

BEGRÜNDUNG

Zum Bebauungsplan Nr. 80

„Auf dem Esel“



Gemeinde Gangelt – Ortslage Langbroich

IMPRESSUM

Januar 2021

Beschlussfassung zum Satzungsbeschluss

Auftraggeber:

Entwicklungsgesellschaft Gangelt

Burgstraße 10

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



i.A. M.Sc. Sebastian Schütt



i.A. M.Sc. Jens Döring

Projektnummer: 17-076

INHALT

1	EINLEITUNG.....	1
1.1	Planungserfordernis	1
1.2	Planungsziel	1
1.3	Beschreibung des Plangebietes	2
1.4	Planverfahren gemäß § 13b BauGB	2
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	5
2.1	Regionalplan	5
2.2	Flächennutzungsplan.....	6
2.3	Bebauungspläne	6
2.4	Naturschutzfachliche Schutzgebiete	6
2.5	Wasserrechtliche Schutzgebiete	7
3	PLANUNGSKONZEPT.....	8
3.1	Nutzungskonzept.....	8
3.2	Erschließungskonzept.....	9
3.3	Freiraumkonzept	9
3.4	Ver- und Entsorgungskonzept.....	10
4	TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	10
4.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	10
4.2	Art der baulichen Nutzung.....	10
4.3	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	11
4.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	12
4.5	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	12
4.6	Zulässige Zahl der Wohnungen.....	13
4.7	Verkehrsflächen.....	14
4.8	Grünflächen	14
4.9	Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. 14	
4.10	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	15
4.11	Gestalterische Festsetzungen	16
5	KENNZEICHNUNGEN.....	16

6	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	17
7	HINWEISE.....	17
8	PLANDATEN.....	21
9	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	21
	9.1 Ausgleich.....	21
	9.2 Immissionen.....	22
	9.3 Altlasten	22
	9.4 Artenschutz.....	22
	9.5 Flächeninanspruchnahme	22
10	RECHTSGRUNDLAGEN.....	24
11	REFERENZLISTE DER QUELLEN	24

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. 180 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) Allerdings hat ein Verzicht auf der zeichnerischen Darstellung in Orten mit weniger als 2.000 Einwohnern kein Bauverbot zur Folge. *„Vielmehr kann es zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und für eine örtlich bedingte angemessene Entwicklung solcher Ortschaften erforderlich sein, im Flächennutzungsplan entsprechende Bauflächen bzw. Baugebiete darzustellen und daraus Bebauungspläne zu entwickeln“* (vgl. ebd.). Zudem enthält das Ziel 2-4 „Entwicklung der Ortsteile im Freiraum“ des LEP NRW eine weitere Ausnahmemöglichkeit. *„Auch Ortsteile, die im regionalplanerisch festgelegten Freiraum liegen, haben eine Entwicklungsperspektive. Die bedarfsgerechte Entwicklung dieser Ortsteile [...] ist im Rahmen der Tragfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur möglich.“* (Landesregierung NRW, 2019)

In den zusammengewachsenen Ortschaften Harzelt und Langbroich ist ein konkreter Bedarf nach Bauland vorhanden. Dies ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass Bauland zuletzt vor über 20 Jahren durch den Bebauungsplan Nr. 20 „Im Winkel“ geschaffen wurde. Da die Erschließung dieses Baugebietes im Wege einer Umlegung erfolgte, verfolgten jedoch nicht alle Flächeneigentümer konkrete Bebauungsabsichten. Insofern stehen Teile der erschlossenen Baugrundstücke nach wie vor nicht dem Markt zur Verfügung, sondern werden für künftige Generationen bevorratet. Aufgrund ihrer geringen Zahl wären die verbliebenen Baulücken jedoch ohnehin nicht zur Deckung des bestehenden Bedarfs geeignet. Da das vorliegende Verfahren kein Umlegungsverfahren voraussetzt, ist eine entsprechende Entwicklung nicht zu erwarten.

Gemäß bestehendem Planungsrecht ist die Umsetzung des Planvorhabens nicht möglich, da die verfahrensgegenständlichen Flächen als Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zu bewerten sind. In diesem Zusammenhang ist die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes 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 Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Ausbildung eines städtebaulich geordneten Landschaftsrands.

1.3 Beschreibung des Plangebietes



Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (gelbe Umrandung) (Land NRW, 2020)

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand der Ortslage Langbroich. Es umfasst die Flächen der Gemarkung Schierwaldenrath, Flur 3, Flurstücke 216, 218 sowie teilweise 39, 41, und 212 und damit eine Fläche von ca. 12.542 m². Der nordwestliche Teil des Plangebietes unterliegt einer landwirtschaftlichen Nutzung als Dauergrünland. Die südlichen und östlichen Flächen werden ackerbaulich genutzt.

Im Umfeld bestehen unterschiedliche Nutzungen. Im Norden und Nordosten grenzt das Plangebiet an Grünland und Acker. Diese werden im Nahbereich des Plangebietes durch Gehölzstrukturen geprägt. Im Osten befinden sich ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen und im Südosten grenzt das Plangebiet an private Gärten, im Süden an die Quellstraße und dahinter liegende, bebaute Flächen. Im Südwesten grenzt das Plangebiet an Wohnhäuser sowie weiter nördlich an einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb. Die bestehende Bebauung zeichnet sich durch eine für „Mischgebiete“ typische Verdichtung aus und wird durch mischgebietstypische Nutzungen geprägt.

1.4 Planverfahren gemäß § 13b BauGB

Im Rahmen der Novellierung des Baugesetzbuches von 2017 hat der Gesetzgeber mit dem § 13b BauGB ein Instrument geschaffen, mit dem Bebauungspläne auch für sogenannte Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur „Einbeziehung von Außenbereichsflächen im Rahmen des beschleunigten Verfahrens“ gem. § 13b im eigentlichen Sinne des § 13a BauGB, i.V.m. § 13 BauGB ist an strenge Zugangsvoraussetzungen gebunden. Das Vorliegen dieser Zugangsvoraussetzungen wird nachfolgend geprüft.

- Eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens i.S.d. § 13b BauGB ist nur bis zu einer Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 10.000 m² möglich.

„Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des [§13a Abs. 1] Satzes 2 [BauGB] die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird.“ Wird hingegen eine

Grundfläche im Bebauungsplan festgesetzt, so ist bei der Bewertung der Frage, ob die zulässige Grundfläche überschritten wird, allein die voraussichtlich versiegelte Fläche in den Baugebieten maßgeblich. Die Versiegelung anderer Flächen, z.B. von Verkehrsflächen, ist in diesem Fall unerheblich. (vgl. BVerwG, Urt. v. 8. 12. 2016 – 4 CN 4.16)

Das gesamte Plangebiet umfasst ca. 12.542 m², wovon etwa 10.389 m² auf die Flächen des Allgemeinen Wohngebietes entfallen. Bei einer GRZ von 0,4 ist demzufolge mit einer versiegelten Fläche von 4.156 m² zu rechnen. Der Maximalwert von 10.000 m² wird deutlich unterschritten.

- Durch den betreffenden Bebauungsplan muss die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet werden, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

„Weder Gesetzeswortlaut des § 13b Satz 1 BauGB noch die Gesetzesbegründung legen sich hinsichtlich des Begriffs der Wohnnutzung auf einen bestimmten Baugebietstyp nach der Baunutzungsverordnung fest, so dass beide Gebietstypen grundsätzlich möglich sind. Im Hinblick auf die Art. 3 Abs. 3 Plan-UP-RL sind jedoch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotentials auszuschließen.“ (VGH München (2. Senat), Beschluss vom 09.05.2018 – 2 NE 17.2528) Der vorliegende Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet fest. Die Ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO werden durch textliche Festsetzung ausgeschlossen (vgl. Kapitel 4.2). Somit wird der Tatbestand einer „Wohnnutzung“ im Sinne des § 13b BauGB erfüllt.

Zudem grenzt der geplante Bebauungsplan im Südwesten, im Süden und im Südosten an bestehende Wohnnutzungen. Die verfahrensgegenständlichen Flächen schließen somit an bereits bebaute Ortsteile an.

- Eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13b BauGB ist nur innerhalb eines bestimmten Zeitraumes möglich.

Gemäß § 13b Satz 2 BauGB kann das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zur „Einbeziehung von Außenbereichsflächen im Rahmen des beschleunigten Verfahrens“ nur bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 80 wurde in der Sitzung des Rates der Gemeinde Gangelt am 10.12.2019 gefasst.

Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist gem. § 13b Satz 2 BauGB bis zum 31.12.2021 zu fassen; vorbehaltlich eines üblichen Bearbeitungsaufwandes und eines politischen Konsenses wird der Satzungsbeschluss innerhalb dieses Zeitraumes als realistisch angesehen.

Weitere Zugangsvoraussetzungen für die Durchführung von beschleunigten Verfahren ergeben sich aus § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB. Diese Zugangsvoraussetzungen werden nachfolgend geprüft.

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

Schwellenwerte für die Pflicht zur Durchführung einer UVP ergeben sich aus Anlage 1 zum UVPG. Allgemeine Bauvorhaben mit UVP-Pflicht werden unter Punkt 18 der Anlage 1 zum UVPG geführt. Demnach besteht für sonstige bauliche Anlagen im bisherigen Außenbereich, mit einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 100.000 m² die Pflicht zur Durchführung einer UVP. Ab einer Grundfläche von 20.000 m² ist einer Allgemeine Vorprüfung

durchzuführen. Beide Werte werden bereits durch § 13b Satz 1 BauGB ausgeschlossen. Eine UVP-Pflicht kann für Verfahren gemäß § 13b BauGB pauschal ausgeschlossen werden.

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

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Bei dem nächstgelegenen Natura-2000-Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Teverener Heide“, welches sich ca. 7 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.

Eine generelle Eignung als Trittsteinbiotop oder Rastplatz wäre für die Flächen insbesondere im nördlichen Bereich gegeben. Aufgrund der vielfältig vorhandenen Ausweichmöglichkeiten in direkter Umgebung ist jedoch nicht von einer essenziellen Bedeutung als Trittsteinbiotop auszugehen. Zudem bereitet die Planung keine Nutzungen vor, die zu möglichen Barrierewirkungen für überfliegende Arten führen. In diesem Zusammenhang sind planbedingte Konflikte nicht ersichtlich.

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

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

Die Zugangsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB werden somit vollständig erfüllt. Von der „Einbeziehung von Außenbereichsflächen im Rahmen des beschleunigten Verfahrens“ soll vorliegend Gebrauch gemacht werden. Im beschleunigten Verfahren stehen unterschiedliche Verfahrenserleichterungen zu Verfügung:

- Von der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB darf abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben

oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB durchzuführen. Aus Gründen der Transparenz sowie zur umfassenden Ermittlung abwägungsrelevanter Belange beabsichtigt die Gemeinde Gangelt jedoch eine Frühzeitige Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchzuführen.

- Der Bebauungsplan kann, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Der Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst im vorliegenden Fall jedoch eine größere Fläche als der Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans. Zur Förderung der städtebaulichen Ordnung in Form einer Ortsarrondierung sind zukünftig weitere Wohnbauflächen in westlicher Richtung geplant. Die Ausweisung neuer Bauflächen ist gemäß dem Ziel 6.1-1 „Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung“ des LEP NRW nur durch einen Flächentausch möglich. Dementsprechend müssen im Rahmen der Neuausweisung bestehende Bauflächen an anderer Stelle der Ortslage zurückgegeben werden. Aufgrund des umfangreichen Änderungsbedarfes wird der Flächennutzungsplan nicht im Zuge der Berichtigung angepasst, sondern ein gesondertes Änderungsverfahren durchgeführt.
- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach abgesehen; Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen entfällt.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt das Plangebiet als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ (AFAB), bei gleichzeitiger Überlagerung durch die Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ dar (Bezirksregierung Köln, 2016b). Vorrangiges Ziel der AFAB ist es, die existenz- und entwicklungsfähigen Betriebe im Plangebiet zu erhalten, zu entwickeln und zu fördern, um die Funktionsfähigkeit des ländlichen Raumes im Spannungsfeld der vielfältigen Raumannsprüche sicherzustellen (Bezirksregierung Köln, 2016a).

Der Verzicht auf eine zeichnerische Darstellung von Ortschaften mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2000 Einwohnern als Siedlungsbereich hat weder ein allgemeines Bauverbot zur Folge, noch wird die weitere Entwicklung dieser Ortschaften im Rahmen der Bauleitplanung verhindert. Vielmehr kann es zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und für eine örtlich bedingte angemessene Entwicklung solcher Ortschaften erforderlich sein, im Flächennutzungsplan entsprechende Bauflächen bzw. Baugebiete darzustellen und daraus Bebauungspläne zu entwickeln (vgl. ebd.). Zugleich werden die mit dem AFAB verbundenen Ziele durch die Planung nicht gefährdet, da der Schutz von Landschaft und Landschaftsorientierter Erholung durch den beabsichtigten Flächentausch gesichert wird. Die Ziele des Regionalplans stehen der vorliegenden Planung somit nicht entgegen.

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 des Flächennutzungsplanes zu „Wohnbaufläche“ geändert werden.

Im Verfahren nach § 13b BauGB muss der Flächennutzungsplan nicht in einem gesonderten Verfahren geändert werden, sondern kann im Wege der Berichtigung, im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren, angepasst werden. Da der Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung im vorliegenden Fall eine größere Fläche als der Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans umfasst und die Umsetzung der Planung nur durch einen so genannten Flächentausch möglich ist, wird diesbezüglich die Durchführung eines gesonderten Verfahrens vorgesehen.

Eine landesplanerische Anfrage gemäß § 34 LPlG wurde mit Datum vom 29.11.2019 bereits gestellt. Mit Schreiben vom 22.01.2020 hat die Bezirksregierung Köln mitgeteilt, dass gegen die Planung vorbehaltlich des hierfür erforderlichen Flächentausches keine landesplanerischen Bedenken bestehen.

Die nördlich des Plangebietes festgesetzten „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ entsprechen aufgrund ihrer Dimensionierung nicht der Darstellungsschwelle des Flächennutzungsplanes. Vor diesem Hintergrund werden sie auch ohne gesonderte Darstellung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt erachtet.

2.3 Bebauungspläne

Es bestehen keine Überlagerungen zwischen den verfahrensgegenständlichen Flächen und räumlichen Geltungsbereichen anderer Bebauungspläne.

2.4 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 Biotop (§ 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).

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes III/7 „Geilenkirchener Lehmplatte“ (Kreis Heinsberg, 2008). Dieser setzt für den nördlichen Teil des Plangebietes das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ fest. Dementsprechende Elemente sind im Plangebiet nicht vorhanden, da sich die Nutzung auf unstrukturierte Grünland- und Ackerflächen beschränkt und Gehölzstrukturen fehlen. Eine Anreicherung der Landschaft kann vorliegend durch die Gestaltung der Gartenflächen und grünordnerische Festsetzungen erfolgen.

Zudem wird der nördliche Teilbereich vom Landschaftsschutzgebiet „Saeffelbachtal“ überlagert. Diesbezügliche Schutzziele bestehen in der Erhaltung des grund- bzw. stauwassergeprägten Bachtals und der geomorphologisch kennzeichnenden Hänge, der Erhaltung der gut strukturierten Grünland- und Uferbereiche mit hoher Bedeutung für die Biotopvernetzung, der Erhaltung der kleinteilig strukturierten Ortsrandbereiche mit ihren landschaftsbildprägenden Biotopkomplexen aus Obstwiesen, Grünlandflächen und Gehölzbeständen, der Erhaltung und Entwicklung der Biotopkomplexe und Refugialbiotope als Beitrag zur Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Erhaltung der Obstwiesenkomplexe wegen ihrer kulturhistorischen Bedeutung, der Erhaltung der kulturhistorisch bedeutsamen Niederungsmotte als Bodendenkmal bei der Burganlage Altenburg, sowie der Bedeutung für die ortsnahe, ruhige Erholung. Die vorgenannten Bestandteile sind jedoch innerhalb der verfahrensgegenständlichen Flächen nicht vorhanden. Eine diesbezügliche Beeinträchtigung der Schutzziele ist somit durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten. Mit Stellungnahme vom 02.07.2020 hat der Kreis Heinsberg in Aussicht gestellt, dass die Festsetzungen des Landschaftsplanes mit Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zurücktreten werden.

Der südliche Bereich des Plangebietes befindet sich außerhalb der Festsetzungen des Landschaftsplanes. Damit sind insgesamt keine Konflikte zwischen den Festsetzungen des Landschaftsplanes und dem geplanten Vorhaben erkennbar.

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“ (MULNV NRW, 2020a) zurückgegriffen.

Eine räumliche Überlagerung besteht demnach ausschließlich durch den Verbundkorridor VB-K-4901-002 „Ortsrandlagen entlang des Saeffeler Baches und der Selfkant Bahnlinie“. Dessen Schutzziel besteht im „Erhalt der Grüngürtel in Ortsrandlage der Dörfer mit ausgedehnten, strukturreichen Gärten, Gehölz-Grünlandkomplexen und Obstwiesen, Erhalt der Bachtäler mit strukturreichem Grünland und Obstbaumbeständen sowie Erhalt aller übrigen strukturierenden Landschaftselemente und kulturhistorisch wertvollen Kleinbiotope wie Feldgehölze und Alleen und aller Saumbiotope, Brachen und krautreichen Wegraine“. Überlagerungen mit entsprechenden Elementen bestehen jedoch vorliegend nicht, sodass ein Funktionsverlust des Verbundkorridors hierdurch nicht zu erwarten ist.

Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand allenfalls in Bezug auf Natura-2000-Gebiete ersichtlich. Vorliegend ist jedoch von keiner diesbezüglichen Beeinträchtigung auszugehen (vgl. Kapitel 1.4). Zusammenfassend sind Konflikte mit den vorliegend relevanten, naturschutzfachlichen Schutzgebieten nicht ersichtlich oder können durch grünordnerische Festsetzungen bewältigt werden.

2.5 Wasserrechtliche Schutzgebiete

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).

Heilquellen sind im linksrheinischen NRW nicht vorhanden und insofern 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.

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone IIIb des Trinkwasserschutzgebietes „Heinsberg-Kirchhoven“. Unmittelbar westlich angrenzend befindet sich die Schutzzone IIIb des Trinkwasserschutzgebietes „Waldfeucht“. Die an die Quellstraße angrenzenden Flächen werden vom Überschwemmungsgebiet „Saeffeler Bach“ erfasst. Alle Gebiete werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen (vgl. Kapitel 6). Zur Bestimmung der hiermit verbundenen Maßgaben werden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Kapitel 7). Maßgaben, die der Vollziehbarkeit der Planung entgegenstehen würden, ergeben sich nicht.

Ergänzend zu den vorgenannten Ausführungen hat die Obere Wasserbehörde der Bezirksregierung Köln mit Stellungnahme vom 02.06.2020 darauf hingewiesen, dass die in § 78 Abs. 1 WHG genannten Maßnahmen und Handlungen in Überschwemmungsgebieten untersagt sind. Demnach ist es untersagt, Baugebiete durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen auf von festgesetzten Überschwemmungsgebieten überlagerten Flächen auszuweisen, wenn sich diese Flächen im bisherigen Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB befinden. Die vorliegend vom Überschwemmungsgebiet erfassten Flächen sind demgegenüber als Baulücke bzw. Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB zu bewerten. Insofern steht die Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Vollziehbarkeit der Planung nicht entgegen.

Von den vorgenannten Regelungen unbenommen bleibt die Pflicht, Inanspruchnahmen von Überschwemmungsgebieten durch neue Retentionsräume an anderer Stelle auszugleichen. Der Umfang des Ausgleichs bemisst sich anhand der konkret beanspruchten Fläche. Diese ergibt sich aus den durch Gebäude und Geländemodellierungen entfallenden Retentionsräumen. Allein eine Versiegelung, z.B. durch öffentliche Verkehrsflächen, stellt Retentionsräume hingegen nicht in Frage.

Vor diesem Hintergrund wurden die der Quellstraße zugewandten Baufenster so gefasst, dass eine sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke auch dann möglich ist, wenn auf eine Überbauung des Überschwemmungsgebietes verzichtet wird. Sofern spätere Grundstückseigentümer dennoch eine entsprechende Überbauung beabsichtigen, wäre ein diesbezüglicher Ausgleich zu schaffen. Da die Vollziehbarkeit des Planes nicht an eine entsprechende Überbauung gebunden und der Umfang des Ausgleichs auf der Bebauungsplanebene noch offen ist, wird die Regelung entsprechender Maßnahmen auf die Genehmigungsebene abgeschichtet.

3 PLANUNGSKONZEPT

3.1 Nutzungskonzept

Geplant ist die Umsetzung eines Konzeptes, welches die Wohnansprüche von unterschiedlichen Nutzergruppen erfüllt. Zu diesem Zweck werden unterschiedliche Gebäudetypologien wie Einzel- und Doppelhäuser aber auch Hausgruppen entstehen. Die Grundstückgrößen sind mit ca. 270m² bis 480m² an unterschiedliche Bedürfnisse angepasst.

Entgegen der dichten Bebauung der Umgebung soll das vorliegende Plangebiet mit einer geringeren Bebauungsdichte errichtet werden. Die herabgesetzte Dichte soll zu einem harmonischen Übergang zur freien Landschaft beitragen. Zudem sollen innerhalb des Plangebietes entsprechend der

Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes Nutzungen zu Wohnzwecken erfolgen, sodass die Regelungen zu einer aufgelockerten Bauweise der geplanten Nutzungsstruktur entsprechen. Aus dem gleichen Grund werden eine Traufhöhe von 6,50 m sowie eine Firsthöhe 10,50 m festgesetzt.

3.2 Erschließungskonzept

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Quellstraße. Daran anbindend ist eine öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen, welche im Verlauf einer Ringstraße die innere Erschließung des Plangebietes gewährleistet. Um zur Attraktivität des Wohnstandortes beizutragen, soll im Norden ein Fußweg angelegt werden, der in die freie Natur führt und die Naherholungsqualität des Wohngebietes steigert.

Alle Verkehrsflächen werden in einer Regelbreite von 6,50 m ausgebaut. Diese Breite gewährleistet die verkehrstechnische Leistungsfähigkeit in Form von Begegnungsverkehr PKW-LKW gemäß RAST 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen). Darüber hinaus wird somit der getrennte Ausbau der Fahrbahn mit einer Breite von 5 m und Gehwegen mit einer Breite von 1,50 m ermöglicht.

Ausrichtung und Lage der Verkehrsflächen tragen zur Optimierung der Aufteilungsmöglichkeiten angrenzender Grundstücke sowie zur Reduzierung von Nordgärten bei. Auf diese Weise entstehen Nordgärten lediglich entlang der nördlichen Plangebietsgrenze. Hier führen sie zu einer harmonischen Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft und werden daher vertretbar errichtet.

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, 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 Anordnung erfolgt auf der Ebene der Ausführungsplanung.

Die Anbindung des Plangebietes an das ÖPNV-Netz erfolgt über die Quellstraße bzw. die hierüber verlaufenden Buslinien 472 und 516 der Aachener Verkehrsverbund GmbH (AVV).

3.3 Freiraumkonzept

Aufgrund der 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 Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO ein eher geringer Versiegelungsgrad erwartet. Damit bleiben ausreichende Flächen des Baulandes unversiegelt und stehen für Bepflanzungen zur Verfügung.

In Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln stehen die nördlich angrenzenden Flächen aus landesplanerischer Sicht auch perspektivisch nicht für eine bauliche Nutzung zur Verfügung. Aus diesem Grund sollen sie für Maßnahmen des Artenschutzes bereitgehalten werden. Um anthropogenen Störungen der Fläche bereits auf der Ebene der Bauleitplanung entgegenzuwirken, soll entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ein 5,0 m breiter Pflanzstreifen abgesichert werden, der zu einer Pufferwirkung zwischen den gegensätzlichen Nutzungsansprüchen beiträgt.

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 den bestehenden Anschluss in der Quellstraße anbindet.

Im Bereich der privaten Grundstücke ist die Einleitung des Oberflächenwassers in den natürlichen Wasserhaushalt über eine dezentrale Versickerung vorgesehen. Ob die Böden hierfür geeignet sind, wurde fachgutachterlich untersucht (Terra, 2020). Demnach ist eine Versickerungseignung ab einer Tiefe von 4 bis 5 m unter der bestehenden Geländeoberfläche gegeben. Um diese Bodenschichten zu erreichen soll bereits im Rahmen der Erschließungsarbeiten ein Bodenaustausch erfolgen. Zu diesem Zweck werden im rückwärtigen Bereich der Grundstücke 4 bis 5 m tiefe und 2 m breite Gräben ausgehoben und mit versickerungsfähigem Material verfüllt. Eine Abgrenzung der Bereiche wird als zeichnerischer Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Zur Klarstellung der hiermit verbundenen Maßgaben wird ein zusätzlicher, textlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Kapitel 7 dieser Begründung).

Im Sinne einer größtmöglichen Transparenz beabsichtigt der Vorhabenträger zudem, den späteren Grundstückseigentümern einen Prinzipschnitt zur Verfügung zu stellen, anhand dessen die auf dem Bodenaustausch noch zu erstellenden Mulden umgesetzt werden können. Dieser Prinzipschnitt Teil eines Erschließungsvertrages zwischen der Gemeinde Gangelt und dem Vorhabenträger, der zum Satzungsbeschluss einseitig unterschrieben durch den Vorhabenträger vorliegt.

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen soll unter den öffentlichen Verkehrsflächen versickert werden. Hierzu soll einer unter der Verkehrsfläche angeordnete Kastenrigole errichtet werden.

4 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Nachfolgend werden die textlichen sowie zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 80 erläutert und begründet. Alle Festsetzungen orientieren sich grundsätzlich an den zuletzt im Gemeindegebiet aufgestellten Bebauungsplänen, um eine planerische Gleichbehandlung zu gewährleisten.

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Schierwaldenrath, Flur 3, Flurstücke 216, 218 und teilweise 39, 41, und 212. Es wurden diejenigen Flächen in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, die unmittelbar für die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Nutzung oder deren Erschließung erforderlich sind.

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. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren

gemäß § 13b BauGB aufgestellt werden soll, ist die Gemeinde gehalten, die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO auszuschließen (vgl. VGH München (15. Senat), Beschluss vom 04.05.2018 - 15 NE 18.382). Aus diesem Grund werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen durch textliche Festsetzung ausgeschlossen:

1. *Im „Allgemeinen Wohngebieten“ WA 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 von der dichten Bestandsbebauung abweichen. Um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu gewährleisten, soll im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA eine offene Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen realisiert werden. Aus dem gleichen Grund sowie aus Gründen der planerischen Zurückhaltung wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Im Sinne der Bodenschutzklausel und des Eingriffsvermeidungsgebotes 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 *Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA 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 *Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Traufhöhe (TH) und der Firsthöhe (FH).*
- 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.*

Für die festgesetzten Höhenbegrenzungen werden im Hinblick auf die Ausbauplanung in der Örtlichkeit eindeutig bestimmbar 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.

2.5 Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen sowie für die Bestimmung der mittleren Wandhöhe 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. Sie halten einen Regelabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 3,0 m ein. Der gleiche Mindestabstand wird zu benachbarten Grundstücksgrenzen eingehalten. Hiervon abgewichen wird im Bereich entlang der Quellstraße. Bei diesen handelt es sich bereits heute um einen Innenbereich. Um bestehende Rechte nicht unangemessen einzuschränken, werden die Baugrenzen an dieser Stelle bis an die seitliche Grundstücksgrenze herangeführt. Ein Abstand von drei Metern entspricht dem bauordnungsrechtlichen Mindestmaß der Abstandsflächen. Somit können auch in denjenigen Bereichen, die einen Abstand von 3,0 m unterschreiten, bauliche Hauptanlagen nicht ohne weiteres näher als 3,0 m an die öffentlichen Verkehrsflächen heranrücken.

Die überbaubaren Grundstücksflächen verfügen über eine Regeltiefe von 16,0 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.

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 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.

3.1 Es sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

3.2 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 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.

3.3 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 Nachbarnschutzes 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 Nachbarnschutzes gewahrt werden. Im Zuge der planerischen Zurückhaltung sind weitere Nebenanlagen, z.B. Gartenhäuser gem. § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.4 Balkone, Altane und Terrassenüberdachungen, die fest mit dem Gebäude verbunden sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.6 Zulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Um den Charakter einer aufgelockerten Siedlung zu schaffen, wird die Zahl der Wohneinheiten im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Hierdurch kann eine kleinteilige Bebauungsstruktur im Übergang zur freien Landschaft ermöglicht werden.

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

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

4.2 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 ausschließlich im Bereich des geplanten Fuß- und Radwegs getroffen. Um eine Befahrbarkeit der Flächen durch PKWs zu vermeiden, wird für diese Verkehrsflächen die besondere Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ getroffen.

4.8 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grundsätzlich steht die Gemeinde der Erschließung der nordwestlich angrenzenden Flächen positiv gegenüber. Daher werden die geplanten Erschließungsflächen so konzipiert, dass die Erschließungsmöglichkeiten der nordwestlich angrenzenden Flächen aufrechterhalten werden. Um eine städtebaulich ungeordnete Entwicklung zu vermeiden, werden die Erschließungsflächen jedoch nicht bis an die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches herangeführt. Auf diese Weise kann vermieden werden, dass angrenzend an das Plangebiet Flächen erschlossen werden, die im Bebauungszusammenhang bebaut werden dürften und damit einer darüberhinausgehenden, städtebaulichen Entwicklung entgegenstehen. Zur Erfüllung des vorgenannten Zwecks werden die Flächen in Verlängerung der „Öffentlichen Verkehrsflächen“ als „Öffentliche Grünflächen“ festgesetzt.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

In Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln stehen die nördlich angrenzenden Flächen aus landesplanerischer Sicht auch perspektivisch nicht für eine bauliche Nutzung zur Verfügung. Aus diesem Grund sollen sie für Maßnahmen des Artenschutzes bereitgehalten werden. Um anthropogenen Störungen der Fläche bereits auf der Ebene der Bauleitplanung entgegenzuwirken, soll entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ein 5,0 m breiter Pflanzstreifen abgesichert werden, der zu einer Pufferwirkung zwischen den gegensätzlichen Nutzungsansprüchen beiträgt.

5.1 Innerhalb der „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ 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>

<i>Roter Hartriegel</i>	<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Esskastanie</i>	<i>Castanea sativa</i>
<i>Hasel</i>	<i>Corylus avellana</i>	<i>Walnuss</i>	<i>Juglans regia</i>
<i>Eingrifflicher Weißdorn</i>	<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Wildapfel</i>	<i>Malus communis</i>
<i>Pfaffenhütchen</i>	<i>Euonymus europaea</i>	<i>Vogel-Kirsche</i>	<i>Prunus avium</i>
<i>Liguster</i>	<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Frühe Traubenkirsche</i>	<i>Prunus padus</i>
<i>Heckenkirsche</i>	<i>Lonicera xylosteum</i>	<i>Wildbirne</i>	<i>Pyrus pyraeaster</i>
<i>Kirschpflaume</i>	<i>Prunus cerasifera</i>	<i>Eberesche</i>	<i>Sorbus aucuparia</i>
<i>Schlehe</i>	<i>Prunus spinosa</i>	<i>Elsbeere</i>	<i>Sorbus torminalis</i>
<i>Faulbaum</i>	<i>Rhamnus frangula</i>		
<i>Rote Johannisbeere</i>	<i>Ribes rubrum</i>		
<i>Hundsrose</i>	<i>Rosa canina</i>		
<i>Salweide</i>	<i>Salix caprea</i>		
<i>Wolliger Schneeball</i>	<i>Viburnum lantana</i>		
<i>Wasserschneeball</i>	<i>Viburnum opulus</i>		

Tabelle 1: Pflanzlisten B und C

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.

5.2 *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 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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

6. *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.*

4.11 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:

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

Darüber hinaus soll das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet versickert werden (vgl. Kapitel 3.4). Vor diesem Hintergrund werden diese Flächen 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.

- 7.2 *Die als „Allgemeines Wohngebiet“ WA festgesetzten 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 KENNZEICHNUNGEN

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind sowie Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind sollen im Bebauungsplan gekennzeichnet werden.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist durch humoses Bodenmaterial betroffen. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in Verbreitung und Mächtigkeit, so dass die Böden selbst bei gleichmäßiger Belastung mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Daher wird das Plangebiet zeichnerisch als „Fläche, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind; hier: Humose Böden“ gekennzeichnet. Zur Erläuterung der hiermit verbundenen Maßgaben wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Kapitel 6).

6 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

Das gesamte Plangebiet befindet innerhalb der Schutzzone IIIb des Trinkwasserschutzgebietes „Heinsberg-Kirchhoven“. Unmittelbar westlich angrenzend befindet sich die Schutzzone IIIb des Trinkwasserschutzgebietes „Waldfeucht“. Die an die Quellstraße angrenzenden Flächen werden vom Überschwemmungsgebiet „Saeffeler Bach“ erfasst. Alle Gebiete werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Zur Erläuterung der hiermit verbundenen Maßgaben werden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Kapitel 6).

7 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.

Der nachfolgende Hinweis wird zur Erläuterung der mit der Lage in einem Trinkwasserschutzgebiet verbundenen Restriktionen in den Bebauungsplan aufgenommen.

2. Trinkwasserschutzzone IIIb

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Schutzzone IIIb des Trinkwasserschutzgebietes „Heinsberg-Kirchhoven“. Unmittelbar westlich angrenzend befindet sich die Schutzzone IIIb des Trinkwasserschutzgebietes „Waldfeucht“.

Die Verwendung von Recyclingmaterialien (beispielsweise Elektroofenschlacke, Hochofenschlacke, Hüttensand, LD (Stahlwerks)-Schlacke, Schmelzkammergranulat, RCL (Recyclingmaterial) / aufbereiteter Bauschutt) ist verboten. Auf Antrag kann eine gebührenpflichtige Befreiung von diesen Verboten im Einzelfall erteilt werden.

Das Anwenden von in Wasserschutzgebieten nicht zugelassenen Pflanzenschutzmitteln (wie z. B. nach der Pflanzenschutz-Anwendungsverordnung) sowie das unsachgemäße Anwenden zugelassener Mittel ist verboten.

Das Versickern von Niederschlagswasser ist nur über die belebte Bodenzone möglich. Für die Einleitung von Niederschlagswässern von Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen über eine Versickerungsanlage in den Untergrund ist beim Landrat des Kreises Heinsberg - untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Die nachfolgenden Hinweise wurden in Folge der durchgeführten Beteiligungsverfahren in den Bebauungsplan aufgenommen:

3. *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 „Harzelt 1“ im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln. 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.

4. *Sümpfungsmaßnahmen*

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung, ein Wiederanstieg nach Beendigung der Sümpfungsmaßnahmen sowie ein Eintreten flurnaher Grundwasserstände sind nicht auszuschließen. Hierdurch hervorgerufene Bodenbewegungen können zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sind bei Planungen und Vorhaben zu berücksichtigen. Bei der Versickerung ist darauf zu achten, dass keine Gebäude durch Aufhöhung der Grundwasser-oberfläche gefährdet werden.

5. *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) zu erfolgen.

6. *Landwirtschaftliche Immissionen*

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen an, deren Bewirtschaftung saisonal zu erhöhten Geräusch- und Geruchsimmissionen führen kann, welche sich allerdings innerhalb der gesetzlichen Vorgaben bewegen.

7. *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.

8. *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.

9. Humose Böden

Die im Bebauungsplan gekennzeichnete „Fläche, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind; hier: Humose Böden“ ist durch humoses Bodenmaterial betroffen. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und kaum tragfähig. Erfahrungs-gemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in Verbreitung und Mächtigkeit, so dass die Böden selbst bei gleichmäßiger Belastung mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen“, und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, so wie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

10. Artenschutzmaßnahmen

M1: Amphibienschutz

Zur Vermeidung einer essenziell erhöhten Tötungsgefahr für Amphibien während der Bauzeit ist das nordöstliche Plangebiet gegen die temporär wasserführende Senke mittels eines Amphibienzaunes zu sichern. Im Sinne der Nachhaltigkeit wird die Verwendung eines PE-Zaunes empfohlen, der sich zudem als deutlich resistenter gegenüber den üblichen mechanischen Beschädigungen im Baustellenbetrieb bewährt hat. Nach Abschluss der Baumaßnahmen reduziert sich das Risiko einer Schädigung auf das übliche (hohe) Lebensrisiko der Amphibien, sodass kein permanenter Zaun erforderlich ist. Zudem bilden Amphibienzaune eine Wanderbarriere für wandernde bodengebundene Arten.

M2: Amphibienschutz

Zur Vermeidung einer essenziell erhöhten Tötungsgefahr für Amphibien während der Bauzeit dürfen keine grabfähigen Bodenmassen östlich oder nördlich des Plangebietes und jenseits des Schutzzaunes gelagert werden.

M3: Brutvogelschutz

Zur Vermeidung einer essenziell erhöhten Tötungsgefahr für Brutvögel ist der Beginn der Baufeldräumung nur im Zeitraum Mitte Oktober bis Ende Februar zulässig. Die nachgewiesenen Arten brüten häufig in der Nähe des Menschen und sind meist störungstolerant. Mithin sind keine weiterführenden Festsetzungen für die Bauzeit oder die Zeit nach Fertigstellung erforderlich.

M4: Beleuchtung von Baustellen

Bei der Beleuchtung der Baustellen ist auf helle (weiße) Lampen mit hohem UV-Anteil zu verzichten, da sie Insekten anlocken und töten können und nachtaktive Wirbeltiere (v.a. Eulen und Fledermäuse) abschrecken. Ebenso ist eine weit reichende horizontale Abstrahlung zu vermeiden.

M5: Tierfallen

Im Rahmen der Verkehrserschließung und Bebauung sind Tierfallen zu entschärfen bzw. zu vermeiden und eine Fallenwirkungen von Kellern, aber auch von Rohbauten (Einflug von Fledermäusen) auszuschließen. Bei großen Glasfronten ist der Vogelschutz zu beachten, da Vögel Glasscheiben kaum wahrnehmen können und häufig

daran verunfallen. Besonders hoch ist die Gefahr am Rand der Bebauung zur offenen Landschaft. Zur Entschärfung der Gefahren von Glasscheiben gibt es Lösungen wie transluzentes (lichtdurchlässiges, nicht klares) Glas und sichtbar bedruckte Scheiben.

11. *Überschwemmungsgebiet Saeffeler Bach*

Für die nachrichtlich als „Überschwemmungsgebiet“ in den Bebauungsplan übernommenen Fläche wurde im Dezember 2013 das Überschwemmungsgebiet Saeffeler Bach per Verordnung festgesetzt. Die Festsetzung des Überschwemmungsgebietes hat zur Folge, dass gemäß § 78 Abs. 1 WHG die dort genannten Maßnahmen und Handlungen im Überschwemmungsgebiet untersagt sind. Demnach ist es untersagt, Baugebiete durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen auf von festgesetzten Überschwemmungsgebieten überlagerten Flächen auszuweisen, wenn sich diese Flächen im bisherigen Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB befinden. Die vorliegend vom Überschwemmungsgebiet erfassten Flächen sind demgegenüber als Baulücke bzw. Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB zu bewerten. Von den vorgenannten Regelungen unbenommen bleibt die Pflicht, Inanspruchnahmen von Überschwemmungsgebieten durch neue Retentionsräume an anderer Stelle auszugleichen.

12. *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. Die Bestimmungen der DIN 18915 in den jeweiligen gültigen Fassungen sind 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.*

13. 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.

8 PLANDATEN

Räumlicher Geltungsbereich.....	ca. 13.095,2 m ²
Allgemeines Wohngebiet insgesamt	ca. 10.390,6 m ²
davon zu versiegelnde Fläche	ca. 5.195,3 m ²
davon Gartenfläche	ca. 5.195,3 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 2.109,1 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“	ca. 33,0 m ²
Öffentliche Grünflächen	ca. 19,5 m ²
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca. 542,9 m ²

9 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht sowie von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind abzusehen. Die Pflicht zur Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB bleibt hiervon unberührt.

9.1 Ausgleich

Im Verfahren nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Planes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

9.2 Immissionen

Konflikte mit den Belangen des Immissionsschutzes sind nicht ersichtlich. Im Umfeld befinden sich keine Betriebe, die eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Tag- oder Nachtzeitraum bedingen würden. Aufgrund der Anbindung an eine innerörtliche Verkehrsfläche wird erwartet, dass auch verkehrsbedingten Immissionen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sowie der Orientierungswerte der DIN 18005 nicht überschreiten.

9.3 Altlasten

Aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebietes als landwirtschaftliche Fläche kann ein Altlastenverdacht nicht pauschal ausgeschlossen werden. Die Altlastensituation wurde daher fachgutachterlich untersucht (Terra, 2020). Demnach wurden keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen gefunden. Vorhandene Lehmböden sind als LAGA Boden (2004) Z0 Materialien zu klassifizieren. Für den oberflächennahe Mutterboden ist aufgrund von enthaltendem Humus eine Klassifizierung von Z0 nicht möglich.

9.4 Artenschutz

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Unter Berücksichtigung des § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB werden von den vorgenannten Regelungen jedoch nur die Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz erfasst. Kompensationserfordernisse nach anderen Regelungen, z.B. denen des Artenschutzes nach dem Bundesnaturschutzgesetz bleiben unberührt. Vor diesem Hintergrund wurden artenschutzrechtliche Belange fachgutachterlich untersucht (Liebert, 2020).

In der Stufe I der Prüfung wurde das Plangebiet zunächst einmalig am 11.11.2019 begangen und auf Hinweise planungsrelevanter Arten untersucht (Nester, Baumhöhlen, Kot- oder Nahrungsreste etc.). Aufgrund der vorgefundenen Lebensräume und der nach Datenrecherche grundsätzlich zu erwartenden Arten konnte die Betroffenheit essenzieller Nahrungshabitate ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung der planbedingt zu erwartenden Störwirkungen konnte eine Betroffenheit von Steinkauz, Kuckuck, Kiebitz, Allerweltsvogelarten und Amphibien hingegen nicht ausgeschlossen werden. Diese Arten wurden daher in einer vertiefenden Prüfung der Stufe II untersucht. Im Ergebnis kam es zu Nachweisen der Arten Amsel, Singdrossel, Misteldrossel, Rotkelchen, Blaumeise, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Gartengrasmücke, Dorngrasmücke, Schwanzmeise, Gelbspötter, Zaunkönig, Heckenbraunelle, Buchfink, Ringeltaube, Rabenkrähe und Erdkröte.

Um artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen entgegenzuwirken sind Maßnahmen zum Amphibien- und Brutvogelschutz sowie zum allgemeinen Schutz der freien Landschaft in der Plankonzeption zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund wurden entsprechende Festsetzungen (vgl. Kapitel 4.8) und Hinweise (vgl. Kapitel 7) in den Bebauungsplan aufgenommen. Unter Berücksichtigung dieser Maßgaben ist davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Belange der Umsetzung des Planvorhabens nicht entgegenstehen.

9.5 Flächeninanspruchnahme

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (Umwidmungssperrklausel) besteht bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen i.S.d. § 201 BauGB, Wald i.S.d. Waldgesetzes und für Wohnzwecke genutzten

Flächen eine Begründungs- und Abwägungspflicht. Vorliegend werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Die diesbezügliche Abwägungsentscheidung wurde mit der 63. Flächennutzungsplanänderung jedoch vorweggenommen.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Gemeinde Gangelt am den Bebauungsplan Nr. 80 „Auf dem Esel“ als Satzung beschlossen hat.

10 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 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916)

11 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.
- 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. (27. Juli 2020). TIM Online 2.0. Von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0): <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/> abgerufen
- Landesregierung NRW. (2019). Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW). Düsseldorf: Landesregierung NRW.
- Liebert. (23. Juli 2020). Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I und II. Bebauungsplan „Auf dem Esel“ in Gangelt / Langbroich. Alsdorf: Büro für Freiraumplanung D. Liebert.
- 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
- Terra. (09. April 2020). Gutachten über geotechnische Untersuchungen. Neuerschließung Wohngebiet "Auf dem Esel" 52538 Gangelt-Langbroich. Neuss: Terra Umwelt Consulting.