – Ergebnis der Hydrogeologischen Untersuchungen. Aachen, 21.06.2016

Um den landwirtschaftlichen Hof, welcher unmittelbar südlich an das Plangebiet anschließt, nicht in seinem genehmigten Betrieb einzuschränken und gleichzeitig die Bewohner des südlichen Teils des Plangebiets vor möglichen Lärmimmissionen zu schützen, ist entlang der südlichen Plangebietsgrenze eine 4,20 m hohe Lärmschutzwand umzusetzen.[4]

5 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes orientiert sich an den bestehenden Flurstücksgrenzen der Flächen Gemarkung Gangelt Flur 4, Flurstücke 29, 31, 34, 37, 61, 81, 113, 114, 118 und 120. In dem Bereich von Wegeparzellen und entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wird von dieser Systematik abgewichen. Von dem Flurstück 28 entfällt nur der südöstliche Teil in das Plangebiet. Die Wegeparzelle 92 geht nur von der südwestlichen Grenze des Flurstücks 81 bis zur Verlängerung der Wolfsgasse in das Plangebiet ein. Gleiches gilt für die Wegeparzellen 122, 133 und 165. Durch die Abgrenzung können bereits bestehende Wegeverbindungen genutzt und entsprechend ausgebaut werden. Der Verlauf der nördlichen Plangebietsgrenze wurde aus städtebaulichen Gründen gewählt und ermöglicht eine sinnvolle Ausnutzung von Flächen, welche sich bereits im Eigentum der Entwicklungsgesellschaft Gangelt befinden. Durch den Verzicht auf die derzeitige Einbindung privater Flächen kann auf eine Umlegung verzichtet, die Umsetzung von kurzfristig benötigtem Wohnbauland beschleunigt und der verantwortungsvolle Umgang mit öffentlichen Mitteln gefördert werden.

5.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 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 und Tankstellen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes wird, da sich die damit einhergehende Baustruktur nicht in das kleinteilig strukturierte Ortsbild und die vorhandene Nutzungsstruktur einfügen würde:

> *1. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen Gartenbaubetriebe und Tankstellen i.S.v. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.*

5.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO) und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)

Die geplante Bebauungsstruktur soll sich an dem Bestand orientieren. Entsprechend sollen hier eine offene Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen realisiert werden. Ferner werden in allen Baugebieten maximal 2 Wohneinheiten je Haus textlich festgesetzt, um das Entstehen einer ortstypischen kleinteiligen Baustruktur zu fördern. Diese Festsetzungen gewährleisten den Erhalt der aufgelockerten und gleichmäßigen Bebauungsstruktur der Siedlung.

Im Übrigen wird aus Gründen der planerischen Zurückhaltung und in Orientierung an den umliegenden Bestand in allen Baugebieten eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung dient einerseits dem schonenden Umgang mit Grund und Boden und ermöglicht andererseits eine ortstypische Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen, wodurch auch flächenintensiveren Wohnwünschen entsprochen werden kann.

Aus Gründen des schonenden Umgangs mit Grund und Boden im Sinne der Bodenschutzklausel darf die festgesetzte GRZ gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO nur um bis zu 0,1 statt um bis zu 0,2 überschritten werden:

[4] Büro für Schallschutz, Umweltmessungen und Umweltkonzepte Michael Mück: Schalltechnische Untersuchung zu den gewerblichen Lärmemissionen und -immissionen durch einen landwirtschaftlichen Betrieb in der Nachbarschaft einer geplanten Wohnbebauung im Bebauungsplangebiet Nr. 67 „Gangelt – Nord V“. Herzogenrath, Juli 2016.

2.1 Im 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).

Die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe von 6,50 m und Firsthöhe von 10,00 m baulicher Anlagen dient dem Entstehen ortstypischer Gebäudekubaturen. Dies trägt zu einer Harmonisierung des Siedlungsbildes und einem verträglichen Übergang zu der angrenzenden Landschaft bei. Für die festgesetzten Höhenbegrenzungen werden im Hinblick auf die Ausbauplanung die nachfolgenden in der Örtlichkeit eindeutig bestimmbaren Bezugspunkte definiert:

2.2 Die in der Planzeichnung für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen hat als Bezugspunkt die Höhenlage der endgültig hergestellten an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend. Die Traufhöhe wird definiert als Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.

2.3 Die in der Planzeichnung für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen hat als Bezugspunkt die Höhenlage der endgültig hergestellten an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend. Die Firsthöhe wird definiert durch die Oberkante der Dachhaut.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden bestimmt durch Baugrenzen und halten einen Regelabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 3 m ein. Hiervon abgewichen wird im Bereich von schrägen Grundstückszuschnitten und Straßenradien. Ein Abstand von drei Metern entspricht dem bauordnungsrechtlichen Mindestmaß der Abstandsflächen. Somit können auch in denjenigen Bereichen, die einen Abstand von 3 m unterschreiten, bauliche Hauptanlagen nicht näher als 3 m an die öffentlichen Verkehrsflächen heranrücken.

Die überbaubaren Grundstücksflächen verfügen über eine Regeltiefe von 16 m. Mit einer solchen Tiefe wird ein ausreichender Gestaltungsspielraum gewährleistet; zugleich erfolgt eine hinreichende Orientierung der Hauptgebäude zu dem Straßenraum. Diese Baufenstertiefe orientiert sich zudem an bauleitplanerischen Festsetzungen der jüngsten Bebauungspläne im Gemeindegebiet. Im Übrigen orientieren sich die überbaubaren Grundstücksflächen an dem zu Grunde liegenden städtebaulichen Entwurf.

5.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und 14 BauNVO)

Entsprechend den ortsüblichen Bedarfen an Stellplätzen sind je Wohneinheit zwei Stellplätze 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 m zur Straße einhalten.

3.1 Auf den privaten Grundstücken sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

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.

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

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

Die getroffenen Festsetzungen dienen zudem der Förderung der städtebaulichen Ordnung. So wird einerseits der öffentliche (Straßen-)Raum nicht durch zu nahes Heranrücken der Garagen beeinträchtigt, anderseits trägt diese Festsetzung dazu bei, dass die privaten Gartenbereiche nicht als Garagenstellplatzfläche beansprucht werden. Der optische Eindruck einer „Hinterhofgarage“ soll einerseits aus Gründen des Nachbarschutzes vermieden werden, insbesondere da die Gartenbereiche zum Teil an bestehende Bebauung anschließen. Andererseits sind die Gartenbereiche durch das örtliche Fußwegenetz zum Teil einsehbar. Es liegt im besonderen Interesse der Gemeinde Gangelt den neu zu definierenden südlichen Ortsrand nicht durch Garagenbauten zu prägen. Ferner sollen Garagen den Hauptgebäuden räumlich zugeordnet werden.

Um auch in Bereichen mit vergleichsweise kleinen Grundstücksgrößen eine hinreichende Privatsphäre zu gewährleisten und mögliche Einblicke in benachbarte Grundstücke zu reduzieren, sollen Balkone, Altane und Terrassenüberdachungen, die fest mit dem Gebäude verbunden sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein. Hierdurch können die Belange des Nachbarschutzes gewahrt werden.

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

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung sind weitere Nebenanlagen, z.B. Gartenhäuser gem. § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.6 Zulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

4. Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

5.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Das Plangebiet knüpft an mehreren Stellen an bestehende Verkehrswege an und integriert sich damit optimal in das Verkehrsgefüge des Ortsteils. Anschlüsse werden an der Wolfsgasse und der Dr.-von-den-Driesch-Straße erstellt.

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 ortsüblichen Abstand von 6 Metern zu der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten, so dass davor ausreichend Raum für einen Stellplatz vorhanden bleibt. 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. Aus dem gleichen Grund wird für die Verkehrsflächen auf die Festsetzung einer besonderen Zweckbestimmung verzichtet.

5.8 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Aus Gründen des Nachbarschutzes ist eine 8,0 m breite, öffentliche Grünfläche entlang der südlichen Plangebietsgrenze vorgesehen. Diese stellt eine klare Gliederung zwischen den bestehenden und geplanten Wohnbereichen her und reduziert die Beeinträchtigung der südlich angrenzenden Bestandsgebäude. Zudem ermöglicht sie die Errichtung einer Lärmschutzmaßnahme, die das geplante Wohngebiet von Lärmimmissionen eines südlich gelegenen, landwirtschaftlichen Betriebes abschirmt.

5.9 Maßnahmen zum Schutz der Natur / Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Aus Gründen des Artenschutzes werden Teilflächen als Flächen mit Pflanzbindung festgesetzt. Zudem werden Maßnahmen zur ökologischen Funktion der Lebensstätten im Plangebiet vorkommender Arten sowie zum Schutz der lokalen Populationen festgesetzt.

5.1 ***Bauzaun und Hecke zum Schutz des Steinkauzes***

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dichte Bepflanzung in Form einer zweireihigen Baum-/ Strauchhecke aus Sträuchern und/oder Bäumen II. Ordnung aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste A und B anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m, versetzt, Mindestqualität 120/150 2xv und die Bäume II. Ordnung in einem Abstand von 8,0-12,0 m, versetzt, Mindestqualität Hst., 3xv., StU. 12/14 anzupflanzen. Zusätzlich sind innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Abstand von 10,0 m hochstämmige Obstbäume gem. Pflanzliste C (StU 16/18) anzupflanzen. Die Bereiche unter den Bepflanzungen sind mit einer geeigneten Raseneinsaat (z.B. Fettwiese) einzugrünen. Bestehende Gehölze sind in die Bepflanzung zu integrieren und dauerhaft zu erhalten. Während der Bauphase ist entlang der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ein sichtundurchlässiger Bauzaun zu installieren.

5.2 ***Anbringen einer Steinkauzröhre***

Als alternative Fortpflanzungsstätte ist vor Baubeginn, auf den Flächen Gemarkung Gangelt, Flur 4, Flurstücke 38, 39, 40 oder 41 eine Steinkauzröhre in den bestehenden Obstbäumen anzubringen.

5.3 ***Monitoring***

Die Wirksamkeit der genannten Maßnahmen zum Schutz des Steinkauzes ist durch ein Monitoring zu überprüfen. Hierzu ist eine Überprüfung im Jahr vor Baubeginn sowie ein und zwei Jahre nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen. Sollte eine bau- oder anlagenbedingte Vergrämung des Steinkauzes festgestellt werden, sind sofort umfangreiche CEF-Maßnahmen, z.B. die Anlage von Extensivgrünland, im Umfeld durchzuführen. Der Mäusebussard muss während des Monitorings ebenfalls beobachtet werden. Sollte durch das Monitoring eine Vergrämung bzw. Aufgabe des Horstes festgestellt werden, ist im nahen Umfeld ein Kunsthorst anzubringen.

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.

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

Pflanzliste A: Sträucher	
Schwarze Apfelbeere	Aronia melanocarpa
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kirschpflaume	Prunus cerasifera
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasserschneeball	Viburnum opulus

Pflanzliste B: Laubbäume II. Ordnung	
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Esskastanie	Castanea sativa
Walnuss	Juglans regia
Wildapfel	Malus communis
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Frühe Traubenkirsche	Prunus padus
Wildbirne	Pyrus pyraster
Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis

Tabelle 1: *Pflanzlisten A und B*

Pflanzliste C: Obstbäume	
Apfelhochstämme	Boskop
	Kaiser Wilhelm
	Rheinischer Bohnapfel
	Rheinisches Seidenhemdchen
	Eiserapfel
	Jakob Lebel
	Jakob Fischer
	Rote Sternrenette
Birnenhochstämme	Köstliche von Charmeux
	Williams Christbirne
	Claps Liebling
	Münsterbirne
	Gellertes Butterbirne
Pflaume / Mirabelle	Deutsche Hauszwetsche
	Große, grüne Reneklode

	Nancy Mirabelle
Kirschhochstämme	Schattenmorelle
	Große, schwarze Knorplekirsche
	Gelbe Knorpelkirsche

Tabelle 2: *Pflanzliste C*

5.10 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen; hier: Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Aus Gründen des Nachbarschutzes und um den südlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb nicht einzuschränken, werden lärmmindernde Maßnahmen notwendig.[5] Daher wird in den Bebauungsplan die folgende Festsetzung aufgenommen:

6. Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen; hier: Lärmschutz“ ist eine Lärmschutzanlage zu errichten, sodass auf der gesamten Länge von 84 m eine Gesamthöhe von mindestens 4,2 m über der bestehenden Geländehöhe erreicht wird.

5.11 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind; hier: humose Böden (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)

Die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L5000 weist in einem Teil des Plangebietes Böden mit humosem Bodenmaterial aus. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Dieser Teil des Plangebietes ist daher wegen der Baugrundverhältnisse durch eine „Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“ zu kennzeichnen.

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

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

7.1 Garagen sind in dem Fassadenmaterial des Hauptbaukörpers auszuführen.

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

[5] Büro für Schallschutz, Umweltmessungen und Umweltkonzepte Michael Mück: Schalltechnische Untersuchung zu den gewerblichen Lärmemissionen und -immissionen durch einen landwirtschaftlichen Betrieb in der Nachbarschaft einer geplanten Wohnbebauung im Bebauungsplangebiet Nr. 67 „Gangelt – Nord V“. Herzogenrath, Juli 2016.

6 HINWEISE

Da der erforderliche ökologische Hinweis nicht zur Gänze in dem Plangebiet zu erbringen ist, sind externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die Höhe des ökologischen Ausgleiches wurde durch einen Landschaftspflegerischen Begleitplan ermittelt. Demgemäß werden die nachfolgenden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Den Eingriffen in den im Bebauungsplan festgesetzten Bauflächen werden 37.890 Ökopunkte aus bereits durchgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Gemeindegebietes Gangelt, Gemarkung Gangelt (4557), Flur 45, Flurstück 33 zugeordnet.

Waldausgleich

Den in dem Bebauungsplan festgesetzten Eingriffen in den Wald auf den Flächen Gemarkung Gangelt, Flur 4, Flurstücke 61, 118 und 203 werden insgesamt 900 m² aus der Ersatzaufforstungsmaßnahme auf der Fläche Gemarkung Süsterseel, Flur 7, Flurstück 40 zugeordnet. Diese Ersatzaufforstungsmaßnahme ist innerhalb von 2 Jahren nach Beginn des Eingriffes und nach den Vorgaben des zuständigen Forstamtes umzusetzen.

Die folgenden Hinweise wurden überwiegend von Behörden und Trägern im Rahmen der Beteiligung gegeben.

Bergbau

Das Plangebiet befindet sich auf dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Union 102“ sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heinsberg“. Ebenfalls wird das Plangebiet von dem auf Kohlenwasserstoff erteilten Erlaubnisfeld „Rheinland“ (zu gewerblichen Zwecken) überdeckt. Eigentümerin des Bergwerkfeldes „Union 102“ ist die RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Heinsberg“ ist das Land NRW. Inhaberin der Erlaubnis „Rheinland“ ist die Wintershall Holding GmbH sowie die Statoil Deutschland Hydrocarbons GmbH.

Ausweislich den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist in den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, auch in absehbarer Zukunft nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen.

Grundwasserverhältnisse

Der Bereich des Plangebietes ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Differenzenpläne mit Stand: 01.10.2012 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkungen, des Sammelbescheides – Az. 61.42.63 -2000 - 1) von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlen-bergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

Tektonik

Der Sprung von Gangelt quert den südwestlichen Planabschnitt im 1. Bauabschnitt des Bebauungsplanes Nr. 67 Gangelt Nord/V, welcher nach den Erkenntnissen des Geologischen Dienstes NRW in einer Tiefe von ca. 50 m einen Versatz von 7 m aufweist.

Sümpfungseinfluss

Das Plangebiet befindet sich im Einflussgebiet der Braunkohlesümpfungsmaßnahmen. Im Hinblick auf die Tektonik muss berücksichtigt werden, dass nicht alle hydrologisch bedeutsamen Störungslinien offiziell bekannt und erfasst sind.

Erdbebengefährdung

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 und der geologischen Untergrundklasse S, gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundsklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland NRW (Geologischer Dienst NRW 2006).

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149-2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch noch nicht bauaufsichtlich eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, können jedoch als Stand der Technik angesehen und sollten entsprechend berücksichtigt werden. Dies betrifft insbesondere DIN EN 1998. Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Baugrund

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

Schutz des Mutterbodens

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

Bodenkundliche Baubegleitung

Eine Bodenkundliche Baubegleitung dient der Minderung des Eingriffes und kann aufgrund geringerer Folgekosten bei der Wiederherstellung der Gefügestabilität der Flächen, welche als Arbeitsflächen / Lagerungsflächen / Fahrtrassen während der Bauphase genutzt wurden zu einer Kostenreduzierung führen.

Humose Böden

Die Bodenkarten des Landes Nordrhein-Westfalen weist für die mit der zeichnerischen Festsetzung „Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind; hier: humose Böden“ gekennzeichneten Flächen Böden auf, die humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“ und die DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes NRW sind zu beachten.

Geräuschimmissionen

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 zu erfolgen.

Baufeldräumung

Die Baufeldräumung für die beanspruchte Offenfläche muss zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Nestern und Eiern (Artikel 5 VogelSchRL) bzw. Beschädigungen oder Zerstörungen von Fortpflanzungsstätten (§ 44 BNatSchG) außerhalb der Vogelbrutzeit stattfinden, also zwischen dem 1. August und 31. März. Die geräumten Flächen sind bis zum konkreten Baubeginn als vegetationsfreie Schwarzbrachen vorzuhalten. Hierzu sind die Flächen regelmäßig mechanisch zu bearbeiten (grubbern o. ä.). Tierfallen sind zu vermeiden oder zu entschärfen. Darüber hinaus ist auf großflächige Glasfronten und hell abstrahlende Leuchtmittel (insbesondere nachts) zu verzichten. Abweichungen hiervon sind nach vorhergehender Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde denkbar, wenn vorab gutachterlich festgestellt wurde, dass sich im Bereich des Baufeldes keine Vogelbrut befindet.

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

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.

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Umweltauswirkungen

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

Zur vollumfänglichen Berücksichtigung aller umweltrelevanten Belange wurde ferner ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Ausgleichsmaßnahmen für die vorgesehenen Planungen sind gemäß der geplanten Bebauung bzw. Versiegelung des Plangeländes zu ermitteln und zu leisten. Ein Ausgleich auf externen Flächen bzw. durch einen Kauf von Ökopunkten ist grundsätzlich möglich.

7.2 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Durch die Planung kommt es zu einer Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB besteht hier eine Begründungs- und Abwägungspflicht.

Aufgrund der geplanten Nutzung als Wohngebiet ist eine Anbindung an bereits bestehende Ortsstrukturen anzustreben. Mit dem Bauleitplanverfahren wird in Gangelt den ortsteilspezifischen Bedarfen nach Wohnbauland entsprochen. Ferner fügt sich die Erweiterung in die nähere Umgebung ein und orientiert sich an natürlichen städtebaulichen Zäsuren, da sie im Süden und Osten von Wohnnutzungen umgeben ist. Im Norden erfolgt eine natürliche Zäsur durch eine landschaftsgeschützte Obstbaumwiese. In Richtung Westen schließen weitere landwirtschaftliche Flächen sowie nach ca. 50 m die Hastenrather Straße an das Plangebiet an. Das Plangebiet fügt sich somit optimal in die vorhandene Erschließung ein. Durch die Entwicklung des Plangebietes zu Wohnbauland wird die Ortslage Gangelt in Richtung Norden städtebaulich abgerundet. Unbebaute Flächen, die keiner landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen und den vorgenannten Flächenansprüchen genügen, sind innerhalb des Ortsteiles nicht vorhanden. Somit ist die Inanspruchnahme bisheriger landwirtschaftlicher Flächen zur Erfüllung der Planungsziele unumgänglich.

Die Inanspruchnahme der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen relativiert sich zudem laut der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer mit Schreiben vom 29.04.2016. Die Abwägung zulasten der landwirtschaftlichen Nutzung ist bereits auf Regionalplanungsebene getroffen worden. Der Verlust der Ressource „landwirtschaftliche Fläche“ mit einer Größe von ca. 3 ha relativiert sich aus agrarstruktureller Sicht insofern, als sich die Flächengröße auf mehrere kleine Flurstücke mit Ortsrandlage verteilt und die Bewirtschaftung daher nur mit Einschränkungen möglich ist. Durch die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen, welche innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches der Gemeinde Gangelt liegen, können bisher unbeanspruchte, großflächig zusammenhängende landwirtschaftliche Flächen geschont und erhalten werden. Hierdurch ist eine Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Belange möglich.

8 FLÄCHENBILANZ ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 67 „WOHNGEBIET GANGELT NORD“

Plangebiet	ca.	33.615 m²
Allgemeines Wohngebiet	ca.	27.430 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	5.421 m²

Öffentliche Grünfläche .....ca. 764 m²

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