

BEGRÜNDUNG
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67
„Wohngebiet Gangelt Nord V“



Gemeinde Gangelt – Ortslage Gangelt

Impressum

April 2020

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
M.Sc. Jens Döring

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

Inhalt

1	EINLEITUNG	3
1.1	Planungserfordernis	3
1.2	Planungsziel	3
1.3	Beschreibung des Plangebietes	4
1.4	Planverfahren gem. § 13 BauGB	4
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	6
2.1	Übergeordnete Planungsvorgaben	6
2.2	Bisheriger Planinhalt	6
3	ÄNDERUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	6
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	6
3.2	Überbaubare Grundstücksflächen	7
4	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	7
4.1	Umweltauswirkungen	7
4.2	Ausgleich	7

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

Die Gemeinde Gangelt hat im Jahr 2017 den Bebauungsplan Nr. 67 „Wohngebiet Gangelt Nord V“ aufgestellt. In Folge dessen ist der Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Gangelt, Flur 4, Flurstück 271 mit dem Wunsch an die Gemeinde herangetreten, das Baufenster auf seinem Grundstück zu erweitern. Hierdurch würde der Regelabstand von 3,0 m gegenüber den „Öffentlichen Verkehrsflächen“ an der seitlichen Grundstücksgrenze unterschritten, was grundsätzlich zu einer optischen Verengung des Straßenraumes an dieser Stelle sowie zu einer Beeinträchtigung des Nachbarn auf der gegenüberliegenden Straßenseite führen könnte. Da auf der gegenüberliegenden Straßenseite bereits ein Gebäude errichtet wurde, kann ausgeschlossen werden, dass der Straßenraum aus beiden Richtungen verengt wird. Zudem hat der Eigentümer des gegenüberliegenden Grundstückes bereits mitgeteilt, dass er mit der geplanten Bebauungsplanänderung einverstanden ist. Vor diesem Hintergrund steht die Gemeinde Gangelt dem geplanten Vorhaben positiv gegenüber.

Darüber die Umsetzung des Vorhabens zu einer Verdichtung der Ortslage beitragen. Die Nachverdichtung bestehender Ortslagen entspricht aus mehreren Gründen den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Gangelt. So soll laut Bodenschutzklausel (§ 1a BauGB) mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Hierdurch kann insbesondere der Boden an bisher unvorbelasteten und unbeplanten Bereichen geschützt werden. Ergänzend dazu trifft der Landesentwicklungsplan (LEP) NRW 2018 in seinem Grundsatz 6.1-6 die Aussage, dass Maßnahmen zur Innenentwicklung im bereits beplanten Innenbereich den Entwicklungen im Außenbereich vorgezogen werden sollen. Das Vorhaben würde damit sowohl zur Berücksichtigung der Bodenschutzklausel als auch des Grundsatzes 6.1-6 LEP NRW beitragen.

Da der bestehende Bebauungsplan einen Abstand von 3,0 m gegenüber den „Öffentlichen Verkehrsflächen“ durch Baugrenzen abschließend regelt, ist die Umsetzung des Vorhabens gemäß dem bestehenden Planungsrecht nicht möglich.

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

1.2 Planungsziel

Ziel der Planung ist es, die Baugrenze auf den Flächen Gemarkung Gangelt, Flur 4, Flurstück 271 so zu nach Osten verschieben, dass eine bessere Bebaubarkeit des Grundstücks möglich wird. Die Grundzüge der Planung – namentlich die Schaffung von Wohnraum sowie die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse – werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht berührt. Daher ist die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB vorgesehen.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

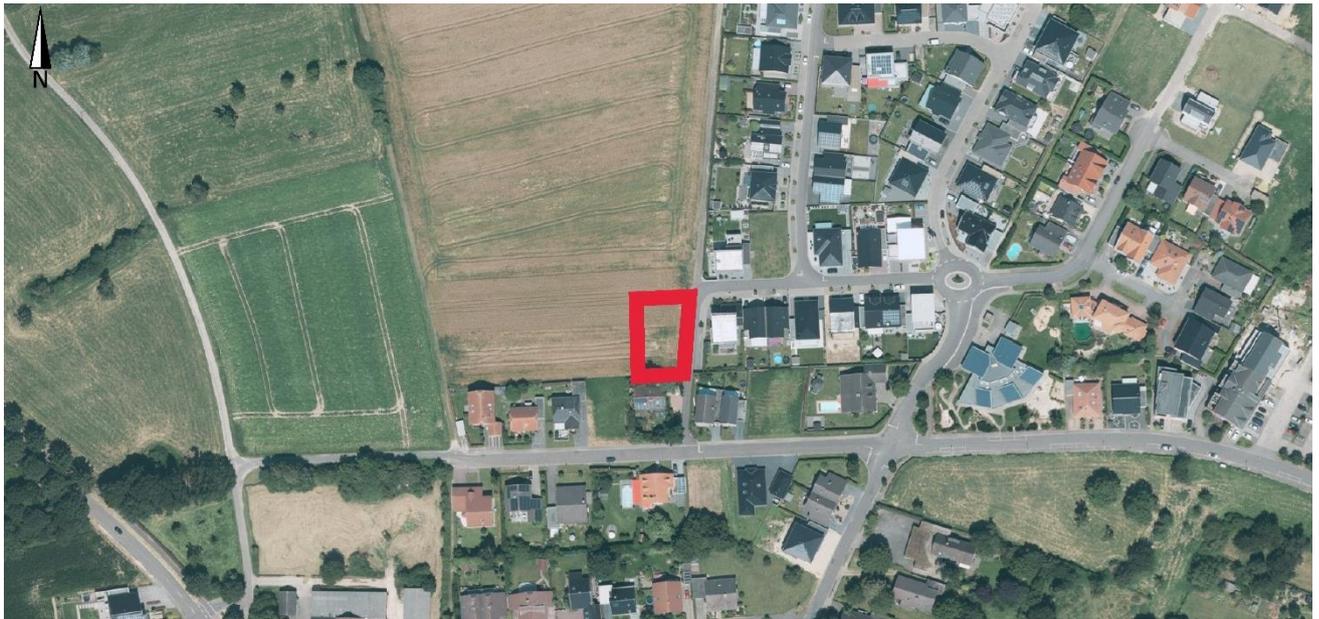


Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (rote Linie); Quelle: eigene Darstellung nach Land NRW (2019): Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), zugegriffen am 10.01.2019 über <https://www.tim-online.nrw.de>

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 „Wohngebiet Gangelt Nord V“ umfasst die Flächen der Gemarkung Gangelt, Flur 4, Flurstück 271 und damit eine Gesamtfläche von 556m².

Das Plangebiet wird von der nördlich und östlich liegenden Straße „Im Grootfeld“ erschlossen. Es wird im Luftbild als landwirtschaftliche Fläche abgebildet, jedoch ist das Luftbild nicht aktuell und bildet nicht die momentanen Gegebenheiten ab. Das Plangebiet selbst ist derzeit ein unbebautes Baugrundstück. Die umliegenden Grundstücke sind bereits überwiegend bebaut und durch Wohnnutzungen geprägt.

1.4 Planverfahren gem. § 13 BauGB

Gemäß § 13 BauGB kann die Gemeinde bei der Änderung oder Aufstellung von Bebauungsplänen auf das vereinfachte Verfahren zurückgreifen, wenn die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt werden. Das Vorliegen der Zugangsvoraussetzungen für die Änderung eines Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren wird nachfolgend geprüft.

- Das vereinfachte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung berührt werden.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Planungsziele des bestehenden Bebauungsplanes definiert. Diese bestehen in der Schaffung von Wohnbauland bei gleichzeitiger Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Sie werden durch die vorliegende Planung nicht in Frage gestellt und bleiben somit unberührt.

- Das vereinfachte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Gemäß Anlage 1 zum UVPG handelt es sich bei Wohn- und Mischgebieten um ein Städtebauprojekt für sonstige bauliche Anlagen. Diese können eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen, wenn sie im bisherigen Außenbereich realisiert werden sollen und bestimmte Schwellenwerte überschreiten. Da der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung ausschließlich Flächen erfasst, die im beplanten Innenbereich

liegen, kann eine von dem Vorhaben selbst ausgelöste Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ausgeschlossen werden.

- Das vereinfachte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Bei dem nächstgelegenen Natura-2000-Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Teverener Heide“, welches sich ca. 4,5 km südöstlich des Plangebietes befindet. Zahlreiche weitere Natura-2000-Gebiete befinden sich in den Niederlanden, im Bereich der Städte Maastricht und Roermond. Das Plangebiet befindet sich zwischen den vorgenannten Gebieten, sodass die Lage in einem verbindenden Korridor nicht pauschal ausgeschlossen werden kann.

Allgemein sind Natura-2000-Gebiete insbesondere empfindlich gegenüber direkten Eingriffen oder unmittelbar benachbarten Vorhaben. Daneben besteht eine Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen in verbindende Flugkorridore zwischen verschiedenen Natura-2000-Gebieten; beispielsweise durch Beeinträchtigung von Trittsteinbiotopen und Rastplätzen oder durch Umsetzung von Vorhaben mit einer möglichen Barrierewirkung. Da es sich bei dem Plangebiet um ein einzelnes Baugrundstück in einem bereits zu großen Teilen bebauten Wohngebiet handelt, kann eine Funktion als Trittsteinbiotop ausgeschlossen werden. Zudem ist die Entstehung einer Barrierewirkung für überfliegende Arten aufgrund der getroffenen Regelungen zur maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen ausgeschlossen. Zusammenfassend bestehen keine planbedingten Konflikte mit Natura-2000-Gebieten.

- Das vereinfachte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete [...], so weit wie möglich vermieden werden.“ (vgl. § 50 Satz 1 BauGB) Im Sinne des Artikel 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU ergeben sich Betriebe, von denen schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfälle ausgehen können, aus den jeweils vorhandenen Mengen von Stoffen gemäß Anhang I Teil 1 Spalte 3 oder Anhang I Teil 2 Spalte 3 der Richtlinie 2012/18/EU. Entsprechende Betriebe sind im näheren und weiteren Umfeld um das Plangebiet nicht vorhanden und werden durch die Planung nicht begründet. Diesbezügliche Konflikte können ausgeschlossen werden.

Die Zugangsvoraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB werden somit vollständig erfüllt. Vom vereinfachten Verfahren soll vorliegend Gebrauch gemacht werden. Demnach stehen die nachfolgenden Verfahrenserleichterungen zur Verfügung.

- Von der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden. Wahlweise kann die Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB bzw. die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.
- Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen entfällt.

Von den vorgenannten Verfahrenserleichterungen soll vorliegend Gebrauch gemacht werden.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Übergeordnete Planungsvorgaben

Der Regionalplan der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt das Plangebiet – wie auch den gesamten Ortsteil Gangelt – als „allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Diese Gebiete sollen primär Flächen für den Wohnungsbau und damit verbundene Folgeeinrichtungen, zentralörtliche Einrichtungen sowie sonstige private und öffentliche Einrichtungen der Bildung und Kultur bereitstellen. Weitere Vorgaben werden sowohl in der zeichnerischen als auch in der textlichen Darstellung des Regionalplans für den Änderungsbereich nicht getroffen. Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan wird die Plangebietsfläche als Wohnbaufläche dargestellt. Dies ermöglicht eine Nutzung als reines Wohngebiet, allgemeines Wohngebiet, Kleinsiedlungsgebiet oder besonderes Wohngebiet.

Da sich die übergeordneten planungsrechtlichen Vorgaben lediglich auf die Art der baulichen Nutzung beziehen und diese nicht Gegenstand dieser Planänderung sind, bestehen keine Konflikte zwischen der geplanten Bebauungsplanänderung und den übergeordneten Planungsinstrumenten.

2.2 Bisheriger Planinhalt

Der gegenwärtig rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 67 „Wohngebiet Gangelt Nord V“ setzt für den Geltungsbereich der 1. Änderung zeichnerisch folgendes fest:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Grundflächenzahl von 0,4
- Maximal zwei Vollgeschosse
- Maximale Traufhöhe von 6,5 m
- Maximale Firsthöhe von 10,0 m
- offene Bauweise
- Überbaubare Grundstücksflächen, welche durch Baugrenzen definiert werden.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die textlichen Festsetzungen sind dem Planwerk zu entnehmen.

3 ÄNDERUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan Nr. 67 trifft für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung eine Vielzahl unterschiedlicher Festsetzungen. Im nachfolgenden werden diejenigen Festsetzungen beschrieben, die im Rahmen des vorliegenden Verfahrens geändert werden. Eine Änderung der weiteren Festsetzungen ist zur Umsetzung der Planungsziele nicht erforderlich.

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 „Wohngebiet Gangelt Nord V“ umfasst die Flächen der Gemarkung Gangelt, Flur 4, Flurstück 271. Es wurde das Flurstück vollständig in den räumlichen Geltungsbereich aufgenommen, dass durch die Planänderung berührt ist.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die bestehende Baugrenze verläuft parallel im Abstand von 3,0 m entlang der östlich angrenzenden „Öffentlichen Verkehrsfläche“. Im Zuge der Planung rückt das Baufenster im Süden des Grundstücks auf einen Abstand von ca. 1,0 m an die „Öffentliche Verkehrsfläche“ heran.

In Folge der Planänderung würden die bauordnungsrechtlichen Mindestabstände von 3,0 m auf den „Öffentlichen Verkehrsflächen“ zu liegen kommen. Dies ist gemäß § 6 Abs. 2 BauO NRW bis zu deren Mitte zulässig.

4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

4.1 Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht sowie von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind abgesehen.

4.2 Ausgleich

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind unabhängig von den sonstigen Umweltbelangen zu bewerten. Durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 werden jedoch keine zusätzlichen Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung begründet, da lediglich ein Baufenster angepasst wird. Die zulässigen Eingriffe werden somit lediglich verschoben und nicht erhöht.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Gemeinde Gangelt am die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Wohngebiet Gangelt Nord V“ als Satzung beschlossen hat.