

BEGRÜNDUNG
des Bebauungsplanes Nr. 77
„Wohngebiet Gangelt Nord VI“



Gemeinde Gangelt – Ortslage Gangelt

Impressum

Februar 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. Ramona Grothues

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

Inhalt

1	EINLEITUNG	3
1.1	Planungserfordernis	3
1.2	Beschreibung des Plangebietes	4
1.3	Planverfahren	5
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	5
2.1	Regionalplan	5
2.2	Flächennutzungsplan	5
2.3	Naturschutzfachliche Schutzgebiete	5
2.4	Wasserschutzgebiete	7
3	PLANUNGSKONZEPT	8
3.1	Nutzungskonzept	8
3.2	Erschließungskonzept	8
3.3	Freiraumkonzept	8
3.4	Ver- und Entsorgungskonzept	9
4	TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	9
4.1	Räumlicher Geltungsbereich	9
4.2	Art der baulichen Nutzung	9
4.3	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	10
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	Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	13
4.9	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	14
4.10	Gestalterische Festsetzungen	15
5	HINWEISE	15
6	PLANDATEN	18
7	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	18
7.1	Umweltauswirkungen	18
7.2	Immissionen	18
7.3	Altlasten	18
7.4	Ausgleich	19
8	REFERENZLISTE DER QUELLEN	20

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

Die Gemeinde Gangelt ist durch ein stetiges Bevölkerungswachstum gekennzeichnet. Insgesamt stiegen die Bevölkerungszahlen von 11.437 Einwohnern im Jahr 2011 auf 12.193 Einwohner im Jahr 2016 (vgl. Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Geschäftsbereich Statistik, 2018: Seite 5). Dies entspricht einem jährlichen Wachstum von ca. 150 Einwohnern. Während Zu- und Fortzüge im Zeitraum von 2010 bis 2016 etwa gleichmäßig zugenommen haben, steht eine etwa gleichbleibende, natürliche Sterberate einer erheblich steigenden Geburtenrate gegenüber (vgl. ebd., 2018: Seite 6). Somit ist der Anstieg der Bevölkerungszahlen insbesondere auf die natürliche Eigenentwicklung der Gemeinde zurückzuführen. Der gleichmäßige Verlauf der Bevölkerungswanderungen und -bewegungen (vgl. ebd.) zeigt, dass auch mittelfristig mit keiner Veränderung der vorgenannten Trends zu rechnen ist.

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 Schwerpunktentwicklung soll sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden auf den Flächen vollziehen, die im GEP als Siedlungsbereiche dargestellt sind“* (Bezirksregierung Köln, 2016a: Seite 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, also insbesondere die Baugebiete Gangelt Nord I bis V, sind bereits zu großen Teilen in Anspruch genommen oder vermarktet. Gleichwertige Baulücken sind in der Ortslage nicht vorhanden. Damit besteht ein Bedarf zur Entwicklung von zusätzlichem Wohnbauland.

Der kurzfristige Bedarf nach Wohnbauland soll über die Umsetzung des Baugebietes „Am Vinterner Weg“ erfolgen. Die von diesem Bebauungsplan erfassten Flächen befinden sich vollständig im Eigentum der Gemeinde Gangelt bzw. der Entwicklungsgesellschaft der Gemeinde Gangelt. Insofern kann auf ein ggf. zeitintensives Umlegungsverfahren verzichtet werden. Demgegenüber konnten im räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes „Nord VI“ – trotz intensiver Verhandlungen – nicht alle Schlüsselflächen durch die Entwicklungsgesellschaft erworben werden. Vor diesem Hintergrund ist ein Umlegungsverfahren unumgänglich. Um den hiermit verbundenen Zeitverlust zu kompensieren, sollen die Verfahren zur Vorbereitung der Baugebiete „Am Vinterner Weg“ und „Nord VI“ zeitgleich erfolgen. Hierdurch können die späteren Erschließungsmaßnahmen so aufeinander abgestimmt werden, dass der örtlichen Bevölkerung ein kontinuierliches Angebot an Baugrundstücken bereitgestellt werden kann.

Die Infrastruktur der umliegenden Baugebiete wurde so ausgelegt, dass sie die Erschließung der verfahrensgegenständlichen Flächen erheblich begünstigt. Durch bereits vorbereitete Anschlusspunkte in den Baugebieten „Nord IV“ und „Nord V“ ist die Erstellung einer leistungsfähigen Anbindung an das Verkehrsnetz problemlos möglich. Zudem wurde ein Regenrückhaltebecken an der Hastenrather Straße bereits so dimensioniert, dass es das im Baugebiet „Nord VI“ anfallende Niederschlagswasser zusätzlich aufnehmen kann. Durch die Nutzung bestehender Infrastruktur können Eingriffe in Natur und Landschaft reduziert werden.

Zudem würde das Plangebiet im Osten und Süden an die bestehenden Siedlungsstrukturen anschließen. Im Norden und Westen befinden sich Wegeparzellen, die an anderer Stelle bereits heute den Ortsrand markieren. Somit würde die Umsetzung der verfahrensgegenständlichen Planung die Ortslage in einer städtebaulich kompakten Form arrondieren.

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 Bebauungsplan Nr. 77 „Wohngebiet Gangelt Nord VI“ erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

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 Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Ausbildung eines städtebaulich geordneten Landschaftsrandes sowie eines harmonischen Übergangs zu den bestehenden Siedlungsstrukturen.

1.2 Beschreibung des Plangebietes

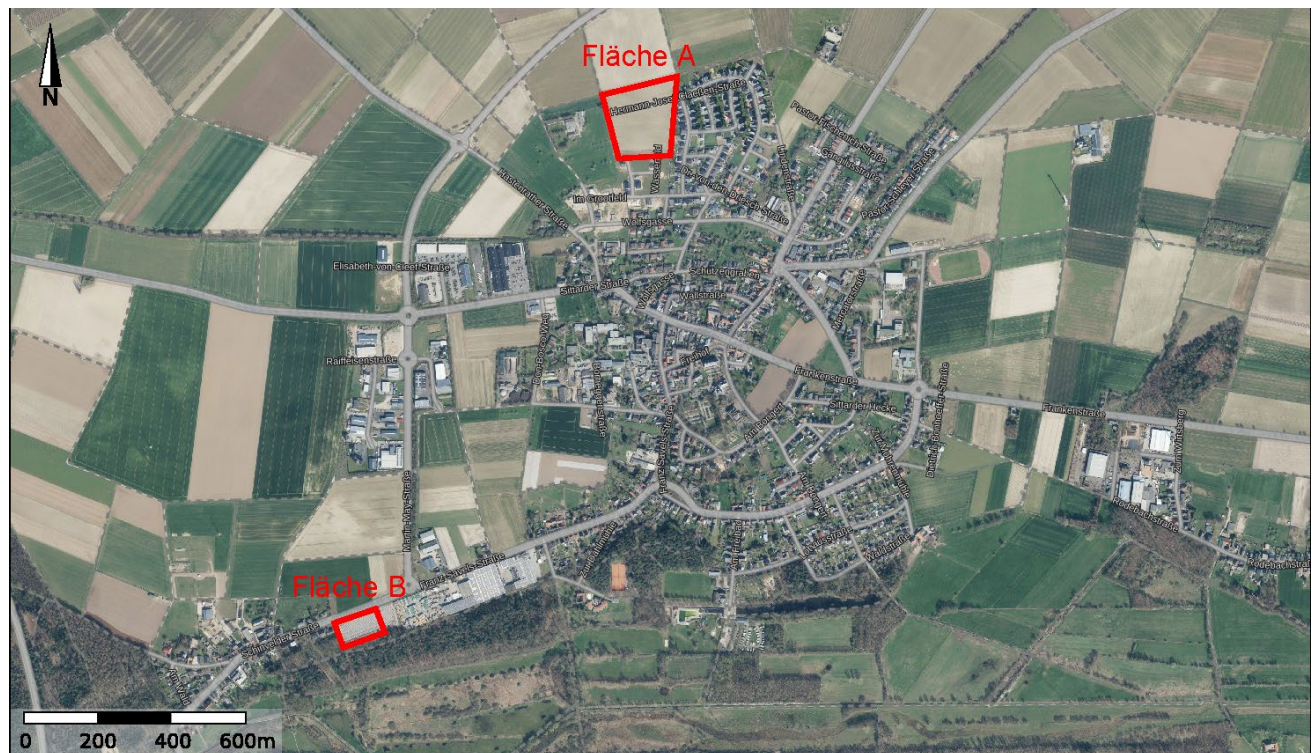


Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (rote Linie);

Quelle: Eigene Darstellung nach Land NRW (2020) Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), zugegriffen am 19.02.2020 über <https://www.tim-online.nrw.de>

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens umfasst zwei Geltungsbereiche. Das Plangebiet A befindet sich am nördlichen Rand der Ortslage Gangelt und umfasst eine Fläche von ca. 3,6 ha. Derzeit wird das Plangebiet ackerbaulich genutzt. Im Umfeld bestehen unterschiedliche Nutzungen. Nördlich der Plangebietsflächen befindet sich die ackerbaulich genutzte, freie Landschaft. Im Westen befinden sich Dauergrünland sowie der „Hof Grootfeld“. Die südlich angrenzenden Flächen werden derzeit baulich erschlossen und im Osten befinden sich kleinteilig bebaute Wohngebiete.

Das Plangebiet B Osten befindet sich im Osten der Ortslage Mindergangelt und umfasst eine Fläche von ca. 0,9 ha. Derzeit wird das Plangebiet ackerbaulich genutzt. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft die Schinvelde Straße und dahinter schließen ackerbaulich genutzte Flächen an. Im Westen befindet sich die Wohnbebauung der Ortslage Mindergangelt und im Süden grenzen Waldflächen an das Plangebiet. Im Osten befindet sich ein Gewerbebetrieb.

1.3 Planverfahren

Die Aufstellung der 59. Flächennutzungsplanänderung „Wohngebiet Gangelt Nord VI“ und des Bebauungsplanes Nr. 77 „Wohngebiet Gangelt Nord VI“ sollen zur Verfahrensbeschleunigung im Parallelverfahren erfolgen. Es wird beabsichtigt, das Bauleitplanverfahren im Normalverfahren durchzuführen. Ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB entfällt, da es sich um keine Innenentwicklung handelt. Ein Verfahren gemäß § 13b BauGB entfällt, da eine im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche von 10.000 m² überschritten wird.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, weist das Plangebiet A vollständig als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. In den ASB sollen u.a. die Flächen für den Wohnungsbau und die damit verbundenen Folgeeinrichtungen, für die zentralörtlichen Einrichtungen sowie für die sonstigen privaten und öffentlichen Einrichtungen der Bildung und Kultur dargestellt werden (vgl. Bezirksregierung Köln, 2016a: Seite 15).

Das Plangebiet B wird als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) dargestellt. Die geplanten Freiflächen entsprechen dieser Darstellung, sodass diesbezügliche Konflikte nicht erkennbar sind.

2.2 Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Gangelt stellt die verfahrensgegenständlichen Flächen 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 im Norden der Ortslage Gangelt zu „Wohnbaufläche“ geändert werden. Der Bereich östlich von Mindergangelt ist als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ darzustellen. Am 20.02.2020 wurde eine Anfrage an die Bezirksregierung Köln versandt, auf deren Grundlage soll überprüft werden, ob die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung vereinbart werden kann.

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).

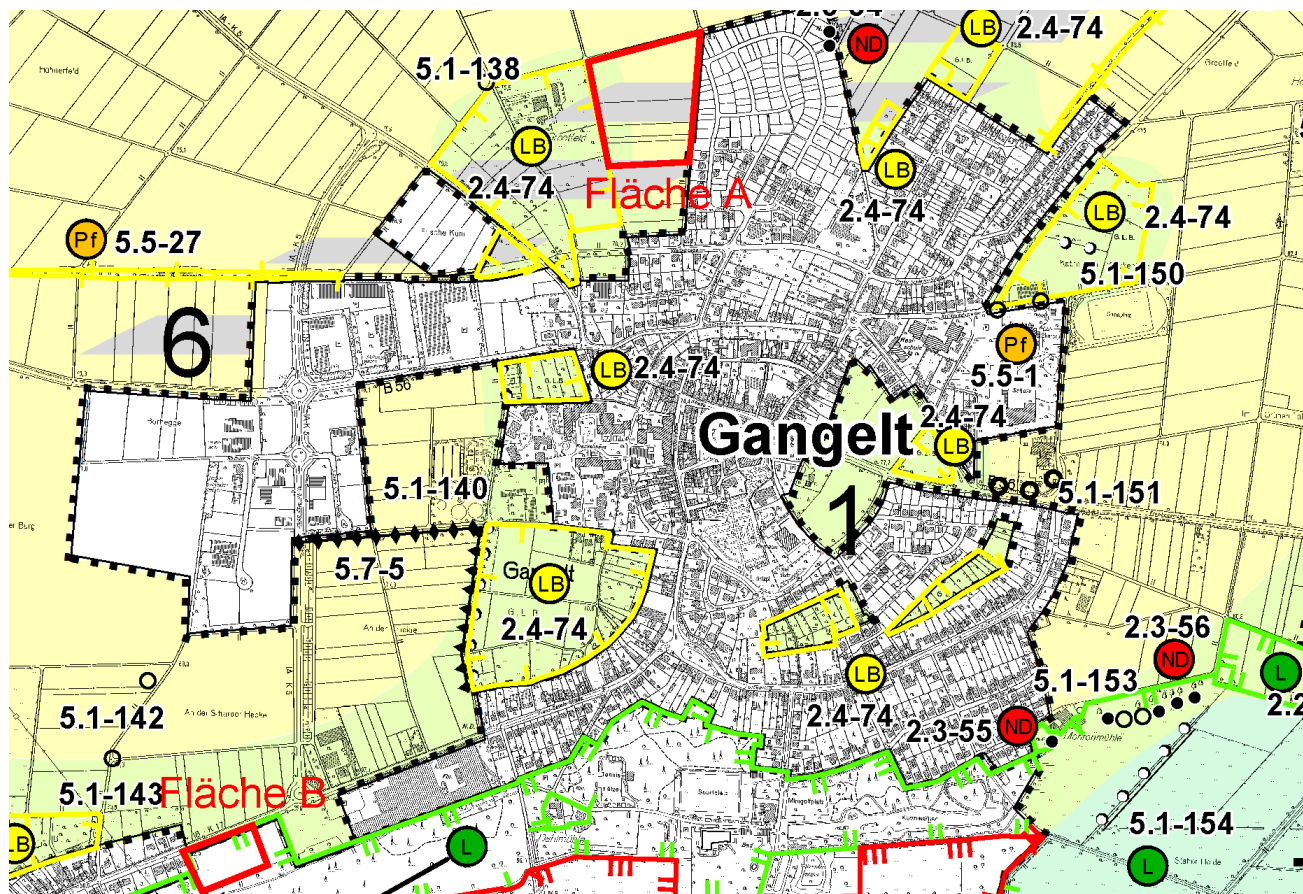


Abbildung 2: Auszug aus dem Landschaftsplan II/5 „Selfkant“ mit Abgrenzung des Plangebietes (rote Linie);

Quelle Eigene Darstellung nach Kreis Heinsberg, 1989

Beide Plangebiete liegen im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes II/5 „Selfkant“ (vgl. Abbildung 3). Dieser setzt für den überwiegenden Teil des Plangebietes A das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ fest. Für den westlichen Rand des Plangebietes wird das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ festgesetzt. Insgesamt besteht einer Überlagerung mit dem Entwicklungsziel 6 „Schaffung von Ausgleich oder Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft unter Berücksichtigung der von diesem Entwicklungsziel überlagerten anderen Entwicklung“.

Elemente einer reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft sind in den Plangebieten selbst nicht vorhanden, sodass ein diesbezüglicher Erhalt vorliegend nicht einschlägig ist. Eine Anreicherung der Landschaft ist auf der nachgelagerten Planungsebene grundsätzlich möglich. Beispielsweise in der Form grünordnerischer Festsetzungen. Diese könnten zugleich zum Ausgleich planbedingter Eingriffe beitragen. Dem Entwicklungsziel 6 kann insofern Rechnung getragen werden, dass für die Flächen in Mindergangelt Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt werden. Auf diesen Flächen können auf der nachgelagerten Planungsebene grundsätzlich Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umgesetzt werden. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte sind keine planbedingten Konflikte mit den Festsetzungen des Landschaftsplanes ersichtlich, die nicht abschließend auf der nachgelagerten Planungsebene bewältigt werden könnten.

Für das Plangebiet B setzt der Landschaftsplan das Landschaftsschutzgebiet „Rodebachtal“ fest. In diesem sind das Aufforsten, die Umwandlung von Wiesen und Weiden sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln verboten. Die geplanten

ten Pflanzmaßnahmen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Heinsberg jedoch vorabgestimmt, so dass planbedingte Konflikte nicht ersichtlich sind.

Zur Beurteilung der Betroffenheit des Biotopverbunds bzw. der Biotopvernetzung sowie von Nationalparks oder Nationalen Naturmonumenten, Biosphärenreservaten, Naturparks, gesetzlich geschützten Biotopen und Natura-2000-Gebieten wird auf den Dienst „NRW Umweltdaten vor Ort“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen zurückgegriffen.

Eine räumliche Überlagerung besteht demnach ausschließlich zwischen der Fläche A und dem Verbundkorridor VB-K-5002-011 „Hillensberg, Kleinwehrehagen, Hastenrath, Gangelt und Vinteln“. Dessen Schutzziel besteht im *„Erhalt der Grüngürteln in Ortsrandlage der Dörfer mit ausgedehnten, strukturreichen Gärten, Gehölz-Grünlandkomplexen und Obstwiesen sowie Erhalt aller übrigen strukturierenden Landschaftselemente und kulturhistorisch wertvollen Kleinbiotope wie Feldgehölze und Lösshohlwege sowie aller Saumbiotope, Brachen und krautreichen Wegraine u.a. für Steinkauz, Rebhuhn und Feldhamster“* (Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MULNV NRW), 2019). Die bezeichneten Elemente sind im Plangebiet A selbst jedoch nicht vorhanden. Damit ist nicht davon auszugehen, dass die Funktionserhaltung des Verbundkorridors gefährdet wird.

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 „Tevereener Heide“, welches sich ca. 4,5 km südlich des Plangebietes A befindet und ca. 4 km südöstlich des Plangebietes B. Zahlreiche weitere Natura-2000-Gebiete befinden sich in den Niederlanden, im Bereich der Städte Maastricht und Roermond. Die Plangebiete befinden 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 der Plangebiete, 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. Im Bereich der Fläche B ist allenfalls von einer planbedingten Steigerung der Habitatsignung auszugehen. In diesem Zusammenhang sind planbedingte Konflikte nicht ersichtlich.

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

2.4 Wasserschutzgebiete

Zur Beschreibung und Bewertung einer möglichen Betroffenheit von Wasserschutzgebieten wird auf das elektronische wasserwirtschaftliche Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS WEB) des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen zurückgegriffen. Demnach werden beide Plangebiete von keinen festgesetzten oder geplanten Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebieten überlagert.

3 PLANUNGSKONZEPT

3.1 Nutzungskonzept

Geplant ist die Umsetzung eines Konzeptes, welches die Wohnansprüche unterschiedlicher Nutzergruppen, beispielweise Senioren und junge Familien erfüllt. Zu diesem Zweck sollen unterschiedliche Wohnformen, konkret Mehrfamilienhäuser, Einzel- und Doppelhäuser, mit unterschiedlichen, an die Bedürfnisse der Grundstückseigentümer orientierten Grundstücksgrößen entstehen (ca. 230 bis 560 m² im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser, ca. 1.800 m² 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 grundsätzlich an den umliegenden Wohngebieten, so dass Ein- und Zweifamilienhäuser in offener und zweigeschossiger Bauweise zulässig sein sollen. Mit der vorgesehenen Höhenbeschränkung von 6,50 m Traufhöhe und 10,50 m First bzw. Gebäudehöhe soll das Entstehen ortstypischer Gebäudekubaturen gefördert werden. Ebenfalls aus Gründen der gestalterischen Harmonisierung sind Doppelhäuser und Hausgruppen mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Dacheindeckung und Fassadenmaterialien auszuführen.

3.2 Erschließungskonzept

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über Anbindungen an die Baugebiete „Nord IV“ und „Nord V“. Ausgehend von diesen Punkten ist eine Sammelstraße geplant, die die organische Formsprache der bestehenden Siedlungsstrukturen im Norden der Ortslage fortführt. Hierdurch kann eine insgesamt harmonische Siedlungsstruktur gefördert werden. Die Sammelstraße soll in einer Breite von 8,20 m ausgebaut werden. Von dieser geht eine doppelte Ringstraße in einer Breite von 6,50 m ab, über die auch die inneren Baugebiete erschlossen werden können. Entsprechend den umliegenden Baugebieten sollen alle Straßen als Mischverkehrsflächen ausgebaut werden. Der Begegnungsverkehr LKW-LKW gemäß RAST 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) wird somit ermöglicht. Der bereits im nördlichen Bereich des Plangebietes vorhandene Wirtschaftsweg bleibt bestehen und wird über die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ planungsrechtlich abgesichert.

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. Diese stellt zugleich den perspektivischen Orts- und Landschaftsrand dar, sodass die Nordgärten an dieser Stelle zu einer harmonischen Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft beitragen.

Der ruhende Verkehr wird vorwiegend auf den privaten Grundstücken des Plangebietes bewältigt. Pro Grundstück sind ortsüblich zwei Stellplätze nachzuweisen. Auf den Baugrundstücken haben die Vorderseiten von Garagen (Garagentore) einen Abstand von 6,0 m zu der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten, so dass 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 Umsetzung des geplanten Ausbaus wird über einen Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde Gangelt und dem Vorhabenträger sichergestellt.

3.3 Freiraumkonzept

Ein Ziel Freiraumkonzeptes ist es, eine Ortsrandarrondierung zu schaffen, also die Schaffung eines deutlich sichtbaren, einheitlichen und optisch ansprechenden Ortsrandes gegenüber dem Außenbereich. Aus diesem Grund soll das gesamte

Plangebiet in Richtung der freien Landschaft, also in Richtung Norden und Westen durch einen 3,0 m breiten Grünstreifen eingefasst werden.

Aufgrund der unmittelbar angrenzenden, freien Landschaft sowie der direkten, fußläufigen Anbindung an das plangebietsübergreifende Naherholungsnetz werden 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

Die Versorgung des Plangebietes und die Entsorgung des Schmutzwassers sollen über ein noch zu erstellendes Leitungsnetz in den Planstraßen erfolgen, welches an die bestehenden Anschlüsse im Baugebiet „Nord V“ angebunden wird.

Zur Beseitigung des zu erwartenden Niederschlagswassers ist die Einleitung in ein bestehendes Regenrückhaltebecken an der Hastenrather Straße vorgesehen. Dieses wurde bereits bei seiner Errichtung so dimensioniert, dass es das im Baugebiet „Nord VI“ anfallende Niederschlagswasser zusätzlich aufnehmen kann.

4 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich A umfasst die Flächen Gemarkung Gangelt, Flur 4, Flurstücke 24 bis 27, 233 und 301 sowie teilweise die Flurstücke 90 und 122 sowie Gemarkung Gangelt, Flur 5 teilweise Flurstück 15. Es wurden diejenigen Flurstücke in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, die unmittelbar für die geplante Wohnnutzung oder deren Erschließung genutzt werden sollen und zugleich für die beabsichtigte Abrundung der Ortslage erforderlich sind.

Der räumliche Geltungsbereich B umfasst die Flächen Gemarkung Gangelt, Flur 49, Teile des Flurstücks 101.

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 und Tankstellen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes wird, da sich die damit einhergehende Baustruktur nicht in das kleinteilig strukturierte Ortsbild und die vorhandene Nutzungsstruktur einfügen würde:

1. In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 bis WA4 sind die nachfolgenden Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

4.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Die geplante Bebauungsstruktur soll sich an dem Bestand orientieren. Entsprechend soll eine offene Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen realisiert werden. Im Übrigen wird aus Gründen der planerischen Zurückhaltung und in Orientierung an den umliegenden Bestand in allen Baugebieten eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung dient einerseits dem schonenden Umgang mit Grund und Boden und ermöglicht andererseits eine ortstypische Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen, wodurch auch flächenintensiveren Wohnwünschen entsprochen werden kann. In Summe tragen die vorgenannten Festsetzungen zum Erhalt der aufgelockerten und gleichmäßigen Bebauungsstruktur der Siedlung bei.

Aus Gründen des schonenden Umgangs mit Grund und Boden im Sinne der Bodenschutzklausel darf die 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 in den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 bis WA4 darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe von 6,5 m und Firsthöhe von 10,5 m baulicher Anlagen dient dem Entstehen ortstypischer Gebäudekubaturen. Dies trägt zu einer Harmonisierung des Siedlungsbildes und einem verträglichen Übergang zu der angrenzenden Landschaft bei. Für die festgesetzten Höhenbegrenzungen werden im Hinblick auf die Ausbauplanung die nachfolgenden in der Örtlichkeit eindeutig bestimmbar Bezugspunkte definiert:

2.2 Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Traufhöhe (TH), der Firsthöhe (FH) und der Gebäudehöhe (GH). Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen 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.

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

2.4 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.

Über die reinen textlichen Festsetzungen hinaus wird ein Erschließungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Gangelt geschlossen, aus dessen Anlagen die Höhenlage der endgültig hergestellten an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche eindeutig hervorgehen. Die Gemeinde Gangelt stellt sicher, dass der Erschließungsvertrag vor dem Satzungsbeschluss einseitig unterzeichnet durch den Vorhabenträger vorliegt. Somit ist das Abwägungsmaterial zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses so dicht, dass auch der Höhenbezugspunkt eindeutig bestimmt ist.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden bestimmt durch Baugrenzen und halten einen Regelabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 3 m ein. Ein Abstand von drei Metern 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 in den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 und WA2 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 im Bereich von Grundstücken mit einer hierfür nicht ausreichenden Tiefe. Hier halten die Baugrenzenden einen Abstand von 3 m zu den erwarteten, rückwärtigen Grundstücksgrenzen ein. Um eine große Vielfalt an unterschiedlichen Nutzergruppen ansprechen zu können, bietet sich die Berücksichtigung keiner Grundstücke an.

Die Festsetzungen in den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA3 und WA4 werden so ausgestaltet, dass sie die Errichtung von Mehrfamilienhäusern begünstigen. Um die Privatsphäre benachbarter Grundstücke durch eine dicht heranrückende Mehrfamilienhausbebauung nicht zu beeinträchtigen, halten die Baugrenzen in den WA3 und WA4 einen Abstand von mindestens 10 m zu den Baugrenzen in den WA1 und WA2 bzw. zu benachbarten Baugebieten ein. Die Rückwärtigen Baugrenzen orientieren sich an denen der WA1 und WA2 um einen möglichst einheitlichen Abschluss der Gebäudekörper gegenüber dem Orts- und Landschaftsrand zu fördern.

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 weitestgehend freizuhalten, sind in den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 und WA2 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 und um eine Überprägung des neu entstehenden Ortseingangs durch Stellplätze zu vermeiden, ist in den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA3 und WA4 mindestens ein Stellplatz je Wohneinheit nachzuweisen.

3.1 In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 und WA2 sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

3.2 In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA3 und WA4 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 innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der für sie vorgesehenen Flächen zulässig. Hierdurch sind diese – in den „Allgemeinen Wohngebiet“ WA1 und WA2 – 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 ortsteiltypischen Siedlung zu schaffen, wird die Zahl der Wohneinheiten in den „Allgemeinen Wohngebiet“ WA1 und WA2 auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Hierdurch kann die kleinteilige Bebauungsstruktur der angrenzenden Wohngebiete fortgesetzt werden. In „Allgemeinen Wohngebiet“ WA3 und WA4 soll die Entstehung von Mehrfamilienhäusern gefördert werden. Aus diesem Grund wird die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA2 auf 10 begrenzt.

- 4.1 In den „Allgemeinen Wohngebiet“ WA1 und WA2 sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.*

- 4.2 In den „Allgemeinen Wohngebiet“ WA3 und WA4 sind je Wohngebäude höchstens 10 Wohnungen zulässig.*

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

- 4.3 Doppelhaushälften, Reihenmittelhäuser und Reihenendhäuser 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 sowohl im Bereich der geplanten Fuß- und Radwege getroffen.

4.8 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.

5.1 Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke gemäß Eingriffsbilanzierung gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.

Im Rahmen des landschaftspflegerischen Begleitplans wurden Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung bewertet, bilanziert. Durch den Planungsstand zur Frühzeitigen Beteiligung entstand zunächst ein ökologisches Defizit in Höhe von 35.2456 Ökopunkten. Um dieses Defizit auszugleichen sind diesbezügliche Ausgleichsmaßnahmen im Osten der Ortslage Mindergangelt vorgesehen.

Zur planungsrechtlichen Absicherung des Ausgleichs werden die betroffenen Flächen im benötigten Umfang in das Plangebiet einbezogen und zeichnerisch als „Flächen für Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt. Zur Konkretisierung der vorgesehenen Maßnahmen wird die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

5.2 Innerhalb der „Flächen für Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ist eine Streuobstwiese aus Bäumen II. Ordnung aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste A anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume II. Ordnung sind in einem Abstand von 18 m, versetzt, Mindestqualität Hochstamm 3xv, StU 12-14 anzupflanzen. Die Bereiche zwischen den Bäumen sind mit einer Raseneinsaat als Fettwiese / Frischwiese zu begrünen.

Pflanzliste A: Obstbäume	
<i>Apfelhochstämme (Malus)</i>	Boskop Kaiser Wilhelm Rheinischer Bohnapfel Eiserapfel Jakob Lebel Jakob Fischer Rote Sternrenette
<i>Birnenhochstämme (Pyrus)</i>	Köstliche von Charnaux Williams Christbirne Claps Liebling Münsterbirne Gellerts Butterbirne
<i>Pflaumen-Mirabellenhochstämme (Prunus)</i>	Deutsche Hauszwetschge Große, grüne Reneclode

	Nancy Mirabelle
Kirschhochstämme	Schattenmorelle Große, schwarze Knorpelkirsche Gelbe Knorpelkirsche

Tabelle 1: Pflanzlisten A

Um das Vorkommen planungsrelevanter Arten auf den verfahrensgegenständlichen zu überprüfen und das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen, wurde eine Artenschutzprüfung der Stufen 1 und 2 durchgeführt (vgl. Büro für Freiraumplanung D. Liebert, 2019). Demnach kann ein Eintreten der verbotstatbestände nur durch gezielte Maßnahmen vermieden werden. Vor diesem Hintergrund werden die nachfolgenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

5.3 Durch eine ökologische Baubegleitung ist zu gewährleisten, dass alle Baugrenzen eingehalten werden und die Einrichtung von Lager- oder Baustelleneinrichtungsflächen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes unterbleibt.

5.4 In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA2 und WA4 sind ein Baubeginn oder andere störungsintensive Arbeiten (z.B. Arbeiten mit Großmaschinen) ausschließlich von Anfang Juli bis Anfang März zulässig. Ausnahmsweise sind der Baubeginn oder die vorgenannten Arbeiten auch außerhalb des Zeitraums von Anfang Juli bis Anfang März zulässig. Die Ausnahme ist daran gebunden, dass durch die ökologische Baubegleitung gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5.3 festgestellt wurde, dass ein Besatz des Horstbaumes im Nordwesten des Plangebietes nicht stattgefunden hat.

Sofern Baumaßnahmen oder andere störungsintensive Arbeiten außerhalb des Zeitraums von Anfang Juli bis Anfang März begonnen wurden, so ist durch die ökologische Baubegleitung zu entscheiden, ob und in wie weit zusätzliche Maßnahmen zu einer Aufgabe der Brut führen könnten.

Zusätzlich ist eine Sitzstange an der Westgrenze des Geländes vor Beginn der Erschließungsarbeiten zu demontieren und unter Leitung der ökologischen Baubegleitung oder einer anderen, fachlich qualifizierten Person an anderer Stelle zu platzieren und es ist ein Kunsthorst im weiteren Umfeld des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes zu installieren. Da diese Maßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie ggf. auf Flächen außerhalb des gemeindlichen Eigentums erfolgen, ist eine Regelung durch textliche Festsetzung nicht möglich. Eine Absicherung der Maßnahmen erfolgt daher durch vertragliche Regelung.

4.9 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 Teilflächen als Flächen mit Pflanzbindungen gemäß der folgenden Festsetzungen festgesetzt:

6. 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 B und C 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 B: Sträucher		Pflanzliste C: 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

4.10 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:

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

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 Frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurden die nachfolgenden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

2. Bergbau

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Horrem 102“ sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heinsberg“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Horrem 102“ ist die RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Heinsberg“ ist das Land Nordrhein-Westfalen, c/o MWIDE, Berger Allee 25 in 40213 Düsseldorf.

Ausweislich der bei der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen. Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen ist in den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, auch in absehbarer Zukunft nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen.

3. Sümpfungsmaßnahmen

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Hierdurch hervorgerufene Bodenbewegungen können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

4. Wirtschaftswegenutzung

Es wird auf die zukünftig stärkere Bedeutung des nördlich an den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans angrenzenden Wirtschaftsweges hingewiesen. Aus dem aktuellen Stand des Flurbereinigungsverfahrens Gangelt III in Zusammenhang mit der Straßenplanung zur EK 13 wird ersichtlich, dass der landwirtschaftliche Verkehr des Wirtschaftswegs als Verbindungsweg für den landwirtschaftlichen Verkehr in Ost-West-Richtung zunehmen wird.

5. Militärischer Flugbetrieb

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Geilenkirchen. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz oder Flugbetrieb ausgehenden Emissionen beziehen, werden nicht anerkannt.

6. Geräuschemissionen

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

7. Wasserrechtliche Erlaubnis

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.

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 unter der Tel.-Nr. 0 24 52/13-61 19.

8. Erdbebengefährdung

Gemäß DIN 4149:2005 ist der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes der Erdbebenzone 2 und der Geologischen Untergrundklasse S zuzuordnen. DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 11NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998 Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

9. Tektonik

Nordöstlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans verläuft der „Frelenberger Sprung“, sowie südwestlich der Plangebietsfläche der „Sprung von Gangelt“.

10. Baugrund

Es wird empfohlen die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

11. 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.

6 PLANDATEN

Räumlicher Geltungsbereich A	ca. 44.909 m ²
Allgemeines Wohngebiet insgesamt	ca. 30.776 m ²
davon zu versiegelnde Fläche	ca. 15.388 m ²
davon Gartenfläche	ca. 14.218 m ²
davon Flächen zum Anpflanzen	ca. 1.170 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 4.985 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	ca. 98 m ²
Räumlicher Geltungsbereich B	ca. 9.050 m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ...	ca. 9.050 m ²

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Umweltauswirkungen

Die planbedingten Umweltauswirkungen wurden ermittelt und in einem Umweltbericht als Teil der Begründung beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung ist von der Kommune in eigener Verantwortung durchzuführen. Die Kommune stellt dazu in jedem Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Sie bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessenerweise verlangt werden kann. Liegen Landschaftspläne vor, so sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

7.2 Immissionen

Aufgrund der guten Anbindung des Plangebiets an das bestehende, plangebietsübergreifende Verkehrsnetz ist von keinen erheblichen Beeinträchtigungen durch von dem Vorhaben verursachten Verkehrslärm oder Abgase auf die bestehenden Siedlungsstrukturen auszugehen. Zudem entspricht die geplante Nutzung des Vorhabens der bereits vorhandenen Wohnnutzung des Umfelds und verursacht dementsprechend wohngebietstypische Immissionen. Von einer darüber hinausgehenden Steigerung der vorhandenen Immissionen ist nicht auszugehen.

Im Umfeld des Plangebietes bestehen keine Nutzungen, die zu einer Überschreitung von Immissionsrichtwerten im Plangebiet führen können. Der westliche gelegene Hof „Grootfeld“ wurde zwischenzeitlich zu Wohnzwecken umgenutzt. Somit werden Immissionsschutzrechtliche Belange durch die Planung nicht erkennbar berührt.

7.3 Altlasten

Derzeit liegen keine Hinweise auf Altlasten im Plangebiet vor.

7.4 Ausgleich

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 77 werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Im Sinne des § 15 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) i.V.m. § 1a BauGB (Baugesetzbuch) wird der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Zur Beurteilung der zu erwartenden Eingriffe wurde ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt. Demnach führt die Planung – unter Berücksichtigung der Maßnahmen im räumlichen Geltungsteilbereich B – zu einem geringfügigen ökologischen Überschuss. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind demnach nicht erforderlich.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Gemeinde Gangelt am den Bebauungsplan Nr. 77 „Wohngebiet Gangelt Nord VI“ als Satzung beschlossen hat.

8 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.
- Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Geschäftsbereich Statistik. (2018). Kommunalprofil Gangelt. Düsseldorf: IT.NRW.
- Kreis Heinsberg, Untere Landschaftsbehörde. (13. März 1989). Landschaftsplan II/5 Selfkant. Heinsberg.
- Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MULNV NRW). (2019). NRW Umweltdaten vor Ort. Abgerufen am 18. Januar 2019 von <https://www.wms.nrw.de/html/7690510/VB-K-4901-003.html>