

**BEGRÜNDUNG**  
**zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20**  
**„Im Winkel“**



**Gemeinde Gangelt – Ortslage Langbroich**



## Impressum

Februar 2019

### Auftraggeber:

Gemeinde Gangelt  
Burgstraße 10  
52538 Gangelt

### Verfasser:

 VDH Projektmanagement GmbH  
Maastrichter Straße 8  
41812 Erkelenz  
[www.vdh-erkelenz.de](http://www.vdh-erkelenz.de)  
Geschäftsführer:  
Axel von der Heide

### Sachbearbeiter:

M.Sc. Sebastian Schütt  
M.Sc. Ramona Grothues

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

## Inhalt

|     |   |   |
|-----|---|---|
| 1   | AUSGANGSSITUATION / PLANUNGSZIEL.....                 | 3 |
| 2   | STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION ..... | 3 |
| 2.1 | Beschreibung des Plangebietes.....                    | 3 |
| 2.2 | Planungsrechtliche Vorgaben .....                     | 4 |
| 2.3 | Bisheriger Planinhalt .....                           | 4 |
| 3   | ÄNDERUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN .....  | 5 |
| 3.1 | Räumlicher Geltungsbereich .....                      | 5 |
| 3.2 | Art der baulichen Nutzung.....                        | 5 |
| 3.3 | Überbaubare Grundstücksflächen.....                   | 5 |
| 4   | HINWEISE .....  | 5 |
| 4.1 | Externe Kompensationsmaßnahmen .....                  | 5 |
| 5   | AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....                        | 5 |
| 5.1 | Umweltauswirkungen .....                              | 5 |
| 5.2 | Ausgleich.....  | 5 |
| 5.3 | Nachbarschaftliche Belange.....                       | 6 |
| 6   | VERFAHREN .....                                       | 7 |

## 1 AUSGANGSSITUATION / PLANUNGSZIEL

Im Oktober 1996 ist der Bebauungsplan Nr. 20 „Im Winkel“ rechtskräftig geworden. Dieser Bebauungsplan setzt im Norden seines räumlichen Geltungsbereiches eine öffentliche Grünfläche fest. Eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern erfolgt lediglich auf einem Teil der Grünfläche. Der Eigentümer eines angrenzenden Grundstücks ist daher mit dem Wunsch an die Gemeinde Gangelt getreten, den unbepflanzten Teil der Grünfläche dem angrenzenden Baugrundstück zuzuschlagen. Aus Sicht der Gemeinde liegen keine Gründe vor, die gegen eine entsprechende Bebauungsplanänderung sprechen. Denn da vorhandene Bäume und Sträucher erhalten werden können, wird der attraktive Ortsrand nicht gefährdet. Zudem schließen keine weiteren Baugrundstücke an die zu Rede stehende Grünfläche an, sodass eine Beeinträchtigung nachbarschaftlicher Belange oder gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht zu erwarten ist.

**In diesem Zusammenhang ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Im Winkel“ erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.**

Ziel der Planung ist es einen 4,0 m breiten und derzeit als „Öffentliche Grünfläche“ festgesetzten Streifen des Grundstückes Gemarkung Gangelt, Flur 13, Flurstück 339 in das angrenzende „Allgemeine Wohngebiet“ einzubeziehen und zugleich das festgesetzte Baufenster um 4,0 zu erweitern.

Die Umsetzung der Planungsziele und damit die Wahrung der Grundzüge der Planung des bestehenden Bebauungsplanes – namentlich der Schaffung von Wohnraum sowie der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse –, werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht gefährdet. Die Schaffung von Wohnraum kann durch die geplante Änderung sogar begünstigt werden. Hinsichtlich der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist keine Verschlechterung zu erwarten, da die Erweiterung des Baugrundstückes von anderen Baugrundstücken abgewandt erfolgt. Zudem sind auch nach Umsetzung der Planung ausreichende Grün- und Freiflächen zu Naherholungszwecken in der Umgebung des Plangebietes vorhanden. Da demgemäß die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, ist die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB vorgesehen.

## 2 STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

### 2.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Gemeinde Gangelt in der Ortslage Langbroich und umfasst die Flächen Gemarkung Gangelt, Flur 13, Flurstücke 339 und 422. Die Gesamtfläche der Änderung beträgt etwa 922 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet wird von der Straße „Am Saeffelbach“ im Südosten und „Im Erlenbruch“ im Norden vollständig erschlossen. Die verfahrensgegenständliche Fläche ist im südwestlichen Teil bereits bebaut, der nordöstliche Bereich ist bisher unbebaut.

Die umliegenden Bereiche sind durch diverse Wohnnutzungen geprägt. Es herrscht überwiegend eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung vor. Die Bebauung wird durch größere Frei- und Grünflächen aufgelockert.



**Abbildung 1:** räumliche Verortung des Plangebietes

Quelle: Land NRW.2018. Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)), zugegriffen am 15.10.2018 über <https://www.tim-online.nrw.de>

## 2.2 Planungsrechtliche Vorgaben

Sowohl der Regionalplan der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Region Aachen, als auch der Flächennutzungsplan der Gemeinde Gangelt treffen keine detaillierten Aussagen zur Ausgestaltung des Plangebietes, sondern lediglich allgemeine Aussagen zur Art der baulichen Nutzung. Da für das Plangebiet bereits ein Bebauungsplan aufgestellt wurde, sind die Festsetzungen des Landschaftsplans bereits zurückgetreten. Somit stehen die planungsrechtlichen Vorgaben der Planung nicht entgegen.

## 2.3 Bisheriger Planinhalt

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt für die Fläche Gemarkung Gangelt, Flur 13, Flurstück 339 zeichnerisch folgendes fest:

- „Allgemeines Wohngebiet“ als Art der baulichen Nutzung.
- Ein Maß der baulichen Nutzung, welches durch maximal 1 Vollgeschoss und eine Grundflächenzahl von 0,4 definiert wird.
- Eine offene Bauweise, die auf Einzel- und Doppelhausbebauung beschränkt wird.
- Überbaubare Grundstücksflächen, die durch Baugrenzen definiert werden.
- „Öffentliche Grünflächen“ die von „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ überlagert werden.

Die textlichen Festsetzungen sind dem Planwerk zum Bebauungsplan Nr. 20 „Im Winkel“ zu entnehmen und werden von der 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

## 3 ÄNDERUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 20 „Im Winkel“ umfasst die Flächen Gemarkung Gangelt, Flur 13, Flurstücke 339 und 422. Es wurden diejenigen Flurstücke in den Geltungsbereich aufgenommen, die von der Änderung der Festsetzungen unmittelbar betroffen sind.

### 3.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zur Umsetzung der Planungsziele wird ein 4,0 m breiter und derzeit als „Öffentliche Grünfläche“ festgesetzter Streifen des Grundstückes Gemarkung Gangelt, Flur 13, Flurstück 339 in das angrenzende „Allgemeine Wohngebiet“ einbezogen.

### 3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Das bisher auf den verfahrensgegenständlichen Flächen festgesetzte Baufenster wird, entsprechend dem „Allgemeinen Wohngebiet“, um 4,0 m in Richtung Nordosten erweitert.

## 4 HINWEISE

Durch die Planung entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf externen Flächen kompensiert werden müssen. Vor diesem Hintergrund wird der nachfolgende Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 4.1 Externe Kompensationsmaßnahmen

Das ökologische Defizit in Höhe von 474 Ökopunkten wird über die bereits durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen Gemarkung Breberen-Schümm, Flur 8, Flurstücke 93 und 94 abgegolten.

## 5 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 5.1 Umweltauswirkungen

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Im Winkel“ werden keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgelöst, da in keine wertvollen Lebensräume eingegriffen wird. Hochwertige Bepflanzungen in Form von Standortgerechten Bäumen und Sträuchern können im Rahmen der Planung erhalten werden.

### 5.2 Ausgleich

Auch wenn von keinen erheblichen Umweltauswirkungen auszugehen ist, wird in Natur und Landschaft eingegriffen. Dieser Eingriff ist über einen ökologischen Ausgleich zu kompensieren. Für die ökologische Bewertung wurde die Biotoptypenwertliste der „Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“, von 2008 des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW verwendet. Die Bewertung für die Bestandssituation des Plangebietes gliedert sich wie folgt (vgl. Tabelle: Eingriffsbilanzierung im Anhang):

## BESTAND

Der überwiegende Teil der verfahrensgegenständlichen Flächen besteht aus Gartenflächen eines Allgemeinen Wohngebietes. Es handelt sich um Zier- und Nutzgärten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen. erfolgt intensiv, sodass Wildkrautarten weitestgehend fehlen. Somit wird der Code HJ, ka4 bzw. ein Gesamtwert von 2 Ökopunkten/m<sup>2</sup> berücksichtigt. Bei einer Fläche von 370 m<sup>2</sup> besteht ein Einzelflächenwert von 740 Ökopunkten.

Zu etwa einem Drittel bestehen die Bestandsflächen aus einer Grünfläche bzw. Strauchgruppe mit lebensraumtypischen Gehölzartenanteilen von mehr als 70 %. Diese Flächen fallen unter den Code BB0, 100 und entsprechen einem Gesamtwert von 6 Ökopunkten/m<sup>2</sup>. Daraus ergibt sich bei einer Fläche von 305 m<sup>2</sup> ein Einzelflächenwert von 1.830 Ökopunkten.

Die verbleibenden Flächen bestehen aus versiegelten Flächen in einem Allgemeinen Wohngebiet und generieren, entsprechend des Codes VF0 einen Gesamtwert von 0 Ökopunkten/m<sup>2</sup>. Bei einer Fläche von 247 m<sup>2</sup> besteht ein Einzelflächenwert von 0 Ökopunkten.

Insgesamt besteht derzeit ein Gesamtflächenwert von **2.570** Ökopunkten.

## PLANUNG

Durch die Planung werden zusätzliche Flächen der vorhandenen Biotopie versiegelt. Insgesamt 286 m<sup>2</sup> entfallen nun auf die versiegelten Flächen im Allgemeinen Wohngebiet. Diese dürfen vollständig versiegelt werden, fallen unter den Code VF0 und erhalten somit einen Einzelflächenwert von 0 Ökopunkten.

Auch die Fläche der Gartenbereiche des Allgemeinen Wohngebietes wird durch die Planung gesteigert. Gem. des Codes HJ, ka4 handelt es sich um „Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen“. Bei einer Fläche von 430 m<sup>2</sup> und einem Gesamtwert von 2 Ökopunkten/m<sup>2</sup> besteht ein Einzelflächenwert von 860 Ökopunkten.

Die Flächengröße der Strauchgruppe mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen von mehr als 70 % wird durch die Planung reduziert. Bei einer Fläche von 206 m<sup>2</sup> und einem Gesamtwert von 6 Ökopunkten/m<sup>2</sup> besteht ein Einzelflächenwert von 1.236 Ökopunkten.

Insgesamt entsteht durch die Planung ein Gesamtflächenwert von **2.096** Ökopunkten. Bei Gegenüberstellung der bestehenden und geplanten Biotopie entsteht durch die Planung ein ökologisches Defizit von **474** Ökopunkten. Insofern werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Da der Ausgleich aufgrund der Lage des Plangebietes nicht an Ort und Stelle erfolgen kann, muss dieser an anderer Stelle durchgeführt werden. Das ökologische Defizit kann über die bereits durchgeführte Maßnahme auf den Flächen Gemarkung Breberen-Schümm, Flur 8, Flurstücke 93 und 94 abgegolten werden. Die Ausgleichsmaßnahme wurde sowohl über textliche Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 71 „Bollestengel“ als auch über Privatvertrag zwischen der Gemeinde Gangelt und dem Vorhabenträger abgesichert. Die Sicherung der Pflege und Erhaltung dieser Maßnahmenfläche ist durch einen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und einem lokal ansässigen Landwirt erfolgt. Die Maßnahme wurde bereits umgesetzt und von der Unteren Landschaftsbehörde abgenommen.

### **5.3 Nachbarschaftliche Belange**

Im Übrigen bleiben nachbarschaftliche Belange durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Im Winkel“ unberührt und bodenrechtliche Spannungen werden nicht ausgelöst. Das bauordnungsrechtliche Mindestmaß von 3,0 m wird eingehalten und zum Teil überschritten, sodass es zu keiner Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke durch unzumutbare Verschattung o.ä. kommt. Die Art der baulichen Nutzung wird durch die 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Winkel“ zwar teilweise verändert, jedoch bleibt die Fläche in großen Teilen unversiegelt und die Art der baulichen Nutzung wird der Art der Umgebungsflächen entsprechen.

Das Ortsbild wird ebenfalls nicht beeinträchtigt, da die das Landschaftsbild prägenden Gehölze erhalten werden können. Zudem sind im Umfeld des Plangebietes überdurchschnittlich viele Freiflächenpotenziale gegeben.

## 6 VERFAHREN

Die Änderung wird in einem vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) durchgeführt. Es wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB abgesehen. Es wird die Auslegung nach § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung nach § 4 (2) BauGB durchgeführt.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt, da lediglich Festsetzungen geändert wurden, welche für die Grundkonzeption der Planung unbedeutend sind. Die Änderung der Art der baulichen Nutzung sowie die Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche findet auf einer sehr kleinen Fläche statt und hat somit keine bedeutsamen Auswirkungen auf die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Durch die Umwidmung des Plangebietes in eine Wohnbaufläche kann sogar die Möglichkeit zur Schaffung von Wohnraum verbessert werden. Mit der 3. Änderung werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung und Landesrecht unterliegen. Umweltverträglichkeitsprüfungen müssen nur bei Vorhaben durchgeführt werden, die in Anlage 1 des UVPG aufgelistet werden. UVP-pflichtige Bauvorhaben werden unter Punkt 18 der Anlage 1 UVPG geführt und beinhalten ausschließlich Vorhaben, die im bisherigen Außenbereich geplant sind. Somit besteht für die 3. Änderung des Bebauungsplans „Im Winkel“ keine UVP-Pflicht. Es bestehen außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Natura 2000 Gebiete sind innerhalb und in unmittelbarer Umgebung des Änderungsbereiches nicht vorhanden. Auch werden keine Trittsteinbiotope oder Flugkorridore zwischen einzelnen Natura 2000 Gebieten beeinträchtigt.

Gem. § 13 (3) BauGB wird von einer Umweltprüfung, von einem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Gemeinde Gangelt am ..... die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Im Winkel“ als Satzung beschlossen hat.