

**BEGRÜNDUNG**  
zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37  
„An der Sittarder Hecke“



**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](http://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

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>3</b>
1.1	Planungserfordernis .....	3
1.2	Planungsziel.....	3
1.3	Beschreibung des Plangebietes .....	4
1.4	Planverfahren gem. § 13 BauGB .....	4
<b>2</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN.....</b>	<b>6</b>
2.1	Übergeordnete Planungsvorgaben .....	6
2.2	Bisheriger Planinhalt .....	6
<b>3</b>	<b>ÄNDERUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>7</b>
3.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	7
3.2	Überbaubare Grundstücksflächen.....	7
3.3	Verkehrsflächen .....	7
3.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	7
<b>4</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>7</b>
4.1	Umweltauswirkungen .....	7
4.2	Ausgleich.....	8
4.3	Nachbarschaftliche Belange.....	8

# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Planungserfordernis

Die Gemeinde Gangelt hat im Jahr 2001 den Bebauungsplan Nr. 37 „An der Sittarder Hecke“ aufgestellt. Dieser setzt auf den Flächen nördlich der Peter-Staas-Straße ein Baufenster mit einer Zäsur fest, was zu Einschränkungen der Bebauungsmöglichkeiten führt. Hierdurch entsteht eine planerische Ungleichbehandlung, da eine entsprechende Zäsur im unmittelbar nordwestlich angrenzenden Baufenster nicht festgesetzt wurde. Die Grundstückseigentümer sind daher mit der Bitte an die Gemeinde herangetreten, die Zäsur im Baufenster zu schließen, um an dieser Stelle ein Mehrfamilienhaus zu errichten.

Die Gemeinde Gangelt steht der Umsetzung des geplanten Vorhabens positiv gegenüber, da es zu einer Nachverdichtung der Ortslage beitragen könnte. 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 wie Nachverdichtungen im bereits beplanten Innenbereich den Entwicklungen im Außenbereich vorgezogen werden sollen. Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 „An der Sittarder Hecke“ würde damit sowohl zur Berücksichtigung der Bodenschutzklausel als auch des Grundsatzes 6.1-6 LEP NRW beitragen.

**In diesem Zusammenhang ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „An der Sittarder Hecke“ erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.**

## 1.2 Planungsziel

Ziel der Planung ist die Schließung der bestehenden Zäsur des Baufensters auf den verfahrensgegenständlichen Flächen. 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](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)), zugegriffen am 05.11.2019 über <https://www.tim-online.nrw.de>

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Gemeinde Gangelt auf den Flächen Gemarkung Gangelt, Flur 47, Flurstücke 329, 330, 422 bis 425 sowie Teile des Flurstücks 411. Die Gesamtfläche der Änderung umfasst ca. 2.620 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet wird von der südlich gelegenen Peter-Staas-Straße vollständig erschlossen. Die Grundstücke 329 und 425 sind bereits bebaut. Die restlichen Flurstücke sind bisher unbebaut.

Die umliegenden Bereiche werden überwiegend von Wohnnutzungen geprägt. Dort sind überwiegend Einzel- und Doppelhäuser zu finden. Westlich des Geltungsbereiches befinden sich in den Siedlungsraum eingebundene Freiflächen, die mit Dauergrünland und einzelnen Gehölzstrukturen bestanden sind.

### 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 das Plangebiet 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 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 Gele-

genheit 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. 37 „An der Sittarder Hecke“ setzt für den Geltungsbereich der 6. Änderung zeichnerisch folgendes fest:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- maximale Firsthöhe von 10,0 m
- Maximale Traufhöhe von 6,0 m
- Dachneigung von 30° bis 45°
- offene Bauweise
- Einzel- und Doppelhäuser
- Grundflächenzahl von 0,4
- Geschossflächenzahl von 0,8
- Überbaubare Grundstücksflächen, welche durch Baugrenzen definiert werden.
- Straßenverkehrsflächen
- Stellplätze und Flächen zur Anpflanzung von Bäumen

Die textlichen Festsetzungen sind dem Planwerk zu entnehmen.

## 3 ÄNDERUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 37 „An der Sittarder Hecke“ umfasst die Flächen Gemarkung Gangelt, Flur 47, Flurstücke 329, 330,422 bis 425 sowie Teile des Flurstücks 411. Es wurden diejenigen Flurstücke vollständig in den räumlichen Geltungsbereich aufgenommen, die von dem geänderten Baufenster unmittelbar betroffen sind. Zusätzlich wurde die vorgelagerte „Öffentliche Verkehrsfläche“ in den Geltungsbereich einbezogen, da die Erschließungsmöglichkeiten innerhalb von dieser gefördert werden sollen.

### 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die bestehenden Baufenster werden im vorliegenden Verfahren verbunden bzw. zu einem Baufenster zusammengefasst.

### 3.3 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zur Förderung der Erschließungsmöglichkeiten wird eine „Umgrenzung von Flächen für öffentliche Stellplätze“ im Plangebiet aufgehoben. Da in dem privaten, vom Plangebiet erfassten Flächen hinreichende Potentiale zur Herrichtung zusätzlicher Stellplätze gegeben sind, sind verkehrliche Konflikte aufgrund zu weniger Stellplätze nicht zu erwarten.

### 3.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ebenfalls zur Förderung der Erschließungsmöglichkeiten wird die an den vorbezeichneten Stellplatz angrenzende Festsetzung „Anpflanzung von Bäumen“ ebenfalls aufgehoben. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf den lokalen Naturhaushalt wird die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

*5.6 In dem von der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 erfassten „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) ist mindestens ein Einzelbaum der Pflanzliste 3 anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.*

## 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.

Hiervon ausgenommen ist ein einzelner Baumstandort, der planbedingt entfallen kann. Dieser ist gemäß den Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung vollständig im Plangebiet zu ersetzen. Ein zusätzlicher Kompensationsbedarf entsteht nicht.

#### **4.3 Nachbarschaftliche Belange**

Im Übrigen bleiben nachbarschaftliche Belange durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „An der Sittarder Hecke“ unberührt und bodenrechtliche Spannungen werden nicht ausgelöst. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unberührt, sodass Gebäudehöhen oder Abstandsflächen gegenüber der Ursprungsplanung nicht verändert und keine über den Bestand hinausgehenden Sichtbeziehungen aus geplanten Gebäuden in benachbarte Gartenbereiche geschaffen werden.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Gemeinde Gangelt am ..... die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „An der Sittarder Hecke“ als Satzung beschlossen hat.