BEGRÜNDUNG
des Bebauungsplanes Nr. 71
„Bollestengel“

Gemeinde Gangelt – Ortslage Brüxgen

Inhalt

1. AUSGANGSSITUATION / PLANUNGSZIEL ... 2
2. LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH ... 3
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN ... 4
3.1 Regionalplan ... 4
3.2 Flächennutzungsplan ... 5
3.3 Landschaftsplan ... 5
3.4 Schutzgebiete ... 6
4. PLANUNGSKONZEPT ... 7
4.1 Nutzungs- und Gestaltungskonzept ... 7
4.2 Erschließungskonzept ... 7
4.3 Freiraumkonzept ... 8
4.4 Ver- und Entsorgung ... 8
4.5 Altlasten ... 9
4.6 Immissionen ... 9
5. TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN ... 9
5.1 Räumlicher Geltungsbereich ... 9
5.2 Art der baulichen Nutzung ... 9
5.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise ... 10
5.4 Überbaubare Grundstücksflächen ... 10
5.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ... 11
5.6 Zulässige Zahl der Wohnungen ... 12
5.7 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind ... 12
5.8 Flächen für die Abwasserbeseitigung ... 12
5.9 Verkehrsflächen ... 12
5.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ... 13
5.11 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ... 14
5.12 Gestalterische Festsetzungen ... 15
6. HINWEISE ... 15
7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG ... 16
7.1 Umweltauswirkungen ... 16
7.2 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ... 17
8. FLÄCHENBILANZ ... 17

1. AUSGANGSSITUATION / PLANUNGSZIEL

Die Gemeinde Gangelt plant die Schaffung von Wohnbauland zu Zwecken und im Umfang der Eigenentwicklung. Derzeit besteht innerhalb der zusammengewachsenen Ortslagen Breberen, Buscherheide und Brüxgen eine Nachfrage nach Wohnbauland, die sich insbesondere aus dem Bedarf der örtlichen Wohnbevölkerung ergibt. Neben Anfragen aus der Wohnbevölkerung selbst weist auch die Bevölkerungsstatistik der Gemeinde auf einen besonderen Bedarf nach Wohnbauland hin. Bezüglich der Bevölkerungsstruktur weist die Gemeinde Gangelt unter anderem folgende Besonderheiten auf:

Die Einwohnerzahl des Gemeindegebietes ist seit den 70er Jahren von 9.186 Einwohnern auf 11.909 Einwohner im Jahr 2013 angewachsen. Innerhalb des Untersuchungszeitraumes kann somit ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum von 29,6% erkannt werden. Dies entspricht einem Zuwachs von 2.723 Einwohnern, also ca. 63 Einwohnern pro Jahr. Damit liegt die Gemeinde Gangelt über dem Durchschnitt des Kreises Heinsberg mit 25,7% sowie dem des Landes Nordrhein-Westfalen mit 4,9%. Der jährliche Durchschnitt kann mit etwa 0,7% Wachstum ausgewiesen werden. Seit den Jahren ab 2005 hat die Bevölkerungsentwicklung innerhalb des Gemeindegebietes kontinuierlich zugenommen. Im Vergleich hierzu lässt der Kreis Heinsberg einen Verlust an Einwohnern erkennen, sodass sich der Rückschluss ergibt, dass die Gemeinde Gangelt einen besonders attraktiven Wohnstandort darstellt. Bei Gangelt handelt es sich zudem um eine Gemeinde mit einer durchschnittlich jungen Bevölkerung, dementsprechend ist der Anteil der Einwohner, die sich im typischen, baufähigen Alter befinden (zwischen 25 und 40) mit 2.076 Einwohnern und damit 17,4% relativ hoch und liegt über dem Durchschnitt des Kreises Heinsberg mit 16,4%. Demnach ist auch künftig von einem anhaltenden Bedarf nach Wohnbauland auszugehen.

Der Flächenbedarf für die geplanten Wohnnutzungen kann innerhalb der Ortschaften Breberen, Buscherheide und Brüxgen nicht mehr gedeckt werden. Die Anzahl der örtlich zur Verfügung stehenden Baulücken ist gering. Überwiegend bestehen kleinteilige Baulücken, die in privatem Eigentum liegen und dem Markt nicht zur Verfügung stehen. Eine großflächig zusammenhängende Baulücke, die sich für die Entwicklung eines Baugebietes grundsätzlich eignet, befindet sich an der Schützenstraße. Sie kann in die vorliegende Planung integriert und hierdurch optimal ausgenutzt werden. Da sich diese Flächen noch nicht in dem Eigentum der Gemeindeentwicklungsgesellschaft befinden, sollen sie jedoch nicht in das aktuelle Verfahren eingebunden werden. Durch den Verzicht auf die Einbindung privater Flächen kann auf eine Umlegung verzichtet, somit das Gesamtverfahren zur Entwicklung eines Baugebietes beschleunigt und den Anforderungen an das kostensparende Bauen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB gefolgt werden.

Das Plangebiet bietet sich für die geplante Nutzung besonders an. Erstens grenzen die Flächen im Nordwesten an den gemeinsamen Kern der Ortslagen. Dieser verfügt über eine intakte Infrastruktur, die sich neben der katholischen Pfarrkirche St. Maternus, einem Kindergarten und einer Grundschule (Nikolaus-Schule Breberen) auch durch eine Volksbank, mehrere Dienstleister sowie einen Bäcker und Gastronomie auszeichnet. Somit ist eine ausreichende infrastrukturelle Versorgung gegeben, die durch die Planung gestärkt werden könnte.

Die Flächen befinden sich außerdem an der bereits voll erschlossenen „Schützenstraße“, weshalb die vorhandene Infrastruktur durch das Vorhaben voraussichtlich nicht wesentlich ertüchtigt werden muss. Da die Schützenstraße direkt an die K17 anschließt, würden die durch das Vorhaben erzeugten Verkehrsströme voraussichtlich zu keiner Überlastung des bestehenden Verkehrsnetzes oder zu einer Beeinträchtigung der bestehenden Wohngebiete führen.

Auf der Grundlage des bestehenden Flächennutzungsplanes ist die geplante Nutzung nicht möglich. Dieser stellt für das Plangebiet größtenteils landwirtschaftliche Flächen sowie zum Teil Wohnbauflächen und ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hundesportplatz“ dar. Ein Bebauungsplan für das Plangebiet besteht nicht.

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

Ziel der Planung ist die zeitnahe Entwicklung von Wohnbauland sowie die städtebauliche Arrondierung der Ortslagen. Derzeit verfügt der südöstliche Ortsrand über keinen einheitlichen Abschluss gegenüber der Landschaft. Die Schützenstraße ist nur locker bebaut und die vorhandene Bebauung ist teilweise locker in der Landschaft verstreut. Durch die Entwicklung dieser Flächen zu Wohnbauland wird einer bandartigen Siedlungsentwicklung sowie dem Entstehen neuer Siedlungsansätze vorgebeugt, indem der Ortsteil in städtebaulich geordneter Weise abgerundet und die in der Landschaft verstreuten Bebauungen in die Siedlungsstrukturen integriert werden.

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 FNP und die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen zur Verfahrensbeschleunigung im Parallelverfahren erfolgen.

2. LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes; Quelle: Tim-Online NRW, September 2016

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 südlichen Ortsrand der Ortschaften Breberen und umfasst die Flächen Gemarkung Breberen-Schümm, Flur 8, Flurstücke 93, 94,134 und 137 sowie Teilflächen des Flurstückes 145. Das derzeitige Plangebiet umfasst damit eine Fläche von ca. 3,2 ha. Die Abgrenzung des Plangebietes wurde gegenüber dem Stand zur Frühzeitigen Beteiligung erweitert, da zusätzliche Flächen für die Zwecke der Niederschlagswasserversickerung und des Artenschutzes erforderlich wurden.

Mit Schreiben vom 02.06.2017 hat das Dezernat 33 der Bezirksregierung Köln mitgeteilt, dass der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes von dem Flurbereinigungsverfahren I (Az.: 33.43 14062) betroffen ist. *„Dies betrifft die derzeit im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücke Gemarkung Breberen-Schümm, Flur 8, Nrn. 93 und 94. Zwecks Neugestaltung des Flurbereinigungsgebietes wird zurzeit der Flurbereinigungsplan gemäß § 58 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) aufgestellt. Die Grenzen werden sich in dem vorliegenden Fall voraussichtlich lediglich geringfügig gegenüber dem aktuellen Katasternachweis verändern. Nach Ausführung des Flurbereinigungsplanes gemäß § 61 FlurbG, die frühestens im Jahr 2018 angeordnet wird, ist bis zur Berichtigung des Liegenschaftskatasters dann der Flurbereinigungsplan amtliches Verzeichnis der Grundstücke nach § 2 Abs. 2 der Grundbuchordnung. Bereits in 2016 wurden auf Basis eines ersten Zuteilungsentwurfes jedoch die Beteiligten gemäß § 65 FlurbG bereits in den Besitz der neuen Grundstücke eingewiesen. Damit haben sich die Grenzen in der Örtlichkeit bereits geändert.“*

Im Nordwesten schließen kleinteilig bebaute Wohngebiete an die verfahrensgegenständlichen Flächen an. Im Südwesten, Süden und Osten befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Auf dem weitestgehend ackerbaulich genutzten Plangebiet selbst befindet sich derzeit ein landwirtschaftlich genutztes Gebäude, welches über die Schützenstraße erschlossen wird. Dieses wird im Zuge der Planung zurückgebaut. In Richtung Osten wird das Plangebiet durch einen Wirtschaftsweg begrenzt. Die südliche und westliche Plangebietsgrenze ergibt sich aus den bestehenden Grenzen des Flurstückes 137. Richtung Norden wird das Plangebiet durch vorhandene Wohnbebauung sowie einen Hundeplatz begrenzt, welcher allerdings aufgrund der Nähe zur bereits bestehenden Wohnbebauung nicht mehr genutzt wird. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Schützenstraße.

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Aachen, weist das Plangebiet – wie auch den gesamten Ortsteil Breberen – als „allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB) aus. Die Darstellung als AFAB hat weder ein allgemeines Bauverbot zur Folge noch wird die weitere Entwicklung der entsprechenden Ortschaften im Rahmen der Bauleitplanung verhindert. Vielmehr kann es zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und für eine örtlich bedingte, angemessene Entwicklung dörflich geprägter Ortschaften erforderlich sein, im Flächennutzungsplan entsprechende Bauflächen bzw. Baugebiete darzustellen und daraus Bebauungspläne zu entwickeln.[1] Konflikte mit dem Regionalplan bestehen insofern nicht.

[1] Bezirksregierung Köln – Bezirksplanungsbehörde (Hrsg.): Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Textliche Darstellung, 1. Auflage 2003 mit Ergänzungen, Köln 2013, Seite 45

3.2 Flächennutzungsplan

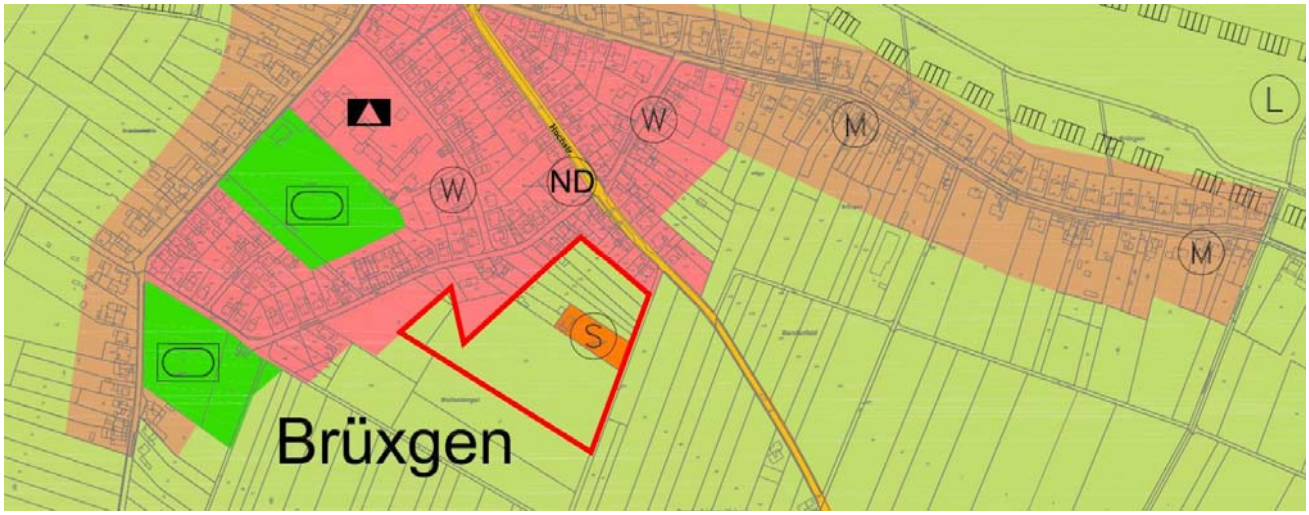

Abbildung 2: Auszug aus dem derzeitig gültigen Flächennutzungsplan mit Abgrenzung der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes; Quelle: VDH GmbH, September 2016

Der bestehende Flächennutzungsplan muss zur Umsetzung der Planung geändert werden. Um eine städtebauliche abgerundete Planung zu erzielen, werden die nördlich angrenzenden Flächen in die Änderung des Flächennutzungsplanes einbezogen.

Der Flächennutzungsplan stellt für den genannten Bereich größtenteils landwirtschaftliche Flächen sowie ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hundesportplatz“ dar. Zukünftig sollen ausschließlich Wohnbauflächen dargestellt werden. Die Anpassung erfolgt parallel im Rahmen der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes. Mit Schreiben vom 18.11.2016 hat die zuständige Bezirksregierung Köln mitgeteilt, dass keine landesplanerischen Bedenken gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen.

3.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan II/5 „Selfkant“ setzt in dem Bereich der verfahrensgegenständlichen Flächen ausschließlich das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ fest. Durch entsprechende Festsetzungen innerhalb des Plangebietes kann dem Entwicklungsziel gefolgt werden.

Westlich des Plangebietes ist die Anlage oder Anpflanzung eines Gehölzstreifens (5.1-100) mit „Bäumen und Sträuchern der Gehölzliste V, östlich des Sportplatzes am Ortsrand Buscherheide“ vorgesehen. Im Zuge der Planung wird nicht in diesen Bereich eingegriffen. Neuanpflanzungen innerhalb des Bebauungsplanes orientieren sich an den Vorgaben des Landschaftsplanes.

Der Landschaftsplan III/7 „Geilenkirchener Lehmplatte“ setzt nördlich der verfahrensgegenständlichen Flächen das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ fest. Durch die Planung wird nicht in den Maßnahmenraum eingegriffen, das Entwicklungsziel wird somit nicht verletzt.

Insgesamt sind somit keine Konflikte mit den Festsetzungen des Landschaftsplanes zu erwarten.

3.4 Schutzgebiete

Abbildung 3: Schutzgebiete in der näheren Umgebung des Plangebietes (Quelle: Umweltdaten vor Ort, September 2016).

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten.

Im Westen und Nordwesten des Plangebietes befindet sich das Biotop BK-4901-012 „Obstwiesen in Siedlungsnähe von Burscherheide“. Es handelt sich um in Siedlungsnähe gelegene Obstwiesen unterschiedlichen Alters, welche als Viehweiden genutzt werden. Die älteren Bäume weisen z.T. Höhlen auf. Ausgefallene Bäume wurden stellenweise durch Nachpflanzungen ersetzt. In der weitgehend ausgeräumten Landschaft sind Obstbaumbestände von ökologischer Bedeutung, besonders als Rückzugsgebiete vor allem für Vögel und Insekten.

Südlich des Plangebietes befindet sich das Biotop BK-4901-018 „Obstwiesen im Westen von Schümm“. Es handelt sich auch hierbei um in Siedlungsnähe gelegene Obstwiesen unterschiedlichen Alters, welche als Viehweiden genutzt werden. Westlich befindet sich das Biotop BK-4902-010 „Obstbaumbestände in Siedlungsnähe von Schümm und Brüxgen“. Auch hier handelt es sich um in Siedlungsnähe gelegene Obstbaumbestände unterschiedlichen Alters, welche im Unterwuchs Fettweiden aufweisen. Kleinflächig sind auch Obstgärten vorhanden. Die älteren Bäume besitzen z.T. Höhlen. Stellenweise erfolgten Nachpflanzungen. In den südlichen Teilflächen sind die Obstbaumbestände z.T. von Hecken aus Weißdorn und Holunder umgeben. In der weitgehend ausgeräumten Landschaft sind die Bestände von ökologischer Bedeutung, insbesondere als Rückzugsgebiete für Vögel und Insekten.

Nördlich des Plangebietes befindet sich das Biotop BK-4901-001 „Niederungsbereich des Saeffeler Baches bei Brüxgen“. Hierbei handelt es sich um einen Teilabschnitt, der intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Während die Niederungsbereiche im westlichen Teil durch Weideflächen gekennzeichnet sind, überwiegt im östlichen Teil deutlich der Ackeranteil. Feuchtgrünland gibt es nur noch kleinflächig im Bereich von Gräben oder flachen Mulden. Zahlreiche Pappelreihen bewirken eine gute Strukturierung der Landschaft. Entlang des Saeffeler Baches wachsen über weite Strecken Erlen im Unterwuchs der alten Pappelreihen. Des Weiteren finden sich ruderale Hochstaudenflure entlang des Baches und der Gräben. Im Westen stockt ein kleines Erlen-Stangengehölz mit Brennnessel und Gundermann im Unterwuchs. Der Saeffeler Bach ist begradigt und fließt langsam. Das Wasser ist eutrophiert, Wasser- und Ufervegetation fehlt. Im Zuge der Planung wird nicht in die vorhandenen Biotopbestände eingegriffen. Beeinträchtigungen der Biotopbestände sind aufgrund des größeren Abstandes nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Europäische Vogelschutzgebiete (§ 10 Abs. 6 BNatSchG), Wasserschutzgebiete (§§ 19 und 32 WHG), Natura 2000 (§ 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 soll der Ortsteil Breberen-Brüxgen an seinem südöstlichen Rand städtebaulich abgerundet werden. Die verfahrensgegenständliche Planung bietet sich hierfür besonders an, da die Flächen zum einen an den bestehenden Ortskern im Nordwesten des Gebietes anschließen, sodass die vorhandene Infrastruktur durch die Planung gestärkt würde. Zudem integriert sich die Nutzung optimal in die bereits bestehende Wohnnutzung in der unmittelbaren Nachbarschaft. Den umliegenden Nutzungen entsprechend soll demnach ein Wohngebiet mit unterschiedlichen, an die Bedürfnisse der Grundstückseigentümer orientierten Grundstücksgrößen entstehen (ca. 400 bis 600 m²).

Die Bauweise orientiert sich grundsätzlich an der umliegenden Wohnbebauung, 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 wird unmittelbar über eine Erschließungsstraße an die Schützenstraße angebunden. Da die Schützenstraße bereits voll erschlossen ist, muss die vorhandene Infrastruktur voraussichtlich nicht wesentlich ertüchtigt werden. Sie schließt zudem direkt an die K17 an, wodurch die durch das Vorhaben erzeugten Verkehrsströme voraussichtlich zu keiner Überlastung des bestehenden Verkehrsnetzes oder zu einer Beeinträchtigung der bestehenden Wohngebiete führen werden.

Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über eine Hauptstraße sowie drei Stichstraßen, welche von dieser in Richtung Süden abzweigen. Die Hauptstraße wird in einer Breite von 8,0 m ausgebaut. Der Begegnungsverkehr LKW-LKW gemäß RASt 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) wird durch diese Straßenbreite ermöglicht.

Die Stichstraßen werden in einer Breite von 6,0 m ausgebaut. Hierdurch kann der Verkehr innerhalb dieser Bereiche beruhigt und die Wohnqualität gefördert werden. Der Begegnungsverkehr PKW-PKW wird gem. RASt 06 hiermit ermöglicht. Die Stichstraßen enden nach ca. 35 m in einem Wendehammer, welcher ausreichend groß dimensioniert wurde, um eine Wendemöglichkeit für die Anlieger zu schaffen.

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 Bereiche 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.

Gegenüber dem Stand zur Frühzeitigen Beteiligung wurde ein östlich gelegener Wirtschaftsweg in das Plangebiet aufgenommen. Dieser soll während der baulichen Umsetzung des Vorhabens genutzt werden. Hierdurch kann eine Beeinträchtigung der westlich und nördlich angrenzenden Wohngebiete durch Baustellenverkehr reduziert werden. Ein späterer Ausbau des Weges zu einer Fahrbahn für den motorisierten Verkehr ist nicht vorgesehen. Der Weg soll auch weiterhin nur durch Fußgänger und ggf. landwirtschaftlichen Verkehr genutzt werden. Darüber hinaus kann er genutzt werden, um das Plangebiet an ein im Nordosten geplantes Versickerungsbecken anzuschließen.

4.3 Freiraumkonzept

Ziel der Planung ist es u.a. eine Ortsarrondierung zu schaffen, also die Schaffung einer deutlich sichtbaren, einheitlichen und ansprechenden Ortskante gegenüber dem Außenbereich. Aus diesem Grund soll entlang der südöstlichen und südwestlichen Plangebietsgrenze ein 3,0 m breiter Grünstreifen den Ortsrand gegenüber den landwirtschaftlich genutzten Flächen markieren und die ortstypische Einzelhaus- und Doppelhausbebauung einsäumen. Eine solche Festsetzung trägt ferner zu dem ökologischen Ausgleich bei.

Um den Charakter einer ländlichen, durchgrünten Siedlung zu erhalten, werden die Verkehrsflächen und überbaubaren Grundstücksflächen zu angeordnet, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen aneinander grenzen. Hierdurch können Blickachsen in die freie Landschaft zusammenhängende Freiflächen erhalten werden.

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.

Gegenüber dem Stand zur Frühzeitigen Beteiligung wurde das Plangebiet um die östlich angrenzenden, bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen ergänzt. Diese Flächen sollen zur Umsetzung von artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen genutzt werden. Hierdurch kann eine Beeinträchtigung der Feldlerche, deren Vorkommen im Rahmen der durchgeführten Artenschutzuntersuchungen belegt wurde, vermieden werden.[2]

4.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes soll über Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz erfolgen.

Gemäß § 44 LWG NRW 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 des Wohls 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.

[2] Büro für Freiraumplanung: Gangelt-Breberen „Schützenstraße“ – Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe II – Untersuchungsergebnisse. Alsdorf, 10.08.2016

Dementsprechend soll für das Plangebiet das anfallende Schmutzwasser über das bestehende Kanalsystem abgeführt werden. Das anfallende, nicht belastete Niederschlagswasser soll in ein Versickerungsbecken im Nordosten des Plangebietes eingeleitet werden. Auf der Grundlage hydrogeologischer Untersuchungen konnte nachgewiesen werden, dass die hiervon betroffenen Böden für eine Versickerung geeignet sind.[3]

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 davon auszugehen, dass die von der Planung verursachten Verkehrsströme zu keiner erheblichen Belastung der bestehenden Wohngebiete durch Lärm oder Abgase führen werden.

Zudem entspricht die geplante Nutzung der bereits vorhandenen Wohnnutzung des Umfelds und verursacht dementsprechend wohngebietstypische Immissionen. Von einer darüber hinaus gehenden Steigerung der vorhandenen Immissionen ist nicht auszugehen.

5. TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

5.1 Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich des Verfahrens befindet sich an dem südlichen Ortsrand der Ortschaften Breberen und umfasst die Flächen Gemarkung Breberen-Schümm, Flur 8, Flurstücke 93, 94,134 und 137 sowie Teilflächen des Flurstückes 145. Die Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Parzellierung der Flurstücke, welche sich bereits im Eigentum der Entwicklungsgesellschaft Gangelt befinden. Durch den Verzicht auf die Einbindung privater Flächen kann auf eine Umlegung verzichtet, somit das Gesamtverfahren zur Entwicklung eines Baugebietes beschleunigt und den Anforderungen an das kostensparende Bauen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB gefolgt werden. Ferner wurden all diejenigen Flurstücke in den räumlichen Geltungsbereich aufgenommen, die zur Umsetzung der Planungsziele oder zur Wahrung der hierdurch betroffenen Belange, insbesondere der Niederschlagswasserbeseitigung und des Artenschutzes erforderlich sind.

5.2 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 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 nachfolgenden Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:*
   - *Gartenbaubetriebe*
   - *Tankstellen*

[3] Büro für Ingenieur- und Hydrogeologie, Boden- und Felsmechanik, Umweltgeotechnik: Gangelt, Schützenstraße – Gemarkung Breberen-Schümm, Flur 8, Flurstücke 40, 41 und 93 – Ergebnis der hydrogeologischen Untersuchungen. Aachen, 24.06.2016

5.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 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 und 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 ferner die festgesetzte 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).

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 3,0 m unterschreiten, bauliche Hauptanlagen nicht näher als 3 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 Gebäude zu dem Straßenraum. Diese Baufenstertiefe orientiert sich zudem an bauleitplanerischen Festsetzungen der jüngsten Bebauungspläne in der Gemeinde Gangelt. Im nordwestlichen Bereich verfügen die Baufenster, aufgrund der hier geringeren Grundstückstiefen, über eine Tiefe von ca. 13,0 m. Da die Baufenster zusammenhängend, also ohne Zäsuren konzipiert werden, ist ein hinreichender Gestaltungsspielraum gegeben. 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. Die „Flächen für Garagen und Carports“ werden auf solche Bereiche beschränkt, bei deren Bebauung eine Beeinträchtigung der festgesetzten Pflanzstreifen nicht zu erwarten ist. Demgemäß werden für die südlich und östlich an die freie Landschaft grenzenden Grundstücke keine „Flächen für Garagen und Carports“ festgesetzt. Da diese Grundstücke über vergleichsweise großzügige überbaubare Grundstücksflächen verfügen, ist auch innerhalb dieser Bereiche ein ausreichender Gestaltungsspielraum gegeben. Eine unvertretbare Ungleichbehandlung ist in diesem Zusammenhang nicht ersichtlich.

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 Straßenraum nicht durch zu nahes Heranrücken der Garagen beeinträchtigt, anderseits tragen die Festsetzungen 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 z.T. 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 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. Ein Wohngebäude wird definiert als ein Einzelhaus, eine Doppelhaushälfte, ein Reihenendhaus oder ein Reihenmittelhaus.*

5.7 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Um in dem Bereich der geplanten Wendeanlagen eine größere Übersicht, einen größeren Rangierspielraum und damit eine höhere Verkehrssicherheit zu gewährleisten, setzt der Bebauungsplan fest, dass Nebenanlagen, insbesondere Einfriedungen innerhalb der unmittelbar an die Wendeanlagen angrenzenden Gartenbereichen unzulässig sind. Die Kennzeichnung der angrenzenden Gartenbereiche erfolgt durch zeichnerische Festsetzung von „Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind“. Zusätzlich wird die nachfolgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

5. *Innerhalb der „Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind“ sind sämtliche Nebenanlagen und Einfriedungen untersagt.*

5.8 Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB i.V.m. § 44 LWG NRW)

Gemäß § 44 LWG NRW 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 des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Dementsprechend soll für das anfallende, nicht belastete Niederschlagswasser in ein Versickerungsbecken im Nordosten des Plangebietes eingeleitet werden. Auf der Grundlage hydrogeologischer Untersuchungen konnte nachgewiesen werden, dass die hiervon betroffenen Böden für eine Versickerung geeignet sind.[4] Zur planungsrechtlichen Absicherung des Versickerungsbeckens wird zeichnerisch eine „Fläche für Entsorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ getroffen.

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

Das Plangebiet knüpft im Nordwesten an die Schützenstraße an und wird von dieser über eine Erschließungsstraße sowie drei Stichstraßen innerhalb des Plangebietes erschlossen, welche als „Verkehrsflächen“ festgesetzt 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 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.

[4] Büro für Ingenieur- und Hydrogeologie, Boden- und Felsmechanik, Umweltgeotechnik: Gangelt, Schützenstraße – Gemarkung Breberen-Schümm, Flur 8, Flurstücke 40, 41 und 93 – Ergebnis der hydrogeologischen Untersuchungen. Aachen, 24.06.2016

Gegenüber dem Stand zur Frühzeitigen Beteiligung wurde ein östlich gelegener Wirtschaftsweg in das Plangebiet aufgenommen. Dieser soll während der baulichen Umsetzung des Vorhabens genutzt werden. Hierdurch kann eine Beeinträchtigung der westlich und nördlich angrenzenden Wohngebiete durch Baustellenverkehr reduziert werden. Ein späterer Ausbau des Weges zu einer Fahrbahn für den motorisierten Verkehr ist nicht vorgesehen. Der Weg soll auch weiterhin nur durch Fußgänger und ggf. landwirtschaftlichen Verkehr genutzt werden. Darüber hinaus kann er genutzt werden, um das Plangebiet an ein im Nordosten geplantes Versickerungsbecken anzuschließen. Aufgrund der vorgenannten Aspekte wird die zeichnerische Festsetzung „Verkehrsfläche“ mit der besonderen Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ getroffen.

5.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gegenüber dem Stand zur Frühzeitigen Beteiligung wurde das Plangebiet um die östlich angrenzenden, bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen ergänzt. Diese Flächen sollen zur Umsetzung von artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen genutzt werden. Hierdurch kann eine Beeinträchtigung der Feldlerche, deren Vorkommen im Rahmen der durchgeführten Artenschutzuntersuchungen belegt wurde, vermieden werden.[5] Gemäß Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Heinsberg ist die geplante CEF-Maßnahme zur Vermeidung von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG geeignet, wenn sie entsprechend der nachfolgenden textlichen Festsetzung ausgestaltet wird:

6.1 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind mit hochwertigem Regiosaatgut einzugrünen. Das Saatgut muss dem hiesigen Naturraum entsprechen, d.h. es darf keinen Neophyten-Anteil oder Arten wie die Französischen Hundsrauke beinhalten. Das Saatgut muss geeignet sein, eine extensive, artenreiche Blühwiese hervorzubringen. Von der Eingrünung ausgenommen sind drei Lerchenfenster. Die Lerchenfenster sind in einem gleichmäßigen Abstand von 40 m zueinander sowie zur nördlichen und südlichen Flurstücksgrenze auf der Fläche Gemarkung Breberen-Schümm, Flur 8, Flurstück 94 und mit einer jeweiligen Flächengröße von 150 bis 200 m² anzulegen

Die Maßnahme ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Erhaltung und Pflege umfasst die 1 bis 2-malige Mahd im Jahr sowie das Abräumen des Mahdguts, wobei die 1. Mahd eines jeden Jahres zwischen dem 1. Juni und dem 15. Juni erfolgen muss. Eine Neueinsaat der zu begrünenden Flächen hat in regelmäßigen Abständen, spätestens jedoch nach 3 Jahren zu erfolgen. Die Lerchenfenster sind von jeglicher Ansaat auszusparen und im Herbst eines jeden Jahres zu grubbern.

Das Ausbringen von Düngern und Pflanzenschutzmitteln ist innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft unzulässig. Ausnahmen von dem Verbot sind nur in Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Heinsberg zulässig.

Darüber hinaus konnten die Artenschutzgutachter ein Vorkommen der Wiesen-Schafstelze nachweisen. Um eine Beeinträchtigung der vorhandenen Vogelarten zu vermeiden, muss die Baufeldfreimachung außerhalb deren Brutzeiten erfolgen. In diesem Zusammenhang wird die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

6.2 Die Baufeldräumung innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes ist zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Nestern und Eiern (Artikel 5 VogelSchRL) bzw. Beschädigungen oder Zerstörungen von Fortpflanzungsstätten (§ 44 BNatSchG) nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig, also nur zwischen Oktober und Februar. 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. Abweichungen hiervon sind nur nach vorhergehender Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde zulässig, wenn vorab gutachterlich festgestellt wurde, dass sich im Bereich des Baufeldes keine Vogelbrut befindet.

[5] Büro für Freiraumplanung: Gangelt-Breberen „Schützenstraße“ – Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe II – Untersuchungsergebnisse. Alsdorf, 10.08.2016

5.11 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Aus Gründen des ökologischen Ausgleiches, der Förderung eines optisch ansprechenden Landschaftsrandes und des Nachbarschutzes werden die äußeren Grenzen der geplanten Baugebiete als Flächen mit Pflanzbindungen festgesetzt. Um die geplante Bebauung optisch wirksam einzusäumen, sollen dabei auch Bäume gepflanzt werden. Im Osten des Plangebietes ist eine CEF-Maßnahme für die Feldlerche vorgesehen. Bei der Feldlerche handelt es sich um eine Art der freien Feldflur, die ein Meideverhalten gegenüber vertikalen Strukturen aufweist. Die Pflanzung von Bäumen entlang der östlichen Grenze der Baugebiete stünde der Umsetzung der CEF-Maßnahme somit entgegen. Aus diesem Grund werden die Flächen mit Pflanzbindung anhand der nachfolgenden, textlichen Festsetzungen untergliedert.

7.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennzeichnung A1 ist eine dichte Bepflanzung in Form einer mehrreihigen 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 60/100 und die Bäume II. Ordnung in einem Abstand von 8,0-12,0 m, versetzt, Mindestqualität Hst., 3xv., StU. 12/14 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.

7.2 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennzeichnung A2 ist eine dichte Bepflanzung in Form einer mehrreihigen Strauchhecke aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste A anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m, versetzt, Mindestqualität 60/100 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.

Das geplante Versickerungsbecken befindet sich am südöstlichen Ortseingang der Ortslage Brüxgen. Um negative, optische Eingriffe in den städtebaulich sensiblen Bereich des Ortseingangs zu vermeiden, soll das Versickerungsbecken eingegrünt werden. Hierdurch kann eine optisch ansprechende Gestaltung durch Schaffung einer klaren Raumkante sowie Abschirmung des Versickerungsbeckens gewährleistet werden. Um eine Beeinträchtigung der südlich angrenzenden CEF-Maßnahme durch Anpflanzung von vertikalen Strukturen in deren direktem Umfeld zu vermeiden, sind die Bepflanzungen auf den nördlichen Rand des Versickerungsbeckens zu beschränken. Um zudem eine größtmögliche Flexibilität bei der späteren Ausbauplanung zu gewährleisten, wird auf die Festlegung konkreter Baumstandorte verzichtet. In diesem Zusammenhang wird die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

7.3 Innerhalb der Flächen für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ sind insgesamt 5 Bäume II. Ordnung gemäß Pflanzliste B anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume II. Ordnung sind in einem Abstand von 8,0-12,0 m, versetzt, Mindestqualität Hst., 3xv., StU. 12/14 anzupflanzen. Die Bereiche unter den Bepflanzungen sind mit einer geeigneten Raseneinsaat (z.B. Fettwiese) einzugrünen.

Um den Eindruck einer durchgrünten Siedlung 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 unzulässig. Das Unterbinden von Grünaufwuchs auf diesen Flächen gilt als vermeidbarer Eingriff in Natur- und Landschaft gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG. Der 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.

7.4 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

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 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:

8.1 Garagen sind in dem Fassadenmaterial des Hauptbaukörpers auszuführen.

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

6. HINWEISE

Die nachfolgenden Hinweise ergeben sich aus den Stellungnahmen aus den durchgeführten Beteiligungsverfahren:

Bergbau

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich über einem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.

Ferner liegt der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Heinsberg". Eigentümerin dieser Bergbauberechtigung ist das Land Nordrhein-Westfalen. Aufgrund der geologischen und wirtschaftlichen Verhältnisse ist in naher Zukunft nicht mit Abbaumaßnahmen in diesem Gebiet zu rechnen.

Sümpfungsmaßnahmen

Das Plangebiet ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Differenzenpläne mit Stand: 01.10.2015 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - Az.: 61.42.63 -2000-1 -) von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Hierbei wurden folgen-

de Grundwasserleiter (nach Einteilung von Schneider & Thiele, 1965) betrachtet: Oberes Stockwerk, 9B, 8, 7, 60,· 6B, 2- 5, 09, 07 Kölner Scholle, 05 Kölner Scholle.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes 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. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnhofstraße 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.

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

Grenzabstände

Bei der Errichtung von Zaunanlagen und Bepflanzungen sind die erforderlichen Grenzabstände im Sinne der §§ 36 und 41ff. NachbG NRW zu berücksichtigen.

Wasserrechtliche Erlaubnis

Mit Vorlage des hydrogeologischen Gutachtens vom 24.06.2016 wurde die Versickerungsfähigkeit der Böden im Plangebiet nachgewiesen.

Für die Einleitung von Niederschlagswässern von Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen über eine Versickerungsanlage in den Untergrund oder in ein Oberflächengewässer ist beim Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Antragsunterlagen und ein Merkblatt dazu können auf der Homepage der Kreisverwaltung über den Bereich Bürgerservice-Schlagwortindex-Niederschlagswasserbeseitigung abgerufen werden. Weitere Auskünfte hierzu erhalten Sie bei der Unteren Wasserbehörde unter der Tel.-Nr.:0 24 52/13-61 19.

Für den Fall, dass bei der Ausführung von Erd- und Wegearbeiten Recyclingbaustoffe verwendet werden sollen, ist rechtzeitig vor Einbau dieser Baustoffe beim Landrat Heinsberg - Untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Auskünfte hierzu erhalten Sie beim Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Wasserbehörde - Tel.-Nr. 0 24 52/13-61 12 und -61 45.

Sollte die Errichtung von Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmesonden vorgesehen sein, ist beim Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Auskünfte hierzu erhalten Sie bei der Unteren Wasserbehörde unter der Tel.-Nr. 0 24 52/13-61 19. Für die Errichtung von Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmesonden ist beim Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Auskünfte hierzu erhalten Sie bei der Unteren Wasserbehörde unter der Tel.-Nr. 0 24 52/13-61 19.

Der letzte Hinweis bzgl. der 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 allge-

mein 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 Nutzungen als Wohngebiet ist eine Anbindung an bereits bestehende Ortsstrukturen anzustreben. Mit dem Bauleitplanverfahren wird in Breberen den ortsteilspezifischen Bedarfen nach Wohnbauland entsprochen. Ferner fügt sich die Erweiterung in die nähere Umgebung ein, da die nordwestlich angrenzende, bestehende Wohnnutzung der geplanten Darstellung von „Wohnbauflächen“ entspricht. Zudem grenzen die Flächen im Nordwesten an den bestehenden Ortskern, sodass die vorhandene Infrastruktur, insbesondere das im Westen befindliche Schulzentrum, durch die Planung gestärkt würde. Die Flächen befinden sich außerdem an der bereits voll erschlossenen „Schützenstraße“, weshalb die vorhandene Infrastruktur durch das Vorhaben voraussichtlich nicht wesentlich ertüchtigt werden muss. Da die Schützenstraße direkt an die K17 anschließt, würden die durch das Vorhaben erzeugten Verkehrsströme voraussichtlich zu keiner Überlastung des bestehenden Verkehrsnetzes oder zu einer Beeinträchtigung der bestehenden Wohngebiete führen. Das Plangebiet fügt sich somit optimal in die vorhandene Erschließung ein.

Durch die Entwicklung des Plangebietes zu Wohnbauland wird die Ortslage am südöstlichen Rand städtebaulich abgerundet. Hierdurch können neuen Siedlungsansätzen und bandartigen Siedlungsentwicklungen an weniger geeigneten Standorten entgegengewirkt und landwirtschaftliche Flächen hier geschont werden.

Unbebaute Flächen, die keiner landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen und den vorgenannten Flächenansprüchen genügen, sind innerhalb der Ortslagen Breberen und Brüxgen nicht vorhanden. Somit ist die Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen zur Erfüllung der Planungsziele unumgänglich.

8. FLÄCHENBILANZ

Plangebiet	ca.	32.193 m²
Allgemeines Wohngebiet	ca.	16.510 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	3.010 m²
Öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“	ca.	861 m²
Flächen für die Abwasserbeseitigung	ca.	2.730 m²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca.	9.082 m²

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Gemeinde Gangelt am…… den Bebauungsplanes Nr. 71 „Bollestengel“ als Satzung beschlossen hat.