

BEGRÜNDUNG
zur 55. Flächennutzungsplanänderung
„1. Ergänzung Gangelt Nord V“



Gemeinde Gangelt – Ortslage Gangelt

Impressum

August 2018

Auftraggeber:

Gemeinde Gangelt
Burgstraße 10
52538 Gangelt

Verfasser:

 VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8
41812 Erkelenz
www.vdh-erkelenz.de
Geschäftsführer:
Axel von der Heide

Sachbearbeiter:

M.Sc. Sebastian Schütt

Amtsgericht Mönchengladbach HRB 5657
Steuernummer: 208/5722/0655
USt.-Ident-Nr.: DE189017440

Inhalt

1	AUSGANGSSITUATION UND PLANUNGSZIEL.....	3
2	LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	4
3	PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN.....	5
	3.1 Regionalplan	5
	3.2 Flächennutzungsplan	5
	3.3 Landschaftsplan	5
	3.4 Schutzgebiete	6
4	PLANINHALT.....	7
	4.1 Räumlicher Geltungsbereich	7
	4.2 Art der baulichen Nutzung.....	7
5	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	8
	5.1 Umweltauswirkungen	8
	5.2 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	8
6	PLANDATEN	9

1 AUSGANGSSITUATION UND PLANUNGSZIEL

Auch vor dem Hintergrund eines stabilen Bevölkerungswachstums und erheblichen, verkehrlichen Veränderung hat die Ortslage Gangelt in den zurückliegenden Jahren eine positive Weiterentwicklung erfahren. Neben der Bebauung vorhandener Baulücken hat insbesondere die Umsetzung der Baugebiete Nord II bis IV zu einem Anstieg der Bevölkerungszahlen geführt, der u.a. durch die räumliche Bindung junger Familien an die Ortslage als Wohnort und steigende Geburtenzahlen gekennzeichnet ist.

Es ist davon auszugehen, dass es sich bei dieser Entwicklung um einen stabilen, auch künftig anhaltenden Trend handelt. Denn das Baugebiet Nord V befindet sich bereits in der baulichen Umsetzung. Darüber hinaus hat die nördlich von Gangelt geplante Umgehungsstraße das Planfeststellungsverfahren bereits durchlaufen. Mit einer zeitnahen, baulichen Umsetzung und Eröffnung ist zu rechnen. Dies wird zu einer deutlichen Verbesserung der Anbindung der neuen Baugebiete an die bereits eröffnete B56n und somit an das überörtliche und überregionale Verkehrsnetz führen. Entscheidend jedoch ist, dass die Umgehungsstraße zu einer verkehrlichen Entlastung der Ortslage führen und somit zu einer erheblichen Steigerung der Wohnqualität beitragen wird.

Unter Berücksichtigung dieser Entwicklung ist davon auszugehen, dass die bestehenden Kindergärten ihre Kapazitätsgrenzen mittelfristig überschreiten werden und zusätzliche Kindergartenplätze zur Verfügung gestellt werden müssen. Die Gemeinde Gangelt beabsichtigt daher die Errichtung eines zusätzlichen Kindergartens im westlichen Anschluss an das Baugebiet Nord V. Zur Förderung einer abgerundeten städtebaulichen Entwicklung und einer sinnvollen Integration in das bestehende bzw. entstehende Verkehrsnetz beabsichtigt die Gemeinde ferner die Ergänzung des Kindergartens durch gemischte Nutzungen sowie die Anbindung des Baugebietes Nord V an die Hastenrather Straße.

Die geplante Nutzung ist gemäß dem bestehenden Planungsrecht nicht zulässig. Denn der aktuell gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt die verfahrensgegenständlichen Flächen teilweise als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Ein Bebauungsplan besteht nur für Teilflächen des Plangebietes und von einer im Zusammenhang bebauten Ortslage im Sinne des § 34 BauGB ist im Bereich der für die Erweiterung vorgesehenen Flächen nicht auszugehen.

In diesem Zusammenhang ist eine Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Wohngebiet Gangelt Nord V“ erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Ziel der Planung ist zunächst die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Errichtung eines Kindergartens, gemischter Nutzungen sowie einer verkehrlichen Anbindung an die Hastenrather Straße durch Änderung des Flächennutzungsplanes und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 67.

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

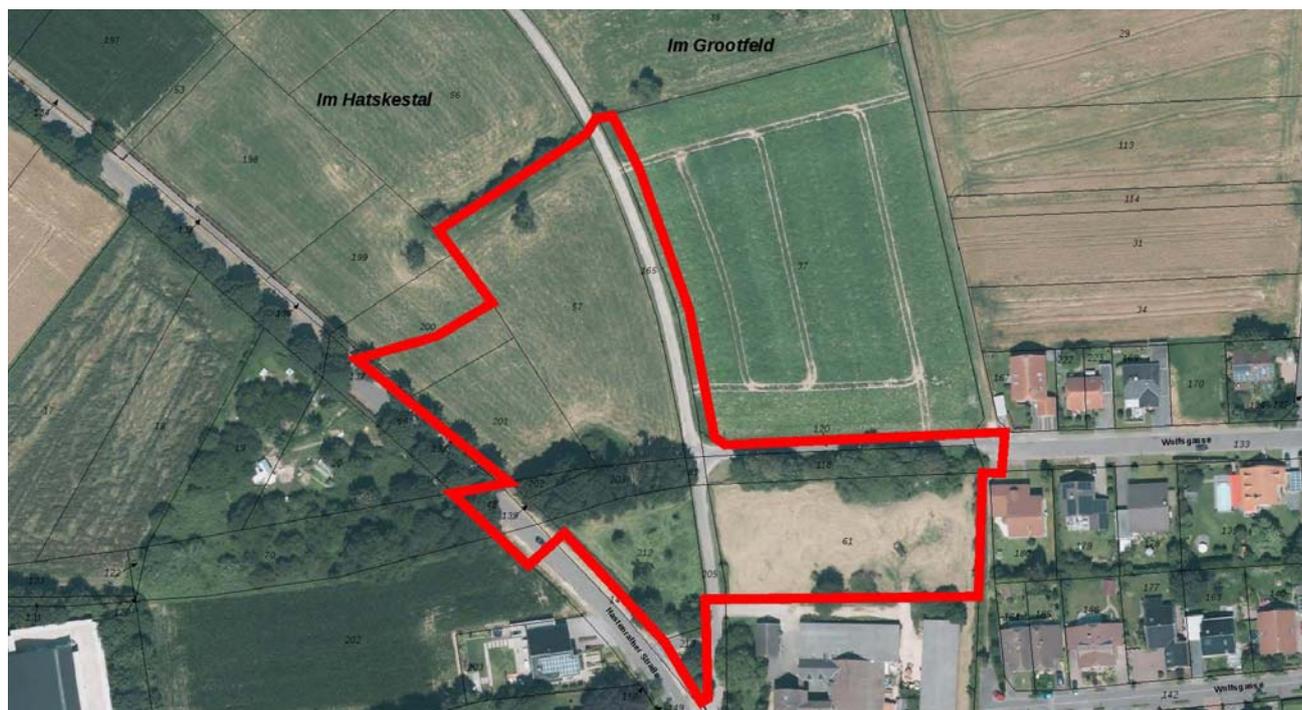


Abbildung 1: Luftbild des räumlichen Geltungsbereiches; Quelle: LAND NRW (2018) - Lizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), zugegriffen am 29.11.2017 über <https://www.tim-online.nrw.de>

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.

Die Ortslage Gangelt liegt im Süden des Gemeindegebietes, nahe der deutsch-niederländischen Grenze. Umliegende Ortschaften stellen Mindergangelt im Westen, Hastenrath im Nordwesten, Vinteln im Norden, Kreuzrath im Nordosten und Stahe im Osten dar. Im Süden befindet sich die niederländische Ortschaft Schinveld.

Die verfahrensgegenständlichen Flächen umfassen die Grundstücke Gemarkung Gangelt (054557), Flur 4, Flurstücke 57, 61, 81, 118, 120, 165, 201 bis 203 und 213 sowie Teile der Flurstücke 37, 133, 200 und 205. Darüber hinaus umfasst das Plangebiet die Flächen Gemarkung Gangelt (054557), Flur 2, Flurstücke 48 und 139 sowie Teile der Flurstücke 140 und 144. Das Plangebiet umfasst damit eine Gesamtfläche von ca. 1,5 ha.

Derzeit bestehen im Plangebiet und Umfeld unterschiedliche Nutzungen. Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich Dauergrünland, im Südosten Brachfläche. Diese Nutzungen werden durch unterschiedliche Wege und Straßen voneinander getrennt und ergänzt. Im Norden grenzen eine Gehölzreihe und Dauergrünland an das Plangebiet. Die östlich gelegenen Flächen werden derzeit mit kleinteilig strukturierten Wohnnutzungen des Baugebietes Nord V bebaut. Im Westen befindet sich eine Gehölzfläche und im Süden schließt die Ortslage Gangelt an das Plangebiet an. Im Luftbild noch sichtbare Gehölzreihen in Verlängerung der Wolfgasse wurden bereits ausgeglichen und entfernt.

3 PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, weist das Plangebiet vollständig als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. In den ASB sollen u.a. die Flächen für den Wohnungsbau und die damit verbundenen Folgeeinrichtungen, für die zentralörtlichen Einrichtungen sowie für die sonstigen privaten und öffentlichen Einrichtungen der Bildung und Kultur dargestellt werden.¹ Die Planung folgt somit den Darstellungen des Regionalplanes.

3.2 Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Gangelt stellt die verfahrensgegenständlichen Flächen überwiegend als „Wohnbauflächen“ dar. Im Norden erfolgt die Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“. Zur Umsetzung der Planung ist es erforderlich, die Darstellungen des Flächennutzungsplanes vollständig zu „Gemischte Baufläche“ zu ändern. Das Dezernat 32 der Bezirksregierung Köln hat mit Schreiben vom 17.05.2018 mitgeteilt, dass gegen die 55. Flächennutzungsplanänderung keine landesplanerischen Bedenken bestehen.

3.3 Landschaftsplan

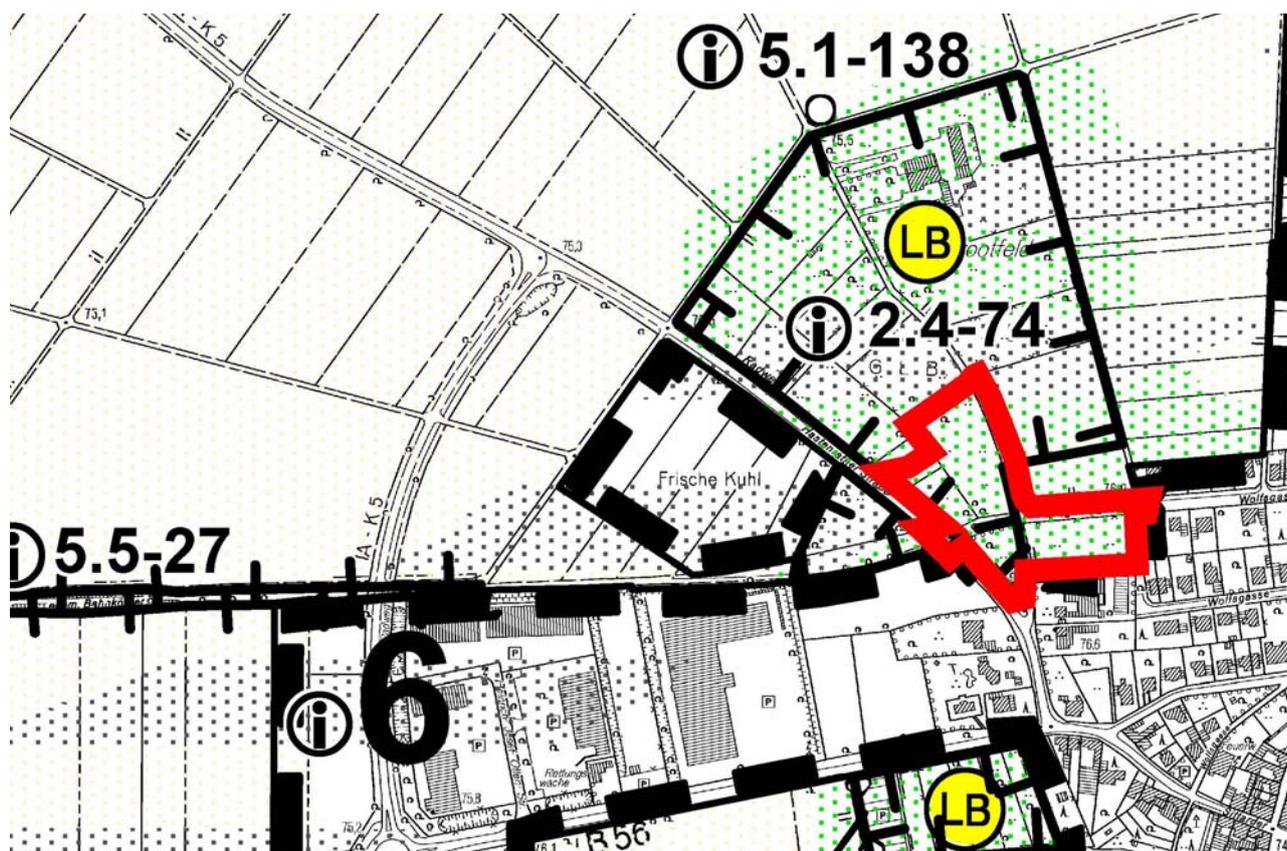


Abbildung 2: Auszug aus dem Landschaftsplan II/5 „Selfkant“; Quelle: Kreis Heinsberg

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

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“. 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“. Zudem wird der nordwestliche Teil des Plangebietes überlagert von dem geschützten Landschaftsbestandteil 2.4-74. Es handelt sich um bestehende Obstbaumwiesen. Als zu schützender Gehölzbestand wird für diesen Bereich die gesamte Bestandteile 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.

Die verfahrensgegenständlichen Flächen unterliegen fast vollständig einer landwirtschaftlichen Nutzung. Die durch den Landschaftsplan geschützten Gehölzstrukturen bestehen demnach nicht im gesamten Plangebiet, sondern beschränken sich vielmehr auf die nördliche Plangebietsgrenze. Sie können somit grundsätzlich auf der nachgelagerten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung planungsrechtlich abgesichert werden. Beispielsweise durch grünordnerische Festsetzungen. Ferner sind die durch die Planung begründeten Eingriffe auf der nachgelagerten Planungsebene zu ermitteln und zu bewerten. Erforderliche Kompensationsmaßnahmen sind in die Plankonzeption aufzunehmen. Somit sind keine Konflikte zwischen Planung und Landschaftsplan ersichtlich, die nicht durch geeignete Maßnahmen bewältigt werden können. Die Festsetzungen des Landschaftsplanes stehen der Vollziehbarkeit der Planung nicht entgegen.

3.4 Schutzgebiete

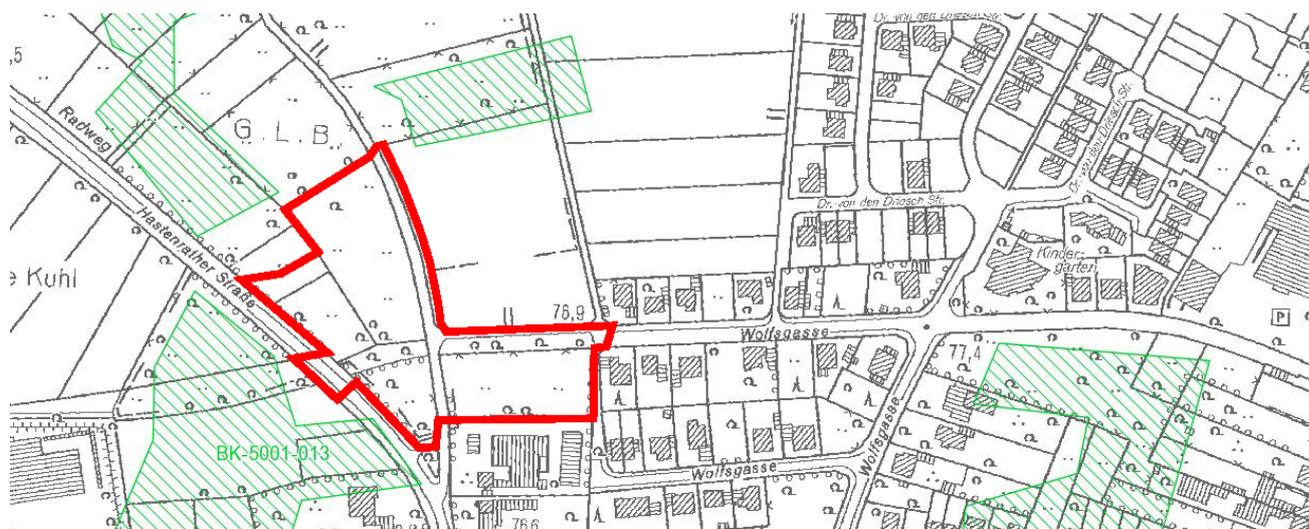


Abbildung 3: Schutzgebiete, Quelle: Umweltdaten vor Ort NRW, zugegriffen am 29.11.2017 über <https://www.uvo.nrw.de/>

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich Teile des Biotops 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 Plangebiet kommt es nicht. Dem Biotop entsprechende Gehölzstrukturen können auf der nachgelagerten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung grundsätzlich erhalten werden, sodass diesbezügliche Konflikte nicht ersichtlich sind.

Wasserschutzgebiete (§§ 19 und 32 WHG), Naturschutzgebiete (§23 BNatSchG), Nationalparke (§24 BNatSchG), Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete (§§ 25 und 26 BNatSchG) oder geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) sind im Plangebiet oder dem von der Planung betroffenen Umfeld nicht vorhanden.

Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet von europäischer Bedeutung stellt das etwa 4,5 km südlich gelegene FFH-Gebiet DE-5002-301 „Teverener Heide“ dar. Aufgrund der hohen Entfernung zum Plangebiet sowie dessen Ausprägung als in der Region weit verbreitete, landwirtschaftliche Fläche, ist eine Bedeutung des Plangebietes für das FFH-Gebiet nicht ersichtlich. Zudem bereitet die Planung keine Nutzungen vor, die zu einer Barrierewirkung für mögliche Flugkorridore planungsrelevanter Arten führen könnten. Eine Beeinträchtigung ist in diesem Zusammenhang nicht zu erwarten.

4 PLANINHALT

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 55. Flächennutzungsplanänderung umfasst die Grundstücke Gemarkung Gangelt (054557), Flur 4, Flurstücke 57, 61, 81, 118, 120, 165, 201 bis 203 und 213 sowie Teile der Flurstücke 37, 133, 200 und 205. Darüber hinaus umfasst er die Flächen Gemarkung Gangelt (054557), Flur 2, Flurstücke 48 und 139 sowie Teile der Flurstücke 140 und 144. Es wurden diejenigen Flächen in den räumlichen Geltungsbereich aufgenommen, die zur planungsrechtlichen Absicherung der geplanten Nutzungen erforderlich sind. Hiervon abgewichen wird im Bereich der Grundstücke Gemarkung Gangelt (054557), Flur 4, Flurstück 213 sowie Teile des Flurstücks 200. Diese werden in den räumlichen Geltungsbereich aufgenommen um isoliert und kleinteilig dargestellte „Wohnbauflächen“ zu vermeiden.

4.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird als „Gemischte Baufläche“ dargestellt, da diese Flächen vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören dienen sollen. Durch die besonders gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz und die vergleichsweise prominente Lage am Ortseingang bieten sich die verfahrensgegenständlichen Flächen für die Umsetzung gemischter Nutzungen an.

Vergleichbare Nutzungen sind am östlichen Ende der Wolfsgasse bereits vorhanden, sodass die Wolfsgasse eine „Spange“ gemischter Nutzungen im Süden der „Wohnbauflächen“ Nord II bis V darstellen wird. Somit trägt die Planung insgesamt zu einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB bei.

5 KENNZEICHNUNGEN

Die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L5000 weist in einem Teil des Plangebietes Böden aus, 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.

Gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB sollen Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, im Flächennutzungsplan gekennzeichnet werden. Die von humosen Böden betroffenen Bereiche werden daher als „Flächen bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind; hier: humose Böden“ gekennzeichnet. Eine Erläuterung der mit den humosen Böden verbundenen Einschränkungen erfolgt durch einen diesbezüglichen Hinweis.

6 HINWEISE

Zur Erläuterung der Einschränkungen, die mit den im Flächennutzungsplan gekennzeichneten, humosen Böden einhergehen, wird der nachfolgende Hinweis in den Flächennutzungsplan aufgenommen:

Humose Böden

Die Bodenkarte des Landes Nordrhein Westfalen, Blatt L5000 weist für die als „Flächen bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind; hier: humose Böden“ gekennzeichneten Flächen Böden aus, 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.

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 Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessenerweise verlangt werden kann. Liegen Landschaftspläne vor, so sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

7.2 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Durch die Planung kommt es zu einer Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Gem. § 1a Abs. 2 BauGB besteht hierbei eine Begründungs- und Abwägungspflicht. In dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen wird der Bedarf für die geplante Nutzung durch die Darstellung des Plangebietes als Allgemeiner Siedlungsbereich dokumentiert. Es bleibt somit festzuhalten, dass die erste Abwägung zulasten der landwirtschaftlichen Nutzung bereits auf der Ebene der Regionalplanung getroffen wurde.

Aufgrund der Nutzung als Dauergrünland verfügen die von der Planung betroffenen Flächen über eine vergleichsweise geringe, landwirtschaftliche Werthaltigkeit. Die Planung trägt somit zu einer Schonung intensiv bewirtschafteter Flächen an anderer Stelle des Gemeindegebietes bei. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte erscheint die Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen vorliegend als vertretbar.

8 PLANDATEN

Bestand

Räumlicher Geltungsbereich ca. 1,47 ha

Wohnbauflächen ca. 1,22 ha

Flächen für die Landwirtschaft ca. 0,25 ha

Planung

Räumlicher Geltungsbereich ca. 1,47 ha

Gemischte Bauflächen ca. 1,47 ha

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Gemeinde Gangelt am die 55. Flächennutzungsplanänderung „1. Ergänzung Gangelt Nord V“ beschlossen hat.