

BEGRÜNDUNG

**Zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 77
„Wohngebiet Gangelt Nord VI“**



Gemeinde Gangelt – Ortslage Gangelt

Juli 2022

Beschlussfassung zum Satzungsbeschluss

IMPRESSUM

Auftraggeber:

Gemeinde 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

Projektnummer: 22-030

INHALT

1	EINLEITUNG.....	1
1.1	Planungserfordernis	1
1.2	Planungsziel	2
1.3	Beschreibung des Plangebietes	2
1.4	Planverfahren gemäß § 13 BauGB.....	2
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1	Regionalplan und Flächennutzungsplan.....	3
2.2	Naturschutzfachliche Schutzgebiete.....	4
2.3	Wasser-, Hochwasser- und Starkregenschutz.....	4
2.4	Bisheriger Planinhalt.....	5
3	TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	5
3.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung	6
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	7
3.4	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	7
3.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	7
3.6	Errichtung von Gebäuden mit sonstigen technischen Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien	8
3.7	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	9
4	PLANDATEN.....	10
5	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	10
5.1	Ausgleich.....	10
5.2	Immissionen.....	10
6	RECHTSGRUNDLAGEN.....	12
7	REFERENZLISTE DER QUELLEN	12

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 77 „Wohngebiet Gangelt Nord VI“ wurde am 20.08.2020 als Satzung beschlossen und hat zwischenzeitlich ein Umlegungsverfahren durchlaufen. In dem für das Umlegungsverfahren benötigten Zeitraum haben sich die von der Gemeinde Gangelt an Bebauungspläne gestellten, städtebaulichen Anforderungen weiterentwickelt. Die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen stehen diesen Anforderungen entgegen. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan vor Umsetzung im Hinblick auf die nachfolgenden Punkte angepasst werden:

- Im Nordwesten und Nordosten des Plangebietes wurden Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Diese sollen durch zusätzliche Baumpflanzungen attraktiver in den öffentlichen Raum eingebunden werden. Zugleich sollen diese Pflanzmaßnahmen einen Beitrag zur Frischluftproduktion, lokalen Kühlung und Grundwasserbildung beitragen.
- Um den Stellplatzbedarf im öffentlichen Straßenraum zu reduzieren, sollen die für die Mehrfamilienhäuser nachzuweisenden Stellplätze von einem auf zwei Stellplätze je Wohneinheit erhöht werden.
- Zur Gewährleistung, dass Garagen im Regelfall grenzständig errichtet werden können, sollen die im Bebauungsplan festgesetzten Bezugshöhen auch zur Bestimmung der Abstandsflächen sowie der mittleren Wandhöhe herangezogen werden. Ebenso soll klargestellt werden, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe von Gebäuden mit Flachdach mit der im Bebauungsplan festgesetzten, maximal zulässigen Traufhöhe gleichzusetzen ist.
- Im Hinblick auf den Klimawandel werden darüber hinaus Festsetzungen zur Photovoltaik-Pflicht in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Im Nordosten des Plangebietes befindet sich ein Kreuzungspunkt aus den Haupterschließungsstraßen der Baugebiete Nord IV und Nord VI sowie einem künftigen Fuß- und Radweg. Die im derzeitigen Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen lassen zu, dass Garagen bis unmittelbar an diesen Kreuzungspunkt heranrücken. Um den Kreuzungspunkt verkehrlich zu entzerren, sollen die Baugrenzen von diesem abgerückt werden.
- Nach aktuellen Vermessungen ragen die bestehenden Gehölze im Nordwesten des Plangebietes in dieses hinein. Zur Vermeidung nicht erforderlicher Eingriffe sollen die bestehenden Festsetzungen zu „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ dahingehend angepasst werden, dass bestehende Gehölze einschließlich ihrer Wurzelbereiche in die geplanten Anpflanzungen zu integrieren sind.
- In den letzten Bebauungsplänen der Gemeinde wurden Stein-, Kies- und Splittgärten ausgeschlossen. Gemäß Rücksprache mit anderen Kommunen und dem Kreis Heinsberg entwickelt es sich zudem offensichtlich zum Trend, die Gartenbereiche auszukoffern, mit RCL-Material auszufüllen und im gesamten Garten Kunstrasen zu verlegen. Dies führt zu erheblichen, nicht erforderlichen Eingriffen in den Naturhaushalt. Um dem entgegenzuwirken, sollen entsprechende Gestaltungen des Gartens durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen werden.

1.2 Planungsziel

Das Planungsziel besteht darin, die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 77 an unterschiedliche aktuelle städtebauliche Anforderungen der Gemeinde Gangelt anzupassen. Hierdurch sollen die Lebensqualität im Baugebiet und dessen Nachhaltigkeit gefördert werden.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes.

1.4 Planverfahren gemäß § 13 BauGB

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

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

Das Planungsziel des Ursprungsbebauungsplanes bestehen zunächst in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Baugebietes. Weitere wesentliche Planungsziele bestehen in der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Ausbildung eines städtebaulich geordneten Landschaftsrands sowie eines harmonischen Übergangs zu den bestehenden Siedlungsstrukturen. Diese Ziele werden im Rahmen der vorliegenden Planung nicht in Frage gestellt.

Ebenso kommt es zu keinen oder lediglich klarstellenden Änderungen an den die Grundzüge der Planung bestimmenden Festsetzungen; beispielsweise der Art oder dem Maß der baulichen Nutzung. Damit bleiben die Grundzüge des bestehenden Bebauungsplanes vom vorliegenden Änderungsverfahren unberührt.

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

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

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

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Vorliegend ist davon auszugehen, dass die

Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten durch die Planung nicht beeinträchtigt werden (vgl. Kapitel 2.2 dieser Begründung).

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

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete [...], so weit wie möglich vermieden werden.“ (vgl. § 50 Satz 1 BImSchG)

Gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG handelt es sich bei schädlichen Umwelteinwirkungen um Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Gemäß Artikel 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU handelt es sich bei schweren Unfällen um ein Ereignis – z. B. eine Emission, einen Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes – das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese Richtlinie fallenden Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebs zu einer ernststen Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe der Richtlinie beteiligt sind. Betriebe, die zu entsprechenden Umwelteinwirkungen oder Unfällen führen könnten, sind im näheren und weiteren Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden und werden durch die Planung nicht begründet.

Die Zugangsvoraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB werden somit vollständig erfüllt. Demzufolge kann die vorliegende Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Im vereinfachten Verfahren stehen die nachfolgenden Verfahrenserleichterungen zur Verfügung.

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

Von den vorgenannten Verfahrenserleichterungen soll vorliegend Gebrauch gemacht werden.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regionalplan und Flächennutzungsplan

Regionalplan und Flächennutzungsplan treffen für das Plangebiet allgemeine Festlegungen zur Art der baulichen Nutzung. Die Art der baulichen Nutzung des bestehenden Bebauungsplanes bleibt von

der vorliegenden Planung unberührt. Insofern sind planbedingte Konflikte mit den Vorgaben des Regionalplanes oder des Flächennutzungsplanes nicht ersichtlich.

2.2 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 Kreise und kreisfreien Städte festgesetzt (vgl. § 7 LNatSchG). Mit Satzungsbeschluss des bestehenden Bebauungsplanes sind die Festsetzungen des Landschaftsplanes für die verfahrensgegenständlichen Flächen zurückgetreten. Insofern können planbedingte Konflikte mit Landschaftsplänen ausgeschlossen werden.

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

Beeinträchtigungen im weiteren Umfeld könnten allenfalls in Bezug auf Natura-2000-Gebiete gegeben sein. Im Hinblick auf die bereits bestehende Siedlungsnutzung und die beabsichtigte Art der Nutzung können diese jedoch ausgeschlossen werden.

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

2.3 Wasser-, Hochwasser- und Starkregenschutz

Gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind Wasserschutzgebiete, Heilquellen, Überschwemmungsgebiete, Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwasserentstehungsgebiete in der Planung zu berücksichtigen. Diesbezügliche Bewertungen erfolgen vorliegend auf Basis der Datenbank ELWAS NRW (MULNV NRW, 2020b).

Im Sinne der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) werden zudem die Starkregenhinweiskarte, die Hochwasser-Risikokarte und die Hochwasser-Gefahrenkarte in die Betrachtung einbezogen. Hierzu wird auf das Fachinformationssystem Klimaanpassung NRW (LANUV NRW, 2020) zurückgegriffen.

Trinkwasser und Heilquellen

Das Plangebiet wird von keinen festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutzgebieten überlagert. Heilquellen sind im linksrheinischen NRW nicht vorhanden und insofern mit abschließender Sicherheit nicht von der Planung betroffen.

Hochwasser und Starkregen

Hochwasserentstehungsgebiete werden gemäß § 78d Abs. 2 WHG von den Ländern durch Rechtsverordnung festgesetzt. Dies ist in NRW aktuell noch nicht erfolgt. Eine Überlagerung mit Überschwemmungsgebieten oder Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten besteht nicht und auch aus den Hochwassergefahren- und -hinweiskarten kann kein planbedingtes Handlungserfordernis abgeleitet werden.

Gemäß Starkregenhinweiskarte können seltene und extreme Regenereignisse zu punktuellen Wasseransammlungen führen. Hinweise für Hangwasser oder Bereiche, innerhalb derer sich Wasser auf umfangreichen Flächen ansammelt und schließlich auf das Plangebiet trifft, liegen nicht vor. Insofern ist davon auszugehen, dass das anfallende Wasser selbst bei seltenen oder extremen Ereignissen vom bestehenden und geplanten Kanalnetz aufgenommen werden kann.

2.4 Bisheriger Planinhalt

Der bestehende Bebauungsplan setzt für die von der vorliegenden Bebauungsplanänderung erfassten Flächen zeichnerisch folgendes fest:

- „Allgemeines Wohngebiet“ WA1 bis WA4 Art der baulichen Nutzung,
- ein Maß der baulichen Nutzung, das durch eine maximale Trauf- und Firsthöhe von 6,5 m bzw. 10,5 m sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bestimmt wird,
- eine offene Bauweise,
- überbaubare Grundstücksflächen, die durch Baugrenzen bestimmt werden,
- öffentliche Verkehrsflächen ohne besondere Zweckbestimmung und öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ sowie Straßenbegrenzungslinien,
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sowie
- Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen.

Die textlichen Festsetzungen sind dem jeweiligen Planwerk zu entnehmen.

3 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

Nachfolgend werden diejenigen Festsetzungen beschrieben, hinsichtlich derer es im Rahmen des vorliegenden Verfahrens zu Änderungen kommt. Die weiteren Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes bleiben von der vorliegenden Planung unberührt. Die Nummerierung der Festsetzungen wird in Summe an die geplanten Änderungen angepasst.

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 16 BauNVO BauGB)

Der bestehende Bebauungsplan setzt fest, dass die Traufhöhe als Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut definiert wird. Demnach ist die Traufhöhe mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe von Gebäuden mit Flachdach gleichzusetzen. Gleichwohl sollen die Festsetzungen klarstellend so modifiziert werden, dass dieser Regelungsgehalt klar zum Ausdruck kommt. Zu diesem Zweck wird die nachfolgende, textliche Festsetzung aufgehoben

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

und wie folgt neu gefasst

2.3 *Die Traufhöhe (TH) wird definiert als Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut. Bei der Errichtung von Gebäuden mit Flachdach darf die maximal zulässige Traufhöhe (TH) weder durch den höchsten Punkt der Dachhaut noch durch den höchsten Punkt der Attika überschritten werden.*

Für die festgesetzten Höhenbegrenzungen werden im Hinblick auf die Ausbauplanung in der Örtlichkeit eindeutig bestimmbare Bezugspunkte definiert. Gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan soll festgesetzt werden, dass auch die mittlere Wandhöhe von Garagen und Carports sowie die Abstandsflächen anhand dieses Bezugspunktes zu bestimmen sind. Bei Verzicht auf eine entsprechende Regelung im Bebauungsplan würden die Regelungen der BauO NRW greifen, wonach der untere Bezugspunkt 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 aufgehoben

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.*

und wie folgt neu gefasst

2.2 *Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Traufhöhe (TH) und der Firsthöhe (FH). Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen sowie für die Bestimmung der mittleren Wandhöhe und der Abstandsflächen 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.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Nordosten des Plangebietes befindet sich ein Kreuzungspunkt aus den Haupteerschließungsstraßen der Baugebiete Nord IV und Nord VI sowie einem künftigen Fuß- und Radweg. Die im derzeitigen Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen lassen zu, dass Garagen bis unmittelbar an diesen Kreuzungspunkt heranrücken. Um den Kreuzungspunkt verkehrlich zu entzerren, sollen die Baugrenzen von diesem abgerückt werden.

3.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

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

Um den Stellplatzbedarf im öffentlichen Straßenraum zu reduzieren, sollen die für die Mehrfamilienhäuser nachzuweisenden Stellplätze von einem auf zwei Stellplätze je Wohneinheit erhöht werden. In diesem Zusammenhang werden die nachfolgenden, textlichen Festsetzungen aufgehoben

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.*

und wie folgt neu gefasst

3.1 *In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 bis WA4 sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.*

3.5 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.

5.5 *Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten werden definiert als zusammenhängende Flächen, die mit den vorgenannten Materialien zu mehr als 10% bedeckt sind. Die Flächen gelten auch dann als Stein-/Kies-/Split- und*

Schottergärten, wenn auf den Einbau von Vliesen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, sofern eine Breite von 0,5 m nicht überschritten wird.

Ergänzende Regelungen werden durch Festsetzungen zu den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ getroffen (vgl. Kapitel 3.7 dieser Begründung).

3.6 Errichtung von Gebäuden mit sonstigen technischen Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Aufgrund knapper werdender Ressourcen und den Herausforderungen des Klimawandels besteht ein gesellschaftliches, aber auch gemeindliches Interesse an der Energiewende sowie dem schonenden Umgang mit den natürlichen Schutzgütern. Die Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen neuer Gebäude stellt ein geeignetes Mittel dar, um die Energiewende schneller voranzubringen. Zugleich trägt die vertikale Schichtung von Nutzungen – wie es der Installation von Photovoltaikanlagen auf den ansonsten ggf. nicht weiter genutzten Dachflächen der Fall wäre – zur Reduzierung des Flächenbedarfs für die Energieproduktion bzw. zur Schonung des Schutzgutes Fläche bei. Auch kann festgestellt werden, dass sich moderne Photovoltaikanlagen immer schneller amortisieren. Insofern stellt die Installation entsprechender Anlagen keine pauschale Belastung beim Hausbau dar, sondern leistet vielmehr einen Beitrag zu dessen tragfähiger Finanzierung.

Vor diesem Hintergrund wird festgesetzt, dass auf mindestens 70% der nutzbaren Dachfläche Vorkehrungen für die vorgenannten Anlagen zu treffen sind. Durch den gewählten Prozentsatz kann gewährleistet werden, dass ein aus Sicht der Gemeinde umfassender Beitrag zur Energiewende geleistet wird. Zugleich wird durch Beschränkung der Regelung auf die nutzbare Dachfläche vermieden, dass eine unverhältnismäßige Einschränkung der individuellen Bau- und Eigentumsfreiheit entsteht und hinreichende Flächen für andere Nutzungsmöglichkeiten, z.B. Solarthermie verbleiben. Da zur Wärmegewinnung weitere, sehr geeignete, technische Lösungen wie Erdwärmekollektoren bestehen, wird die Festsetzung auf Anlagen zur Stromerzeugung beschränkt und diesen damit Vorrang gegenüber der Solarthermie eingeräumt.

6. *Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes müssen bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf mindestens 70 % der nutzbaren Dachfläche sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien getroffen werden.*

Die Dachfläche wird definiert als die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplans errichtet werden.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen; nicht nutzbar sind beispielsweise:

- Ungünstig ausgerichtete oder geneigte, z.B. ganz oder teilweise nach Norden geneigte Teile der Dachfläche

- durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene, insbesondere zur Erhaltung festgesetzte Bäume erheblich beschattete Teile der Dachfläche
- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenstern, Gauben, Dacheinschnitten, Dachaufbauten wie Schornsteinen oder Entlüftungsanlagen belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern, z.B. bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern

3.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Nach aktuellen Vermessungen ragen die bestehenden Gehölze im Nordwesten des Plangebietes in dieses hinein. Zur Vermeidung nicht erforderlicher Eingriffe sollen die bestehenden Festsetzungen zu „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ dahingehend angepasst werden, dass bestehende Gehölze einschließlich ihrer Wurzelbereiche in die geplanten Anpflanzungen zu integrieren sind. In diesem Zusammenhang wird die diesbezügliche, textliche Festsetzung wie folgt ergänzt:

7.1 [...] Bestehende Gehölze und deren Wurzelbereich sind in die Bepflanzung einzubinden und zu erhalten.

Im Nordwesten und Nordosten des Plangebietes wurden darüber hinaus Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Diese sollen durch zusätzliche Baumpflanzungen attraktiver in den öffentlichen Raum eingebunden werden. Zugleich sollen diese Pflanzmaßnahmen einen Beitrag zur Frischluftproduktion, lokalen Kühlung und Grundwasserbildung beitragen.

Zu diesem Zweck werden die Bereiche zwischen den für die Mehrfamilienhäuser vorgesehenen Baugrenzen und den öffentlichen Verkehrsflächen zeichnerisch als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Um eine Unterscheidung der unterschiedlichen Pflanzflächen zu ermöglichen, werden die bereits im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit „1“ und die durch die Bebauungsplanänderung hinzukommenden Flächen mit „2“ gekennzeichnet.

Unter Berücksichtigung der an diesen Stellen bestehenden Platzverhältnisse wird textlich festgesetzt, dass in den vorgenannten Flächen jeweils drei Bäume gemäß der Pflanzliste C anzupflanzen sind. Bei der Zusammenstellung der Pflanzliste wurden kompakte Bäume ausgewählt, die gemäß der GALK Straßenbaumliste für eine Verwendung in Verkehrsräumen geeignet sind.

7.2 Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit der Kennzeichnung „2“ sind jeweils insgesamt 3 Bäume der Pflanzliste C in einer Mindestqualität Hochstamm, 4xv, mDB, StU. 14-16 anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Zulässigkeit anderer, gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes oder bauordnungsrechtlich zulässiger Nutzungen, bleibt von der vorgenannten Regelung unberührt.

Pflanzliste C	
Baum-Felsenbirne	Amelanchier lamarckii „Robin Hill“
Gleditschie	Gleditsia triacanthos „Sunburst“
Spiegelrindenkirsche	Prunus x schmittii
Oxelbeere, Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia „Brouwers“

Tabelle 1: Pflanzliste C

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

7.3 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 i.S.d. Bebauungsplanes unversiegelte Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z.B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehölzen). Kunstrasenflächen gelten i.S.d. Bebauungsplanes explizit nicht als gärtnerisch angelegt. Die Regelungen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5.5 bleiben hiervon unberührt.

4 PLANDATEN

Bedarf an Grund und Boden			
Nutzung	Fläche in m² (ca.)		
	Gesamt	Teilfläche	Versiegelung
Allgemeines Wohngebiet	30.776	-	-
davon versiegelt	-	24.621	24.621
davon unversiegelt	-	4.629	-
Davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennzeichnung 1	-	1.152	-
Davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennzeichnung 2	-	375	-
Straßenverkehrsfläche	4.985	-	4.985
Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	99	-	99
Summe	35.859	-	29.704

Tabelle 2: Bedarf an Grund und Boden

5 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß 13 BauGB aufgestellt. Gemäß § 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.

5.1 Ausgleich

Durch die Planung werden keine Eingriffe vorbereitet, die über die bereits heute zulässigen Eingriffe hinausgehen. Vielmehr tragen die geplanten Pflanzmaßnahmen und die beabsichtigte Photovoltaik-Pflicht dazu bei, dass den bereits heute zulässigen Eingriffen entgegengewirkt wird. Insofern sind Ausgleichsmaßnahmen i.S.d. der Eingriffsregelung oder des Artenschutzes nicht erforderlich.

5.2 Immissionen

Die Art der baulichen Nutzung bleibt von der vorliegenden Planung unberührt. Insofern können planbedingte Konflikte mit den Belangen des Immissionsschutzes ausgeschlossen werden.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Gemeinde Gangelt am die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 „Wohngebiet Gangelt Nord VI“ als Satzung beschlossen hat.

6 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)

7 REFERENZLISTE DER QUELLEN

- MULNV NRW. (2020a). NRW Umweltdaten vor Ort. Abgerufen am 19. 11 2018 von <https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>
- 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