

# **BEGRÜNDUNG**

**Zum Bebauungsplan Nr. 81  
„Zum Gelindchen III“**



**Gemeinde Gangelt – Ortslage Birgden**

## **IMPRESSUM**

Oktober 2020

Beschlussfassung zum Satzungsbeschluss

Auftraggeber:

**HTCJ GbR**

Herkenrather Straße 8

52538 Gangelt

Verfasser:

**VDH Projektmanagement GmbH**

Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz

T 02431 – 97 31 80

F 02431 – 97 31 820

E info@vdh.com

W www.vdh.com

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Schütt', with a long horizontal stroke extending to the right.

i.A. M.Sc. Sebastian Schütt

Projektnummer: 18-087

## INHALT

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG.....</b>	<b>1</b>
1.1	Planungserfordernis .....	1
1.2	Planungsziel .....	2
1.3	Beschreibung des Plangebietes .....	2
<b>2</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN .....</b>	<b>3</b>
2.1	Regionalplan .....	3
2.2	Flächennutzungsplan.....	4
2.3	Naturschutzfachliche Schutzgebiete .....	4
2.4	Wasserschutzgebiete .....	5
<b>3</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT.....</b>	<b>6</b>
3.1	Nutzungskonzept.....	6
3.2	Erschließungskonzept .....	6
3.3	Freiraumkonzept .....	7
3.4	Ver- und Entsorgungskonzept.....	7
<b>4</b>	<b>TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>8</b>
4.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	8
4.2	Art der baulichen Nutzung.....	8
4.3	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise .....	8
4.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	10
4.5	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	11
4.6	Zulässige Zahl der Wohnungen.....	12
4.7	Verkehrsflächen.....	12
4.8	Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung.....	12
4.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	13
4.10	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	13
4.11	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d BImSchG; hier: Lärmschutz .....	14
4.12	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	15
4.13	Gestalterische Festsetzungen .....	16
<b>5</b>	<b>HINWEISE.....</b>	<b>16</b>

<b>6</b>	<b>PLANDATEN.....</b>	<b>19</b>
<b>7</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>20</b>
	7.1 Umweltprüfung.....	20
	7.2 Ausgleich.....	20
	7.3 Immissionen.....	20
	7.4 Artenschutz.....	21
	7.5 Altlasten .....	21
<b>8</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>22</b>
<b>9</b>	<b>REFERENZLISTE DER QUELLEN .....</b>	<b>22</b>

# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Planungserfordernis

Die Gemeinde Gangelt ist durch ein stetiges Bevölkerungswachstum gekennzeichnet. Insgesamt stiegen die Bevölkerungszahlen von 11.452 Einwohnern im Jahr 2012 auf 12.383 Einwohner im Jahr 2017. Dies entspricht einem jährlichen Wachstum von ca. 150 Einwohnern. Während Zu- und Fortzüge im Zeitraum von 2011 bis 2017 etwa gleichmäßig zugenommen haben, steht eine etwa gleichbleibende, natürliche Sterberate einer erheblich steigenden Geburtenrate gegenüber. Somit ist der Anstieg der Bevölkerungszahlen insbesondere auf die natürliche Eigenentwicklung der Gemeinde zurückzuführen. Der gleichmäßige Verlauf der Bevölkerungswanderungen und -bewegungen zeigt, dass auch mittelfristig mit keiner Veränderung der vorgenannten Trends zu rechnen ist. (IT.NRW, 2019)

Die Gemeinde Gangelt beabsichtigt daher die Schaffung von Wohnbauland zu Zwecken und im Umfang der Eigenentwicklung. *„Im Sinne der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung und zur Verwirklichung der landesplanerisch angestrebten Schwerpunktbildung soll sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden auf den Flächen vollziehen, die im GEP als Siedlungsbereiche dargestellt sind“* (Bezirksregierung Köln, 2016a: 12). Daher ist die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Gangelt vorrangig auf die regionalplanerisch als Siedlungsbereich festgelegten Ortslagen Gangelt und Birgden zu lenken (vgl. Bezirksregierung Köln, 2016b).

Der Flächenbedarf für das zu erwartende Bevölkerungswachstum kann innerhalb des Siedlungsraumes des Hauptortes von Gangelt nicht mehr gedeckt werden. Die jüngsten bauleitplanerischen Wohnbaulandentwicklungen im Ort, insbesondere die Baugebiete Gangelt Nord I bis V sowie Am Vinteler Weg, sind bereits zu großen Teilen in Anspruch genommen oder vermarktet. Gleichwertige Flächenpotenziale sind in der Ortslage nicht vorhanden. Damit besteht ein Bedarf zur Entwicklung von zusätzlichem Wohnbauland.

Aus städtebaulichen Gründen bietet sich eine Erschließung der verfahrensgegenständlichen Flächen besonders an. Es besteht eine unmittelbare Anbindung an die leistungsfähige Umgehungsstraße nördlich des Plangebietes. Zusätzlich bestehen weitere Verbindungen zu den Wohngebieten Gelindchen und Gelindchen/II westlich des Plangebietes sowie zu dem Wohngebiet Jankerfeld III nördlich des Plangebietes. Dadurch sind bereits Anschlussmöglichkeiten an bestehende Infrastrukturen gegeben, die an anderer Stelle erst geschaffen werden müssten. Insofern trägt der gewählte Standort diesbezüglich zu einer Eingriffsvermeidung bei.

Durch die bereits vollständige Darstellung von Bauflächen soll vorliegend eine hinreichende Planungssicherheit für eine anschließende Flächenakquise gefördert werden. Mittels dem Ankauf von Flächen bzw. der Reduzierung der Planungsbeteiligten soll vermieden werden, dass die Umsetzung des Vorhabens an die Durchführung eines Umlegungsverfahrens gebunden ist. Würde ein Umlegungsverfahren durchgeführt, so würden zahlreiche der entstehenden Baugrundstücke im Eigentum der ursprünglichen Eigentümer verbleiben. Ob diese Grundstücke dem freien Markt zur Verfügung stehen würden, wäre erfahrungsgemäß fraglich. Tatsächlich wird es für wahrscheinlich erachtet, dass viele Baugrundstücke langfristig nicht in Anspruch genommen würden. Dies würde keine nachhaltige Entwicklung von Bauland darstellen und daher nicht der Planungsabsicht entsprechen.

Gemäß dem bestehenden Planungsrecht ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht möglich. Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Ein Bebauungsplan besteht nicht. Aufgrund ihrer Größe und ihres Zuschnittes sind die Flächen darüber hinaus nicht

als Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne des § 34 BauGB anzusehen. In diesem Zusammenhang ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 81 „Zum Gelindchen III“ erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

## 1.2 Planungsziel

Ziel der Planung ist zunächst die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Baugebietes durch Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes. Weitere wesentliche Planungsziele bestehen in der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse und der Ausbildung eines städtebaulich geordneten Landschaftsrandes sowie eines harmonischen Übergangs zu den bestehenden Siedlungs- und Freiraumstrukturen. Ein weiteres Planungsziel ist die Schaffung eines attraktiven Wohnflächenangebotes für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde.

Die Aufstellung der 64. Flächennutzungsplanänderung „Zum Gelindchen/III“ und des Bebauungsplanes Nr. 81 „Zum Gelindchen III“ sollen zur Verfahrensbeschleunigung im Parallelverfahren erfolgen. Es wird beabsichtigt, das Bauleitplanverfahren im Normalverfahren mit frühzeitiger Beteiligung und Offenlage sowie der Erstellung eines Umweltberichtes durchzuführen. Ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB oder ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a bzw. 13b BauGB entfallen, da die jeweiligen Zugangsvoraussetzungen nicht vorliegen.

## 1.3 Beschreibung des Plangebietes



Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (schwarz-gestrichelte Linie) (Land NRW, 2020)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Birgden, Flur 10, Flurstücke 17, 18, 248, 255 – 263, Teile des Flurstücks 239 sowie Flur 9, Teile des Flurstücks 516. Er umfasst damit eine Fläche von ca. 11,54 ha. Derzeit wird das Plangebiet überwiegend ackerbaulich genutzt. Auf Höhe der westlich des Plangebietes gelegenen Fasanenstraße verläuft von Westen nach Osten ein Wirtschaftsweg durch das Plangebiet. Entlang der nördlichen Plangeietsgrenze verläuft das Paulussträßchen, über welches das Plangebiet erschlossen wird.

Im Umfeld bestehen unterschiedliche Nutzungen. Nördlich angrenzend an das Paulussträßchen sowie westlich der Plangebietsgrenze befinden sich Wohnnutzungen, die durch eher kleinteilige Strukturen geprägt sind. Im erweiterten Umfeld befinden sich nördlich des Plangebietes zudem gewerbliche Nutzungen. Südlich des Plangebietes verläuft ein Wirtschaftsweg und im Anschluss daran folgt die freie Feldflur, die sich ebenso östlich des Plangebietes fortführt. Diese wird von einigen Wirtschaftswegen durchzogen. Nennenswerte Gehölzstrukturen zeigen sich erst im Bereich des Hahnbuschs südöstlich des Plangebietes. Östlich des Plangebietes schließt sich zudem in etwa 100 m Entfernung des oberen Teilbereiches des Plangebietes die Trasse der Selfkantbahn an.

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Regionalplan



Abbildung 2: GEP Region Aachen mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (schwarz-gestrichelter Kreis) (Bezirksregierung Köln, 2016b)

Bei der Beurteilung, ob das Plangebiet als im ASB liegend betrachtet werden kann, ist die zeichnerische Darstellung des Regionalplanes im Maßstab 1/50.000 zu berücksichtigen (Bezirksregierung Köln, 2016b). Demnach erfolgt die Abgrenzung zwischen ASB und AFAB anhand keiner städtebaulich eindeutig bestimmbarer Zäsuren, z.B. Verkehrsstrassen oder Wegeparzellen, sodass ihre Lage nur ungefähr angenommen werden kann. Eine ungefähre Orientierung umfasst auf der Ebene des Regionalplanes regelmäßig eine Abweichung von bis zu 100 m und ist vorliegend unter der Annahme möglich, dass die Abgrenzung des ASB diagonal vom Wohngebiet im Südwesten des Plangebietes angrenzend bis zum Gewerbegebiet im Nordosten reicht. Bei dieser Betrachtungsweise ist von einer Lage des Plangebietes im ASB auszugehen.

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 (Bezirksregierung Köln, 2016a). Die Planung folgt somit den Darstellungen des Regionalplanes.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Gangelt stellt die Flächen des Geltungsbereiches als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Um den geplanten Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, müssen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu „Wohnbaufläche“ geändert werden.

Eine landesplanerische Anfrage gemäß § 34 LPlG wurde mit Schreiben vom 07.01.2020 gestellt. Mit ordnungsbehördlicher Verfügung vom 22.01.2020 (Aktenzeichen 32/62.6-1.15.02) hat das Dezernat 32 der Bezirksregierung Köln bestätigt, dass aus landesplanerischer oder städtebaulicher Sicht keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben bestehen.

## 2.3 Naturschutzfachliche Schutzgebiete

Naturschutzfachliche Schutzgebiete ergeben sich aus den §§ 21 und 23 bis 36 BNatSchG. Demnach sind der Biotopverbund bzw. die Biotopvernetzung (§ 21 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke oder Nationale Naturmonumente (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG), Naturparke (§ 27 BNatSchG), Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG), gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) und Natura-2000-Gebiete (§§ 31 bis 36 BNatSchG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit zu untersuchen.

Form und Verfahren der Unterschutzstellung richten sich nach Landesrecht (vgl. § 22 Abs. 2 BNatSchG). Demnach werden Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile in den Landschaftsplänen der Unteren Naturschutzbehörden festgesetzt. (vgl. § 7 LNatSchG)

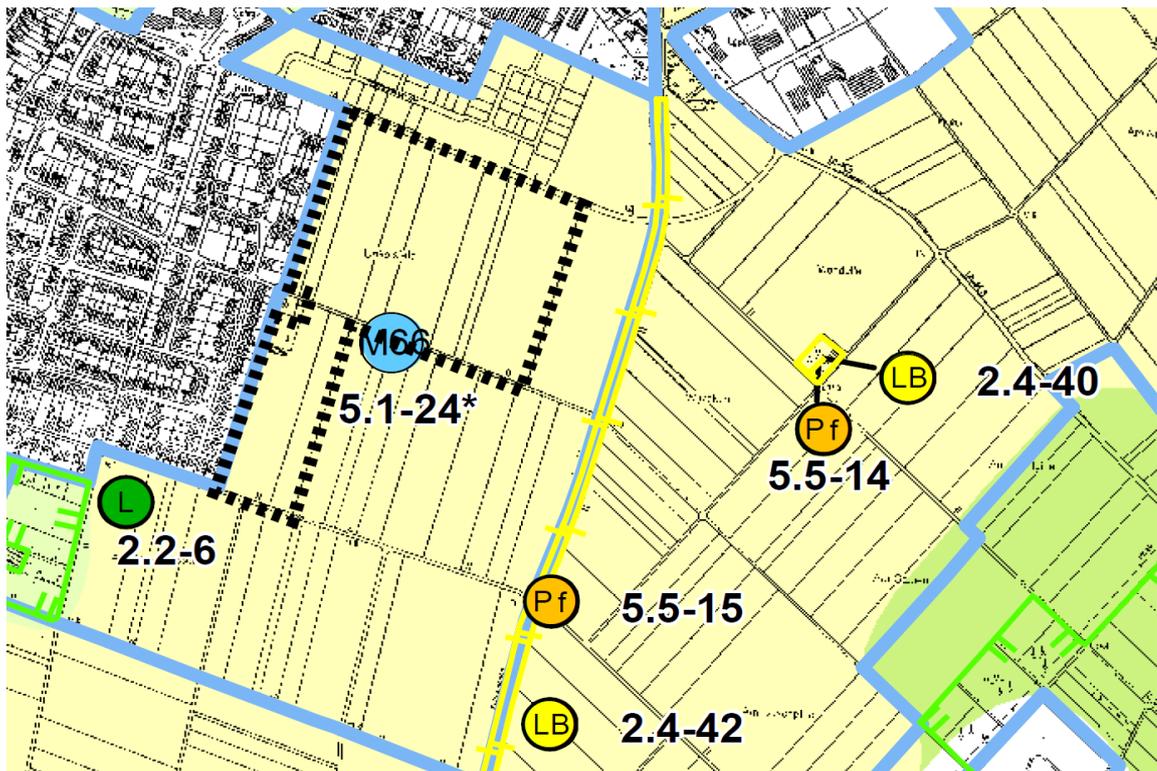


Abbildung 3: Auszug aus dem Landschaftsplan III/7 "Geilenkirchener Lehmplatte" mit Abgrenzung des Plangebietes (schwarz-gestrichelte Linie) (Kreis Heinsberg, 2008)

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes III/7 „Geilenkirchener Lehmplatte“. Dieser setzt für den gesamten Teil des Plangebietes das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ fest. Zudem wird das Plangebiet von dem Maßnahmenraum 66 überlagert, welcher die „Ortsrandeingrünung durch die Anlage von Obstwiesen, Feldgehölzen und Gehölzstreifen“ festsetzt. Eine Anreicherung der Landschaft erfolgt im Rahmen grünordnerischer Festsetzungen im Bereich der Ortsrandeingrünung sowie der Gartenflächen (Vgl. Kapitel 4.12). Demgemäß sind keine planbedingten Konflikte mit den Festsetzungen des Landschaftsplanes ersichtlich, vielmehr erfolgt eine Anreicherung gegenüber der im Plangebiet bisher vorherrschenden Ackerbegleitvegetation.

Zur Beurteilung der Betroffenheit des Biotopverbunds bzw. der Biotopvernetzung sowie von Naturparken oder Nationalen Naturmonumenten, Biosphärenreservaten, Naturparken, gesetzlich geschützten Biotopen und Natura-2000-Gebieten wird auf den Dienst „NRW Umweltdaten vor Ort“ zurückgegriffen (MULNV NRW, 2020a). Eine unmittelbare Überlagerung mit den vorgenannten Gebieten besteht demnach nicht.

Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand allenfalls in Bezug auf Natura-2000-Gebiete ersichtlich. Bei dem nächstgelegenen Natura-2000-Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Teverener Heide“, welches sich ca. 5,0 km südlich 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. Aufgrund der eher geringwertigen, ökologischen Ausprägung der im Plangebiet vorhandenen Biotope und anthropogener Störung durch angrenzende Siedlungsnutzungen ist eine Bedeutung als Trittsteinbiotop oder Rastplatz jedoch nicht ersichtlich. Denn im Umfeld des Plangebietes, beispielsweise in der Nähe vorhandener Bachtäler, bestehen Ausweichmöglichkeiten, die für ziehende Arten deutlich attraktiver sein sollten. Zudem bereitet die Planung keine Nutzungen vor, die zu möglichen Barrierewirkungen für überfliegende Arten führen. In diesem Zusammenhang sind planbedingte Konflikte nicht ersichtlich.

Zusammenfassend sind Konflikte mit den vorliegend relevanten, naturschutzfachlichen Schutzgebieten nicht ersichtlich.

## 2.4 **Wasserschutzgebiete**

Wasserrechtliche Schutzgebiete ergeben sich aus den besonderen, wasserwirtschaftlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Demnach sind Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Heilquellen (§ 53 WHG), Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG), Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78d WHG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben hinsichtlich einer Betroffenheit zu untersuchen. Zur Beschreibung und Bewertung einer möglichen Betroffenheit wird auf das elektronische wasserwirtschaftliche Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW zurückgegriffen (MULNV NRW, 2020b).

Demnach wird das Plangebiet von keinen festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten überlagert. Heilquellen sind im linksrheinischen NRW nicht vorhanden und insofern mit abschließender Sicherheit nicht von der Planung betroffen. Hochwasserentstehungsgebiete werden gemäß § 78d Abs. 2 WHG von den Ländern durch Rechtsverordnung festgesetzt. Dies ist in NRW aktuell noch nicht erfolgt.

## 3 PLANUNGSKONZEPT

### 3.1 Nutzungskonzept

Geplant ist die Umsetzung eines Konzeptes, welches den Wohnansprüchen unterschiedlicher Nutzergruppen gerecht wird. Zu diesem Zweck sollen unterschiedliche Wohnformen, konkret Mehrfamilienhäuser, Einzel- und Doppelhäuser, mit unterschiedlichen, an die Bedürfnisse der Grundstückseigentümer orientierten Grundstücksgrößen entstehen (ca. 280 bis 650 m<sup>2</sup> im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser, ca. 1.700 bis 4.000 m<sup>2</sup> im Bereich der Mehrfamilienhäuser). Größe und Zuschnitt der Baugebiete werden für die Umsetzung der vorgenannten Nutzungen optimiert. Die ergänzende Umsetzung von Reihenhäusern wird jedoch nicht ausgeschlossen.

Die Bauweise orientiert sich an den umliegenden Wohngebieten, so dass Ein- und Zweifamilienhäuser in offener und zweigeschossiger Bauweise zulässig sind. Mit einer Höhenbeschränkung von 6,50 m Traufhöhe und 10,00 m Firsthöhe wird das Entstehen ortstypischer Gebäudekubaturen gefördert.

Hiervon abgewichen wird im Bereich der Mehrfamilienhäuser im nördlichen Bereich des Plangebietes. Hier soll die Umsetzung vergleichsweise großzügiger Gebäudekörper ermöglicht werden, um eine größtmögliche Flexibilität hinsichtlich der Ausbildung der Wohngrundrisse zu schaffen. Zu diesem Zweck werden im Bereich der Mehrfamilienhäuser eine maximale Zahl von drei Vollgeschossen, eine offene Bauweise sowie eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen von 10,5 m festgesetzt.

### 3.2 Erschließungskonzept

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das Paulussträßchen im Norden. Auf eine direkte Erschließung einzelner Baugrundstücke über diese wird verzichtet, um den Verkehrsfluss nicht zu beeinträchtigen. Im Nordwesten des Plangebietes wird daher eine Verkehrsfläche vorgesehen, die an das Paulussträßchen anbindet. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über Ringstraßen.

Die Haupteerschließungsstraßen werden in einer Breite von 8,0 m ausgebaut. Hiermit ist die verkehrstechnische Leistungsfähigkeit gewährleistet. Dies ermöglicht den getrennten Ausbau von Fahrbahnen und Gehwegen. Die Nebenerschließung wird in einer Breite von 6,5 m, voraussichtlich als Mischverkehrsfläche ausgebaut. Alle Querschnitte ermöglichen den Begegnungsverkehr LKW-LKW.

Die gewählte Ausrichtung und Lage der Verkehrsflächen trägt ferner zu einer Optimierung der Aufteilungsmöglichkeiten angrenzender Grundstücke sowie zur Vermeidung von Nordgärten bei. Auf diese Weise entstehen Nordgärten ausschließlich entlang der nördlichen Plangebietsgrenze. In diesem Teil des Plangebietes sollen in der Hauptsache Mehrfamilienhäuser entstehen, sodass sich gegebenenfalls ein größerer Spielraum im Zuge der Garten- und Grünflächenausrichtung ergibt. Demgemäß kann die Ausbildung von Nordgärten auf der Ebene der Ausführungsplanung auch an dieser Stelle in einem gewissen Maße gesteuert werden.

Der ruhende Verkehr wird vorwiegend auf den privaten Grundstücken des Plangebietes bewältigt. Pro Grundstück sind ortsüblich zwei Stellplätze nachzuweisen. Im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung ist je Wohneinheit mindestens ein Stellplatz nachzuweisen. Auf den Baugrundstücken haben die Vorderseiten von Garagen (Garagentore) einen Abstand von 6,0 m zu der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten, sodass davor ausreichend Raum für einen Stellplatz vorhanden bleibt. Um im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen eine größere Flexibilität 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.

Die Anbindung des Plangebietes an das ÖPNV-Netz erfolgt über das Paulussträßchen bzw. die hierüber verlaufende Linie 423 der Aachener Verkehrsverbund GmbH (AVV).

### 3.3 Freiraumkonzept

Ein Ziel des Freiraumkonzeptes ist die Ausbildung eines deutlich sichtbaren, einheitlichen und optisch ansprechenden Ortsrandes gegenüber dem Außenbereich. Aus diesem Grund soll ein 3,0 m breiter Grünstreifen den Ortsrand gegenüber den landwirtschaftlich genutzten Flächen markieren und die ortstypische Bebauung einsäumen. Zusätzlich wird entlang der westlichen Plangebietsgrenze ein 3,0 m breiter Grünstreifen festgesetzt. Hierdurch sollen ein harmonischer Übergang zu den bestehenden Siedlungsstrukturen abgesichert und nachbarschaftlicher Konflikte vermieden werden.

Ferner wird im Bereich der südlichen Plangebietsgrenze des oberen Teilbereiches des Plangebietes eine Spielfläche vorgesehen. Hierdurch sollen hinreichende Spielmöglichkeiten bereitgestellt für Familien mit Kindern und die soziale Interaktion aller Bewohner gefördert werden.

Aufgrund der südlich sowie östlich angrenzenden, freien Landschaft werden im Plangebiet und dessen Umfeld auch nach Umsetzung der Planung ausreichende Freiflächenpotentiale und Naherholungsmöglichkeiten bestehen. Insofern wird auf die Festsetzung weiterer, öffentlicher Grünflächen verzichtet. Im Übrigen wird aufgrund 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.

### 3.4 Ver- und Entsorgungskonzept

Zur Vermeidung nicht erforderlicher Eingriffe in den natürlichen Wasserhaushalt, insbesondere die Grundwasserneubildungsrate, soll das auf den versiegelten Flächen sowie den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet versickert werden. Zu diesem Zweck soll das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen in einem nördlich gelegenen Versickerungsbecken in den Untergrund eingeleitet werden. Die gewählte Lage bietet sich aus topografischen Gründen für die geplante Nutzung an. Hierdurch können die erforderliche Fläche und Eingriffe reduziert werden.

Daneben soll das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser dezentral versickert werden. Inwiefern die geplante Versickerung umsetzbar ist, wurde fachgutachterlich untersucht (Terra, 2020). Demnach liegt eine hinreichende Versickerungsfähigkeit im Süden des Plangebietes ab einer Tiefe von 2 bis 2,5 m unter dem bestehenden Gelände vor. Im Nördlichen Teil des Plangebietes besteht eine entsprechende Eignung ab Tiefen von 4,5 bis 5,5 m unter Gelände. Insofern ist von einer Vollziehbarkeit der geplanten Entwässerungskonzeption auszugehen.

Die Entsorgung des Schmutzwassers sowie die Versorgung des Plangebietes sollen über noch zu erstellende Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz erfolgen. Hinreichende Kapazitäten sind vorhanden bzw. können in Bezug auf das Schmutzwasser erstellt werden.

## 4 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

### 4.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Birgden, Flur 10, Flurstücke 17, 18, 248, 255 – 263, Teile des Flurstücks 239 sowie Flur 9, Teile des Flurstücks 516. Es wurden diejenigen Flächen in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, die unmittelbar für die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Nutzung oder deren Erschließung erforderlich ist.

### 4.2 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, Tankstellen, Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes wird, da sich die damit einhergehende Baustruktur nicht in die Struktur des Ortsbildes und die vorhandene Nutzungsstruktur einfügen würde:

1. *In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 und WA2 sind die nachfolgenden Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:*
  - *Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
  - *Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe*
  - *Anlagen für Verwaltungen*
  - *Gartenbaubetriebe*
  - *Tankstellen*

### 4.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Die geplante Bebauungsstruktur soll sich am Bestand orientieren. Entsprechend soll im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA1 eine offene Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen realisiert werden. Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA2 wird eine offene Bauweise mit maximal drei Vollgeschossen festgesetzt. Diese Festsetzungen gewährleisten den Erhalt der aufgelockerten und gleichmäßigen Bebauungsstruktur der Ortslage.

Im Übrigen wird aus Gründen der planerischen Zurückhaltung und in Orientierung an den umliegenden Bestand in dem „Allgemeinen Wohngebiet“ WA1 eine GRZ von 0,4 und in dem „Allgemeinen

Wohngebiet“ WA2, aufgrund der hier angestrebten Bebauung mit vergleichsweise dichten Wohnformen, eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Dies dient einerseits dem schonenden Umgang mit Grund und Boden und ermöglicht andererseits eine ortstypische Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen, wodurch auch flächenintensiveren Wohnwünschen entsprochen werden kann.

Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,6 in einem Allgemeinen Wohngebiet wird die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO ist eine entsprechende Überschreitung aus städtebaulichen Gründen möglich, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Diese Zugangsvoraussetzungen werden vorliegend erfüllt.

Durch die Prozesse der Individualisierung und Pluralisierung der Lebensformen wächst der Bestand an Ein- und Zweipersonenhaushalten und damit der Bedarf an flexiblen Wohnraumkonzepten. Städtebauliche Gründe für die Erhöhung der Grundflächenzahl ergeben sich somit, da mittels einer höheren GRZ die Anlage solcher Wohnkonzepte ermöglicht wird. Zudem wird die geplante Überschreitung durch den Umstand ausgeglichen, dass der Ortsrand und hiermit die freie Landschaft unmittelbar östlich an das Plangebiet anschließen. Somit sind hinreichende Freiflächenpotentiale unmittelbar erreichbar, sodass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht gefährdet werden. Darüber hinaus werden gezielte Maßnahmen in die Plankonzeption aufgenommen, die zu einem weiteren Ausgleich der Überschreitung beitragen. So darf die jeweils 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“ WA1 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).*

2.2 *Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA2 darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden (i.V.m. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).*

Die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe von 6,5 m und Firsthöhe von 10,00 m baulicher Anlagen im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA1 dient dem Entstehen ortstypischer Gebäudekubaturen. Dies trägt zu einer Harmonisierung des Siedlungsbildes und einem verträglichen Übergang zu der angrenzenden Landschaft bei. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Gestaltungsspielraums bei der Errichtung der Mehrfamilienhäuser im Zuge der Ausführungsplanung bei gleichzeitiger Schaffung eines verträglichen Übergangs zu den bestehenden Siedlungsstrukturen der angrenzenden Wohngebiete wird im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA2 eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 10,5 m festgesetzt.

2.3 *Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Traufhöhe (TH), der Firsthöhe (FH) und der Gebäudehöhe (GH).*

2.4 *Die Traufhöhe (TH) wird definiert als Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.*

2.5 *Die Firsthöhe (FH) wird bei Satteldächern definiert als die Schnittkante der Dachhaut der Dachflächen. Bei Pultdächern wird die Firsthöhe definiert als der oberste Punkt der Dachhaut des hochseitigen Dachabschlusses.*

2.6 *Die (GH) Gebäudehöhe wird definiert als die Oberkante der Dachhaut.*

Für die festgesetzten Höhenbegrenzungen werden im Hinblick auf die Ausbauplanung in der Örtlichkeit eindeutig bestimmbarer Bezugspunkte definiert. Zugleich wird festgesetzt, dass auch die mittlere Wandhöhe von Garagen und Carports anhand dieses Bezugspunktes zu bestimmen ist. Bei Verzicht auf eine entsprechende Regelung im Bebauungsplan würden die Regelungen der BauO NRW greifen, wonach der untere Bezugspunkt zur Bestimmung der mittleren Wandhöhe von Nebenanlagen der mittleren Höhe des bestehenden Geländes entspricht. Da die Planstraßen z.T. über dem bestehenden Geländeniveau liegen, würden auf Straßenniveau erreicht Garagen und Carports eine mittlere Wandhöhe von 3,0 m regelmäßig überschreiten und Abstandsflächen auslösen. Somit wären sie auf den Grundstücksgrenzen zumindest nicht ohne weiteres zulässig. Im Hinblick auf eine angemessene Ausnutzbarkeit der Grundstücke wird die grenzständige Errichtung entsprechender Anlagen jedoch als wünschenswert erachtet. Vor diesem Hintergrund wird die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.7 *Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen sowie für die Bestimmung der mittleren Wandhöhe von Garagen und Carports ist 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 Höhenlage der Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche ist durch lineare Interpolation der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte zu ermitteln.*

#### 4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt und halten überall mindestens einen Regelabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 3 m ein. Ein Abstand von 3 m entspricht dem bauordnungsrechtlichen Mindestmaß der Abstandsflächen. Somit können auch in denjenigen Bereichen, die einen Abstand von 3 m unterschreiten, bauliche Hauptanlagen nicht ohne weiteres näher als 3 m an die öffentlichen Verkehrsflächen heranrücken.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA1 verfügen über eine Regeltiefe von 16 m. Mit einer solchen Tiefe wird ein ausreichender Gestaltungsspielraum gewährleistet; zugleich erfolgt eine hinreichende Orientierung der Hauptgebäude zum Straßenraum. Diese Tiefe orientiert sich zudem an bauleitplanerischen Festsetzungen der jüngsten Bebauungspläne im Gemeindegebiet. Im Übrigen orientieren sich die überbaubaren Grundstücksflächen an dem zu Grunde liegenden städtebaulichen Entwurf. Von der Regeltiefe abgewichen wird lediglich südlich entlang der Baugrundstücke im inneren Bereich der Ringerschließung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA2 orientieren sich an der parallelen Verlängerung der rückwertigen Baugrenzen im WA1. Hierdurch wird ein harmonischer Übergang zwischen den verschiedenen Wohnformen geschaffen. Insgesamt schaffen die im WA2 großzügig festgesetzten Baugrenzen einen hinreichenden Gestaltungsspielraum für die an dieser Stelle geplante Mehrfamilienhausbebauung.

## 4.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Um den öffentlichen Straßenraum von parkenden Fahrzeugen möglichst freizuhalten, sind im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA1 mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit 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 6,0 m zur Straße einhalten.

Mehrfamilienhausbebauungen lösen erfahrungsgemäß einen geringeren Stellplatzbedarf aus als Einfamilienhausbebauung. Aus diesem Grund ist im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA2 mindestens ein Stellplatz je Wohneinheit nachzuweisen.

- 3.1 *Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA1 sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.*
- 3.2 *Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA2 ist je Wohneinheit mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.*
- 3.3 *Der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen (Garagentor) und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 6,0 m betragen.*

Garagen und Carports sind in den Baugrenzen sowie den „Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen“ zulässig. Hierdurch sind diese – im WA1 – auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, bis zu einer Tiefe von 2,0 m über die rückwärtige Baugrenze hinaus zulässig. 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.

- 3.4 *Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der „Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen“ zulässig. Ausnahmsweise sind auch Abstellräume innerhalb der „Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen“ zulässig. Die Ausnahme ist daran gebunden, dass die Abstellräume in der Verlängerung der Garage errichtet werden und deren Breite und Höhe nicht überschreiten.*

Die Festsetzungen dienen zudem der Förderung der städtebaulichen Ordnung. So wird einerseits der öffentliche (Straßen-)Raum nicht durch zu nahes Heranrücken der Garagen beeinträchtigt. Andererseits tragen die Festsetzungen dazu bei, dass die privaten Gartenbereiche nicht als Garagenstellplatzfläche beansprucht werden. Der optische Eindruck einer „Hinterhofgarage“ soll aus Gründen des Nachbarschutzes und Ortsbildes vermieden werden, insbesondere da die Gartenbereiche zum Teil an bestehende Bebauung, die freie Landschaft oder das Öffentliche Wegenetz anschließen. Ferner sollen Garagen den Hauptgebäuden räumlich zugeordnet werden.

Um 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.

*3.5 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.

#### **4.6 Zulässige Zahl der Wohnungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Um den Charakter einer ortstypischen Siedlung zu schaffen, wird die Zahl der Wohneinheiten im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA1 auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Hierdurch kann die kleinteilige Bebauungsstruktur der angrenzenden Wohngebiete fortgesetzt werden. Im WA2 sollen flexible Wohnraumkonzepte entstehen. Daher wird die Zahl an dieser Stelle auf 10 begrenzt.

*4.1 Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA1 sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.*

*4.2 Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA2 sind je Wohngebäude höchstens 10 Wohnungen zulässig.*

Klarstellend wird definiert, dass Doppelhaushälften und Reihenmittelhäuser als jeweils ein Wohnhaus zu betrachten sind.

*4.3 Doppelhaushälften und Reihenmittelhäuser gelten jeweils als ein Wohngebäude.*

#### **4.7 Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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.

Eine besondere Zweckbestimmung wird im Bereich des geplanten Fußweges an der südwestlichen Plangebietsgrenze getroffen. Um eine Beeinträchtigung der angrenzenden Baugrundstücke durch öffentlichen PKW-Verkehr zu vermeiden und gleichzeitig eine Verbindung zu dem angrenzenden Wirtschaftsweg zu schaffen, wird für diese Verkehrsfläche die besondere Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ getroffen. Die gleiche Festsetzung wird entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze getroffen, um Potenziale zur weiteren Anbindung des Plangebietes an das örtliche Fußwegenetz aufrecht zu erhalten.

#### **4.8 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Gemäß Stellungnahme der NEW Netz GmbH vom 25.06.2020 ist die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität an die Ausweisung von zwei Standorten für Trafostationen gebunden. Zur

planungsrechtlichen Absicherung dieser Standorte werden diese im Bebauungsplan zeichnerisch als „Flächen für versorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt.

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen soll über ein zentrales Versickerungsbecken in den Untergrund eingeleitet werden (vgl. Kapitel 3.4). Zur planungsrechtlichen Absicherung dieser Nutzung werden die betroffenen Flächen zeichnerisch als „Flächen für die Abwasserbeseitigung“ festgesetzt.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

- 5. Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten werden definiert als zusammenhängende Flächen, die mit den vorgenannten Materialien zu mehr als 10% bedeckt sind. Die Flächen gelten auch dann als Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten, wenn auf den Einbau von Vliesen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, sofern eine Breite von 0,5 m nicht überschritten wird.*

Zugleich wird ein Teil der zugehörigen Festsetzung klarstellend in das Kapitel 4.9 übernommen.

#### 4.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Anbindung eines geplanten Trafostandortes an das Erschließungsnetz ist zudem eine 3,0 m breite Leitungstrasse zwischen der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und dem geplanten Versickerungsbecken erforderlich. Die Fläche wird zeichnerisch als „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche“ festgesetzt. Zur Bestimmung der hiermit verbundenen Maßgaben wird die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

- 6. Innerhalb der „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen“ ist den Versorgungs- und Leitungsträgern ein Leitungsrecht für die Verlegung von Versorgungsleitungen sowie ein Geh- und Fahrrecht für die Versorgung der vorgenannten Leitungen einzuräumen.*

#### 4.11 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d BImSchG; hier: Lärmschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Es zeigt sich, dass der öffentliche Straßenverkehrslärm zu einer Überschreitung von Immissionsrichtwerten führen kann (vgl. Kapitel 7.3 dieser Begründung). Um diesbezügliche Schutzmaßnahmen formulieren zu können, wurden maßgebliche Außenlärmpegelbereiche definiert (Mück, 2020).

Grundsätzlich ist die Berücksichtigung passiver Schallschutzmaßnahmen bei aus dem öffentlichen Straßenverkehr hervorgehenden Immissionen zulässig. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung soll von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht werden. Dies eröffnet den späteren Grundstückseigentümern die Möglichkeit, individuelle auf spätere, architektonische Lösungen zugeschnittene Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen. Auf die Umsetzung pauschaler, in Abhängigkeit vom späteren Einzelfall ggf. nicht erforderlicher Maßnahmen soll abgesehen werden.

Vor diesem Hintergrund wurden die maßgeblichen Außenlärmpegelbereiche zeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzt. Zur Bestimmung der mit den Lärmpegelbereichen verbundenen Maßnahmen wird die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

7. *Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau Ausgabe 2018, zu erwerben bei Beuth Verlag GmbH, Berlin) entsprechend den zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d BImSchG“ zu treffen. Die aus der vorgenannten Festsetzung resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnischen Nachweis/Untersuchung der sich aus der Änderung ergebende Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 nachgewiesen wird. An Fassadenbereichen, an denen die Lärmbelastung aus dem Straßen- und Schienenverkehr über 45 dB(A) nachts liegt, sind für Räume mit Schlaffunktion (Schlafzimmer, Kinderzimmer) mit geeignetem Schallschutz notwendig, um ungestörtes Schlafen zu ermöglichen.*

*Weiterhin ist bei Errichtung von Gebäuden eine Eigenabschirmung zu beachten. Die Berechnung der Lärmpegelbereiche erfolgt bei Freifeldbedingungen, da nach aktueller Rechtsprechung nicht von einer kompletten geschlossenen Umsetzung des Baukörpers in der eingezeichneten Baugrenze auszugehen ist. Es kann durch Anordnung der Raumfunktion bzw. Raumnutzung auf die Außenlärmpegel reagiert werden. Abschirmende Maßnahmen sind ebenfalls als aktive Lärmschutzmaßnahme, je nach Umsetzung des Vorhabens prüffähig.*

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109	
5dB-Klasse Maßgeblicher Außenlärmpegel (Obergrenze)	Lärmpegelbereich
Bis 55 dB(A)	I
60 dB(A)	II
65 dB(A)	III
70 dB(A)	IV
75 dB(A)	V
80 dB(A)	VI
größer 80 dB(A)	VII

Tabelle 1: Lärmpegelbereich nach DIN 4109

## 4.12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zur Schaffung eines deutlich sichtbaren, einheitlichen und optisch ansprechenden Ortsrandes gegenüber dem Außenbereich sowie aus Gründen des ökologischen Ausgleiches werden 3,0 m breite Flächen entlang der östlichen sowie südlichen Plangebietsgrenze als „Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Zusätzlich dazu werden entlang der westlichen Plangebietsgrenze zur Schaffung einer sichtbaren sowie harmonischen Trennung zu den angrenzenden Gartenstrukturen der Wohnbebauung sowie aus Gründen des ökologischen Ausgleiches 3,0 m breite Flächen als „Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt.

8.1 Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ 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.

Pflanzliste A: Sträucher		Pflanzliste B: Laubbäume II. Ordnung	
Schwarze Apfelbeere	<i>Aronia melanocarpa</i>	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Esskastanie	<i>Castanea sativa</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Wildapfel	<i>Malus communis</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>	Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	Frühe Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	Wildbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Kirschpflaume	<i>Prunus cerasifera</i>	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>		
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>		
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>		
Salweide	<i>Salix caprea</i>		
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>		
Wasserschneeball	<i>Viburnum opulus</i>		

Tabelle 2: Pflanzlisten B und C

Im Rahmen der Maßnahmen zur Vermeidung von Steingärten wird ferner die nachfolgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

8.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als gärtnerisch angelegt gelten im Sinne dieses Bebauungsplanes unversiegelte Flächen, die

*überwiegend bepflanzt sind (z.B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehölzen). Die Regelungen unter 5. bleiben hiervon unberührt.*

#### 4.13 Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

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 bestehenden Wohngebieten zu gewährleisten. Um dennoch ein einheitliches, an dem Bestand orientiertes Ortsbild, insbesondere im empfindlichen Bereich des Ortsrandes zu gewährleisten, wird die folgende Festsetzung getroffen:

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

Darüber hinaus soll das auf den versiegelten Flächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet versickert werden (vgl. Kapitel 3.4). Vor diesem Hintergrund wird die nachfolgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

*9.2 Die von dem räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erfassten Flächen werden von dem Zwang zur Einleitung des Niederschlagswassers in die öffentliche Abwasseranlage gemäß § 9 der Satzung über die Entwässerung und den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage –Entwässerungssatzung – der Gemeinde Gangelt vom 29. März 2017 befreit.*

## 5 HINWEISE

Der nachfolgende Hinweis bezieht sich auf die Einsichtnahme von Vorschriften und wird aus Gründen der Rechtssicherheit in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 1. 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.*

In Folge der durchgeführten Beteiligung und Fachgutachten wurden die nachfolgenden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

### 2. Bergbau

*Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heinsberg“ im Eigentum des Landes NRW sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Horrem 129“ im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.*

### 3. Sumpfungsmaßnahmen

*Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung und ein Wiederanstieg nach Beendigung der Maßnahmen sind nicht auszuschließen. Hierdurch hervorgerufene Bodenbewegungen können bei*

*bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sind bei Planungen und Vorhaben zu berücksichtigen.*

4. *Einbau von RCL*

*Für den Fall, dass bei der Ausführung von Erd- und Wegearbeiten Recyclingbaustoffe verwendet werden sollen, ist rechtzeitig vor Einbau dieser Baustoffe 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-Recyclingbaustoffe [RCL] abgerufen werden. Auskünfte hierzu erhalten Sie beim Landrat des Kreises Heinsberg – untere Wasserbehörde, Tel.-Nr. 0 24 52/13-61 45.*

5. *Geothermie*

*Sollte die Errichtung von Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmesonden beabsichtigt 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.*

6. *Erdbebengefährdung*

*Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse „S“ (Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.*

7. *Haustechnik*

*Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat im Plangebiet unter Beachtung des ‚Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten‘ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz – LAI ([www.laiimmissionsschutz.de](http://www.laiimmissionsschutz.de)) zu erfolgen.*

8. *Artenschutz*

*Um artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen entgegenzuwirken sind die nachfolgenden Maßnahmen auf einer ca. 2,1 ha großen Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Süsterseel, Flur 1, Flurstück 162 umzusetzen:*

- 0,5 ha Einsaat Wintergetreide in doppeltem Saatreihenabstand,*
- 0,5 ha Sommergetreide in doppeltem Saatreihenabstand,*
- insg. 0,5 ha Anlage von 6 – 12 m breiten Blühbrachestreifen und 6 – 12 m breiten Grasstreifen mit dünner Einsaat von Horstrotschwengel, unmittelbar angrenzend an Blüh- und / oder Horstrotschwingeleinsaat*
- 0,5 ha Hackfruchtacker (bevorzugt Rübe, auch Kartoffel möglich). Die Fruchtfolge und der Zeitpunkt des Umbrechens vor der Neueinsaat sind dabei jeweils so zu wählen, dass mindestens 1 ha der Maßnahmenflächen mit Sommergetreideeinsaat und Hackfrucht zu Beginn der Brutzeit des Kiebitz Mitte März eine Höhe von 12-15 cm nicht überschreiten, die können auf der Ausgleichsfläche rotieren.*

Für die vorgenannten Maßnahmen ist nach den Vorgaben von MKULNV (2013) ein maßnahmenbezogenes Monitoring (Umsetzungs-/Funktionskontrolle) der CEF-Maßnahmen erforderlich. Die Absicherung der Maßnahmen erfolgt durch einen Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde Gangelt und dem Vorhabenträger.

9. Bodendenkmäler

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

10. Ausgleich

Durch die Planung entsteht ein ökologisches Defizit im Umfang von 119.329 Ökopunkten. Dieses soll über die nachfolgenden Maßnahmen abgegolten werden.

Gesamtbilanz		
Fläche	Maßnahme	Ökopunkte
Gemarkung Süsterseel, Flur 1, Flurstück 162	Umwandlung von Acker zu artenreicher Wiese	84.736
Gemarkung Haaren, Flur 12, Flurstück 48	Ankauf von Ökopunkten aus einem bestehenden Ökokonto	18.860
Gemarkung Haaren, Flur 22, Flurstück 103	Ankauf von Ökopunkten aus einem bestehenden Ökokonto	16.540

Tabelle 3: Gesamtbilanz

11. Maßnahmen des vorsorgenden Bodenschutzes

Zur Minderung und Vermeidung von Eingriffen sind nachfolgenden Maßnahmen einzuhalten.

- Die Flächeninanspruchnahme (z.B. durch den Baubetrieb) ist auf das unbedingt notwendige Maß und möglichst auf zukünftig bebaute Flächen zu begrenzen.
- Der Oberboden ist abzuschleppen und getrennt vom übrigen Bodenaushub zu lagern. Der Boden ist nach Möglichkeit vor Ort wieder zu verwenden. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Es sind die Bestimmungen der DIN 18915 in den jeweiligen gültigen Fassungen unbedingt zu beachten.
- Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunter liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern. Zu Beginn der Baumaßnahmen sind Bereiche für die Materialhaltung und Oberbodenzwischenlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung abzugrenzen. Die geltenden Bestimmungen nach DIN 19731 sind zu berücksichtigen.
- Eine Kontamination von Boden und Wasser während des Baubetriebs ist durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden. Für den Bebauungsplan gilt, dass nach § 4 Abs. 1 BBodSchG in Verbindung mit § 7 BBodSchG sich jeder so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

- Für den Einsatz natürlicher Schüttgüter gilt im Bebauungsplan, dass sich nach § 4 Abs. 1 BBodSchG in Verbindung mit § 7 BBodSchG jeder so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.
- Bodenverdichtungen und Gefügeschädigungen aufgrund von nasser Witterung sind zu vermeiden.

12. Private Versickerungsanlagen

Private Versickerungsanlagen sind nur in den als zeichnerischer Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommenen „Flächen für private Versickerungsanlagen“ zulässig. Bei der Planung und Errichtung von Versickerungsanlagen ist darauf zu achten, dass der Mindestabstand der Versickerungsanlagen zur Grundstücksgrenze > 2 m und zu unterkellerten Gebäuden ohne wasserdichte Ausbildung > 6 m betragen muss (RdErl. des MURL von 18.05.1998 zur Niederschlagswasserbeseitigung).

Für die Einleitung von Niederschlagswasser 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 über das Serviceportal der Kreisverwaltung unter A-Z und dem Schlagwort „Niederschlagswasserbeseitigung“ abgerufen werden. Weitere Auskünfte hierzu erhalten Sie bei der unteren Wasserbehörde unter der Tel. Nr.: 0 24 52/13-61 19.

## 6 PLANDATEN

Bedarf an Grund und Boden			
Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup> (ca.)		
	Gesamt	Teilfläche	Voraussichtliche Versiegelung

Bestand			
Acker	109.232	-	-
Versiegelte und teilversiegelte Flächen	2.789	-	2.789
Grün- und Gehölzflächen	3.113	-	-
<b>Summe</b>	<b>115.433</b>	<b>-</b>	<b>2.789</b>

Planung			
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4 bzw. 0,5 mit Nebenflächen)	84.929	-	-
davon versiegelte Fläche (40% bzw. 50% mit Nebenflächen)	-	42.465	42.465
davon Gartenfläche	-	38.689	-
davon „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (M1)	-	3.776	-

Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,6 bzw. 0,7 mit Nebenflächen)	7.425	-	-
davon versiegelte Fläche (60% bzw. 70% mit Nebenflächen)	-	5.198	5.198
davon Gartenfläche	-	2.139	-
davon „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (M1)	-	89	-
Grünflächen öffentlich	548	-	-
davon Grünfläche öffentlich mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“	-	489	-
davon „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (M1)	-	59	-
Straßenverkehrsflächen öffentlich	19.766	-	19.766
Straßenverkehrsflächen öffentlich mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“	349	-	349
Flächen für Abwasserbeseitigung	2.093	-	-
Flächen für Elektrizität	24	-	24
<b>Summe</b>	<b>115.134</b>	<b>-</b>	<b>67.765</b>

Tabelle 4: Bedarf an Grund und Boden

## 7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 7.1 Umweltprüfung

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wurden in einer Umweltprüfung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

### 7.2 Ausgleich

Durch die Planung entsteht ein ökologisches Defizit im Umfang von 119.329 Ökopunkten. Dieses soll über die nachfolgenden Maßnahmen abgegolten werden, die in einem diesbezüglichen Hinweis zusammengefasst werden (vgl. Kapitel 5 dieser Begründung).

### 7.3 Immissionen

Immissionsschutzrechtliche Belange wurden fachgutachterlich untersucht (Mück, 2020). Untersuchungsgegenstand sind die von öffentlichem Straßenverkehr und Gewerbe ausgehenden Immissionen auf das durch die Planung vorbereitete „Allgemeine Wohngebiet“. Als Bewertungsgrundlage für den Straßenverkehr wurde eine aktuelle Verkehrszählung herangezogen (Geiger & Hamburgier, 2019). Als gewerbliche Geräuschquellen wurden eine Mülldeponie und Windenergieanlagen im Osten des Plangebietes sowie ein nördlich gelegenes Gewerbegebiet berücksichtigt.

Demnach halten die durch den öffentlichen Straßenverkehr verursachten Geräusche die Immissionsgrenzwerte sowie den Sanierungswert der 16. BImSchV im Plangebiet ein. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden z.T. überschritten. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden im Plangebiet durch gewerbliche Nutzung eingehalten.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Untersuchungsergebnisse können Konflikte mit den Belangen des Immissionsschutzes nur dann ausgeschlossen werden, wenn entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplan geregelt werden. Eine Zusammenfassung der erforderlichen Maßnahmen sowie eine Beschreibung der planungsrechtlichen Berücksichtigung erfolgt im Kapitel dieser Begründung.

#### **7.4 Artenschutz**

In einer Artenschutzprüfung der Stufe I wurde das Spektrum zu erwartender Arten auf Feldlerche, Rebhuhn, Kiebitz und Wachtel reduziert (raskin, 2020). Auf eine Prüfung der Stufe II soll aufgrund des von der Gemeinde angestrebten Zeitplans verzichtet und ein worst-case-Szenario angenommen werden. Eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit der vorgenannten Arten kann daher nicht ausgeschlossen werden. Es sind Maßnahmen in der Plankonzeption zu berücksichtigen, die als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Kapitel 5 dieser Begründung) und über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Gangelt und dem Vorhabenträger abgesichert werden.

#### **7.5 Altlasten**

Die vorhandenen Böden wurden auf Altlasten hin untersucht (Terra, 2020). Hinweise auf Bodenverunreinigungen wurden nicht gefunden.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Gemeinde Gangelt am ..... den Bebauungsplan Nr. 81 „Zum Gelindchen III“ als Satzung beschlossen hat.

## 8 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b)

## 9 REFERENZLISTE DER QUELLEN

- Bezirksregierung Köln. (2016a). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Textliche Darstellung - Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Bezirksregierung Köln. (2016b). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Zeichnerische Darstellung - Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Geiger & Hamburgier. (04. Oktober 2019). Verkehrstechnische Unterschu. Aufbereitung einer Verkehrszählung am Paulssträßchen Gemeinde Gangelt. Herne: Ing.-Büro Dipl.-Ing.J.Geiger & Ing.K.Hamburgier GmbH.
- IT.NRW. (24. April 2019). Kommunalprofil Gangelt. Düsseldorf: Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Geschäftsbereich Statistik.
- Kreis Heinsberg. (2008). Landschaftsplan III/7 Geilenkirchener Lehmplatte. Heinsberg: Kreis Heinsberg, Untere Landschaftsbehörde.
- Land NRW. (2020). TIM Online 2.0. Von Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)): <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/> abgerufen
- Mück. (06. Mai 2020). Schalltechnische Untersuchung im Rahmen eines aufzustellenden. Bebauungsplanes Nr. 81 „Zum Gelindchen III“ in 52538 Gangelt, Ortslage Birgden. Herzogenrath: Büro für Schallschutz, Umweltmessungen, Umweltkonzepte Michael Mück.
- MULNV NRW. (2020a). NRW Umweltdaten vor Ort. Von <https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de> abgerufen
- MULNV NRW. (2020b). Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS-WEB). Von Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft,

Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen: <https://www.elwas-web.nrw.de/elwas-web/index.jsf#> abgerufen

- raskin. (07. Mai 2020). Fachbeitrag Artenschutz. Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung (ASP) Bebauungsplanverfahren „Gelindchen III“ in Gangelt-Birgden (Kreis Heinsberg). Aachen: raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR.
- Terra. (09. Mai 2020). Stellungnahme . zum BV Gangelt-Gelindchen III. Neuss: Terra Umwelt Consulting GmbH.