

BEGRÜNDUNG

**Zum Bebauungsplan Nr. 87
„Gangelt-Nord/VII“**



Gemeinde Gangelt – Ortslage Gangelt

September 2023

Vorentwurf zur Frühzeitigen Beteiligung

IMPRESSUM

Auftraggeber:

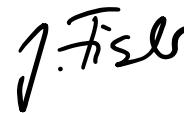
Entwicklungsgesellschaft Gangelt GmbH
Burgstraße 10
52538 Gangelt

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
T 02431 – 97 31 80
E info@vdh.com
W www.vdh.com



i. A. M. Sebastian Schütt



i. A. B. A. Josefine Fischer

Projektnummer: 20-016

INHALT

1	EINLEITUNG.....	1
1.1	Planungserfordernis	1
1.2	Planungsziel	2
1.3	Planverfahren	2
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Beschreibung des Plangebietes	2
2.2	Regionalplan	3
2.3	Flächennutzungsplan.....	4
2.4	Naturschutzfachliche Schutzgebiete	4
2.5	Wasser-, Hochwasser- und Starkregenschutz	6
3	PLANUNGSKONZEPT	7
3.1	Nutzungskonzept.....	7
3.2	Erschließungskonzept	7
3.3	Freiraumkonzept und Niederschlagswasserbeseitigung	8
3.4	Ver- und Entsorgungskonzept.....	8
4	TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	9
4.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	9
4.2	Art der baulichen Nutzung.....	9
4.3	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	9
4.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	10
4.5	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	11
4.6	Zulässige Zahl der Wohnungen.....	12
4.7	Errichtung von Gebäuden mit sonstigen technischen Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien	12
4.8	Grünordnerische Festsetzungen	13
4.9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	16
5	HINWEISE.....	17
6	KENNZEICHNUNGEN.....	17
7	PLANDATEN	18
8	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	18

8.1	Ausgleich.....	18
8.2	Artenschutz.....	19
8.3	Immissionsschutz	19
9	RECHTSGRUNDLAGEN.....	20
10	REFERENZLISTE DER QUELLEN	20

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

Die Gemeinde Gangelt ist durch ein stetiges Bevölkerungswachstum gekennzeichnet. Insgesamt stiegen die Bevölkerungszahlen von 12.015 Einwohnern im Jahr 2015 auf 12.946 Einwohner im Jahr 2021. Dies entspricht einem jährlichen Wachstum von ca. 155 Einwohnern. Während Zu- und Fortzüge im Zeitraum von 2015 bis 2021 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, 2023)

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). Daher ist die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Gangelt vorrangig auf die regionalplanerisch als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) festgelegten Ortslagen Gangelt und Birgden zu lenken. Zugleich wird der Bedarf für das Vorhaben durch die Darstellung des Plangebietes als ASB bereits dokumentiert.

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

Aus städtebaulichen Gründen bietet sich eine Erschließung der verfahrensgegenständlichen Flächen besonders an. Die Infrastruktur umliegender Baugebiete wurde so ausgelegt, dass sie die Erschließung erheblich begünstigt. Über die Hastenrather Straße besteht zudem eine unmittelbare Möglichkeit zur Anbindung an die Ortsumgehungstraße K 13 und die B56n, die wiederum die Gemeinde mit dem deutschen und niederländischen Autobahnnetz verbindet. Durch diese sehr gute Anbindung könnten Verkehre und diesbezügliche Emissionen insgesamt reduziert werden.

Die Nahversorgungsbereiche und der Ortskern befinden sich in fußläufiger Erreichbarkeit, südlich des Plangebietes. Der Ortskern wird im Rahmen der Städtebauförderung mit öffentlichen Mitteln aufgewertet. Hierdurch soll u.A. die Ansiedlung kleinteiliger Einzelhandel- und Gastronomieangebote gefördert sowie die historische Bausubstanz inszeniert werden. Der Bereich östlich vom Ort besteht aus verschiedenen Bildungseinrichtungen die z.T. durch öffentliche Fördermittel energetisch saniert wurden. Unmittelbar südlich des Plangebietes befindet sich ein Kindergarten. Die Umsetzung des geplanten Vorhabens könnten einen Beitrag zur Auslastung und dem damit verbundenen Erhalt der bestehenden und geplanten Infrastruktur leisten.

Auf der Grundlage des bestehenden Flächennutzungsplanes ist die geplante Nutzung nicht möglich. Dieser stellt für das Plangebiet „Flächen für die Landwirtschaft“ dar, ein Bebauungsplan besteht nicht. Aufgrund ihrer Größe und ihres Zuschnittes sind die Flächen darüber hinaus nicht als Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne des § 34 BauGB anzusehen.

In diesem Zusammenhang ist die Änderung des Flächennutzungsplanes und 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 Wohnverhältnisse und der Ausbildung eines städtebaulich geordneten Ortseingangs und Landschaftsrandes sowie eines harmonischen Übergangs zu den bestehenden Siedlungs- und Freiraumstrukturen. Ein weiteres Planungsziel ist die Schaffung eines attraktiven Wohnflächenangebotes für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde.

1.3 Planverfahren

Die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes sollen zur Verfahrensbeschleunigung im Parallelverfahren erfolgen. Es wird beabsichtigt, das Bauleitplanverfahren im Regelverfahren mit frühzeitiger Beteiligung und Offenlage sowie der Erstellung eines Umweltberichtes durchzuführen. Ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB entfällt, da der bestehende Zulässigkeitsmaßstab durch die Planung voraussichtlich erheblich verändert wird. Ebenso stehen die Zugangsvoraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nicht zur Verfügung, da das Plangebiet klar dem Außenbereich zuzuordnen ist.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Beschreibung des Plangebietes

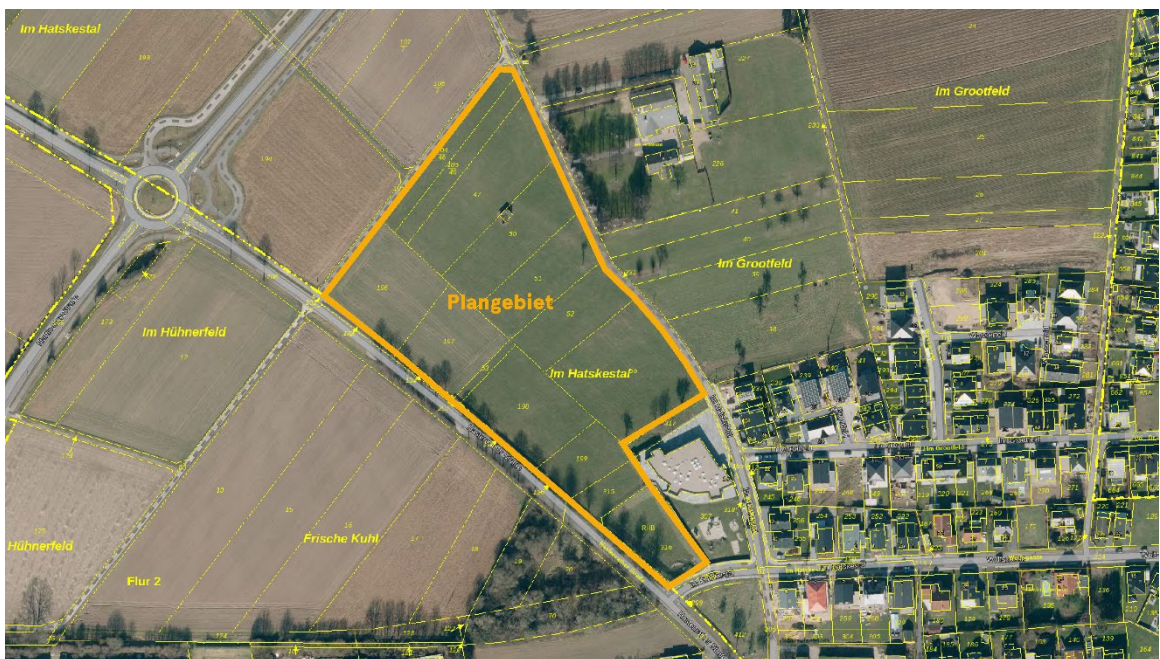


Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung der räumlichen Geltungsbereiche (gelbe Linien) (Land NRW, 2022)

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand der Ortslage Gangelt. Es umfasst die Gemarkung Gangelt, Flur 4, Flurstücke 47, 50 bis 53, 56, 104/46, 105/46, 196 bis 199, 315 bis 317 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 207 und damit eine Fläche von rund 3,0 ha.

Derzeit unterliegt das Plangebiet einer überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung. Der größte Teil der Fläche wird als Grünland genutzt, ein kleinerer Teil im Westen als Acker. Zudem befinden sich im Norden zwei Gehölze und eine Holzhütte. Weitere Gehölze und ein Regenrückhaltebecken befinden sich im Süden.

Im Umfeld bestehen unterschiedliche Nutzungen. Entlang der südwestlichen Plangeietsgrenze verläuft die Hastenrather Straße, über die das Plangebiet erschlossen werden kann. Diese wird von zahlreichen Gehölzen begleitet. Entlang der nordwestlichen und nordöstlichen Plangeietsgrenze verlaufen Wirtschaftswege. Im Anschluss an die vorgenannten Verkehrsflächen und Wege befindet sich jeweils die freie Feldflur. Diese ist überwiegend ackerbaulich genutzt. Untergeordnet besteht Grünland. Zudem befinden sich nordwestlich der Hof Grootfeld und die Kapelle Gut Grootfeld

Im Süden und Südosten befinden sich die Siedlungsstrukturen der Ortslage Gangelt. Die Bebauungsdichte ist im Zentrum von Gangelt durch eine geschlossene Bebauung gekennzeichnet. In den Randbereichen, im Übergang in die Landschaft nimmt die Bebauung ab. Die hier überwiegend vorhandenen allgemeinen Wohngebiete bestehen überwiegend aus Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften. Diese sind auf zwei Vollgeschosse, eine Traufhöhe von 6 m und einer Firsthöhe von bis zu 10,5 m begrenzt.

2.2 Regionalplan



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

Im bestehenden wie in Aufstellung befindlichen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen wird das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. In den ASB sollen u.a. die Flächen für den Wohnungsbau und die damit verbundenen Folgeeinrichtungen, für die zentralörtlichen Einrichtungen sowie für die sonstigen privaten und öffentlichen

Einrichtungen der Bildung und Kultur dargestellt werden (Bezirksregierung Köln, 2016a). Die Planung folgt somit den Darstellungen des Regionalplanes.

2.3 Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan stellt den räumlichen Geltungsteilbereich überwiegend 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 überwiegend zu „Wohnbaufläche“ geändert werden.

Darüber hinaus werden die südlich im Plangebiet gelegenen und bereits heute bzw. planmäßig für eine Entwässerung vorgesehenen Bereiche als „Grünflächen“ dargestellt. Auf diese Weise und in Verbindung mit den westlich an die Entwässerungsanlagen angrenzenden Bereiche können zusammenhängende, innerörtliche Freiflächen abgesichert werden.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird auf der Grundlage einer landesplanerischen Anfrage i.S.d. § 34 LPIG überprüft, ob die geplante Darstellung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

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 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) Zur Beurteilung der Betroffenheit 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).

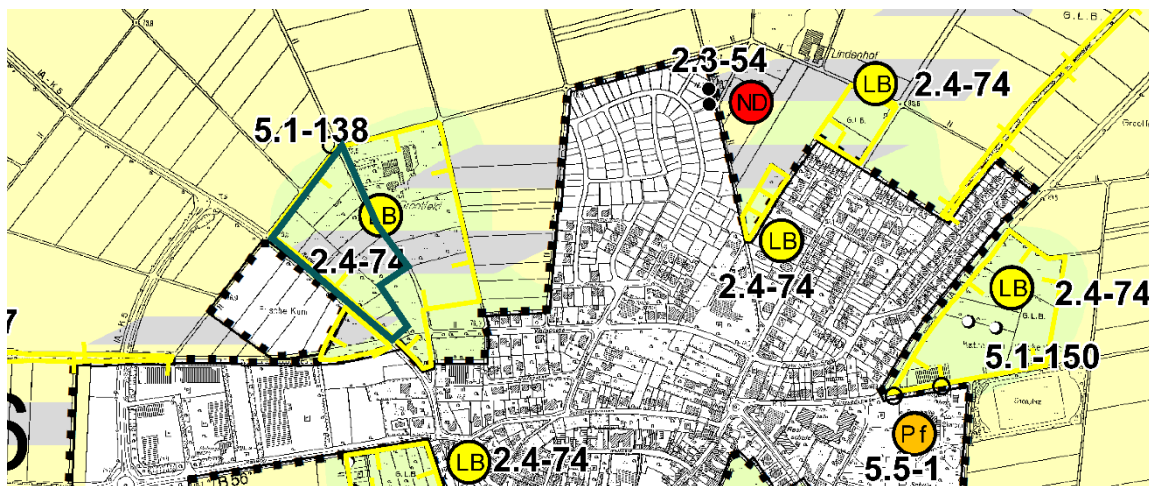


Abbildung 3: Auszug aus dem Landschaftsplan II/5 "Selfkant" mit Abgrenzung der Plangebiete (gelbe Linie) (Kreis Heinsberg, 2008)

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes II/5 „Selfkant“. Dieser setzt für den gesamten Teil des Plangebietes das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ fest. Es besteht auch eine Überlagerung mit dem Entwicklungsziel 6 „Schaffung von Ausgleich oder Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft unter Berücksichtigung der von diesem Entwicklungsziel überlagerten anderen Entwicklung“. Eine Anreicherung der Landschaft und ein Ausgleich von Eingriffen erfolgen vorliegend durch unterschiedliche, grünordnerische Festsetzungen (vgl. Kapitel 4.8 der vorliegenden Begründung).

Zudem wird das Plangebiet von dem geschützten Landschaftsbestandteil 2.4-74 "Ortseingrünung, gesamter Bestand an Gehölzen" überlagert. Tatsächlich sind unterschiedliche erhaltenswerte Gehölze im Plangebiet vorhanden. Diese sind gemäß den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erhalten (vgl. ebd.). Somit sind insgesamt keine Konflikte zwischen Planung und Landschaftsplan ersichtlich.

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

Demnach wird ein Teil des Plangebietes von dem schutzwürdigen Biotop BK-5001-013 „Obstwiesen nördlich Gangelt“ überlagert. Es handelt sich um Obstwiesen mit alten und lückenhaften Beständen, die ergänzt werden durch niedrige Weißdornhecken. Zudem wird das Plangebiet auch von der Biotopverbundfläche VB-K-4901-003 „Ortsrandlagen der Bördendörfer nördlich von Gangelt“ erfasst. 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. Den vorgenannten Zielen entsprechende Elemente sind nur untergeordnet vorhanden und können erhalten werden (vgl. ebd.). Damit ist nicht davon auszugehen, dass die Funktionserhaltung der vorgenannten Gebiete gefährdet wird.

Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand allenfalls in Bezug auf Natura-2000-Gebiete ersichtlich. Beim nächstgelegenen Natura-2000-Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Teverener Heide“, welches sich ca. 4,7 km südöstlich des Plangebietes befindet. *„Von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch in Flächennutzungsplänen darzustellende Bauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO/§ 5 Abs. 2 BauGB und in Bebauungsplänen auszuweisende Baugebiete im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO/§ 9 Abs. 1 BauGB kann bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 m zu den Gebieten in der Regel nicht ausgegangen werden.“* (MKULNV NRW, 2016) Damit ist eine direkte Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Zudem lässt das Planvorhaben keine Auswirkungen, z.B. eine erhebliche Veränderung der Grundwasserneubildungsrate oder einen erheblichen Schadstoffausstoß erwarten, die zur Annahme führen, dass mit einer mittelbaren Beeinträchtigung zu rechnen bzw. der Regeluntersuchungsabstand zu erhöhen ist.

Daneben besteht eine Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen in verbindende Flugkorridore zwischen verschiedenen Natura-2000-Gebieten; z.B. durch Beeinträchtigung von Trittsteinbiotopen und Rastplätzen oder durch Vorhaben mit Barrierewirkung. Aufgrund anthropogener Störung durch angrenzende Siedlungsnutzungen ist eine Bedeutung als Trittsteinbiotop oder Rastplatz jedoch nicht ersichtlich. Denn im Umfeld des Plangebietes, beispielsweise in der Nähe vorhandener Bachtäler,

bestehen Ausweichmöglichkeiten, die für ziehende Arten deutlich attraktiver sein sollten. Zudem bereitet die Planung keine Nutzungen vor, die zu möglichen Barrierewirkungen für überfliegende Arten führen. In diesem Zusammenhang sind planbedingte Konflikte nicht ersichtlich.

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

2.5 Wasser-, Hochwasser- und Starkregenschutz

Wasserrechtliche Schutzgebiete ergeben sich aus dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Demnach sind Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Heilquellen (§ 53 WHG), Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG), Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78d WHG) hinsichtlich einer Betroffenheit zu untersuchen. Die diesbezügliche Auswertung erfolgt auf Basis der Datenbank ELWAS NRW (MULNV NRW, 2020b).

Auf Grundlage 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. Diesbezüglich wird auf das Fachinformationssystem Klimaanpassung NRW (LANUV NRW, 2020) zurückgegriffen.

Trinkwasser und Heilquellen

Das Plangebiet wird von keinen festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutzgebieten und Heilquellen überlagert. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet stellt das niederländische Trinkwasserschutzgebiet NL Schinveld dar, welches sich ca. 1,1 km südwestlich des Plangebietes befindet. Die beabsichtigte Nutzung ist jedoch nicht an den Einsatz wassergefährdender Stoffe oder wassergefährdender Handlungen gebunden. Insofern ist davon auszugehen, dass die Belange des Wasser-schutzes der Umsetzung der Planung nicht entgegenstehen.

Hochwasser und Starkregenschutz

Gemäß der Starkregenhinweiskarte ist das Plangebiet bei seltenen und extremen Wetterereignissen von punktuellen Wasseransammlungen betroffen. Insbesondere betreffen diese die südlichen Teilbereiche des Plangebiets und umfassen bei extremen Ereignissen Wasserhöhen bis zu 80 cm. Bereiche mit erhöhter Fließgeschwindigkeit sind nicht erkennbar. Da die Ansammlungen punktuell und überwiegend flach ausgeprägt sind, können die hiermit verbundenen Konflikte voraussichtlich bewältigt werden. Hierzu ist eine sachgerechte Entsorgung des Oberflächenwassers nötig, das auf den später versiegelten Flächen anfallen wird. Im südlichen Bereich des Plangebietes besteht bereits ein Rückhaltebecken. Des Weiteren werden Flächen für eine mögliche Erweiterung der Entwässerungsanlagen im Süden bereitgehalten. Eine konkrete Konzeption wird im weiteren Verfahren erarbeitet.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78d WHG) werden vom Plangebiet nicht überlagert. Von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 76 WHG, wird das Plangebiet ebenfalls nicht überlagert.

3 PLANUNGSKONZEPT

3.1 Nutzungskonzept

Die Planung sieht die Umsetzung eines zeitgemäßen Konzeptes vor, welches die städtebaulichen Gegebenheiten der bestehenden Siedlungsstrukturen, moderne Wohnbedürfnisse und Themen der Nachhaltigkeit gleichermaßen berücksichtigt. So orientiert sich die Bauweise an den umliegenden Wohngebieten, wonach Ein- und Zweifamilienhäuser in offener und zweigeschossiger Bauweise zulässig sein sollen. Mit einer Höhenbeschränkung von 6,50 m Traufhöhe und 10,50 m Firsthöhe wird das Entstehen ortstypischer Gebäudekubaturen gefördert.

Ferner soll das Konzept den Wohnansprüchen unterschiedlicher Nutzergruppen gerecht werden. Zu diesem Zweck sollen Einzel- und Doppelhäuser mit unterschiedlichen, an die Bedürfnisse der Grundstückseigentümer orientierten Grundstücksgrößen entstehen. Die vorgeschlagenen Grundstücke umfassen Flächengrößen von rund 300 m² bis rund 600 m² im Bereich der freistehenden Einfamilienhäuser und von rund 250 m² bis rund 400 m² im Bereich von Doppelhaushälften.

3.2 Erschließungskonzept

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine gute Anbindung an das überörtliche und überregionale Verkehrsnetz aus. In unmittelbarer Verbindung an die Hastenrather Straße befindet sich nordwestlich in etwa 100 m Entfernung die Kreisstraße K13, die mit der Bundesstraße B56 verbunden ist und hierüber an das deutsche und niederländische Autobahnnetz angebunden ist. Auf diesem Wege kann der planbedingt zu erwartende Mehrverkehr so abgewickelt werden, dass eine erhebliche Belastung von bestehenden Siedlungsstrukturen und insbesondere Wohngebieten nicht zu befürchten ist.

Im Hinblick auf den motorisierten Verkehr sieht die Planung eine Untergliederung in Haupt- und Nebenerschließungen mit unterschiedlichen Querschnitten vor. Auf diese Weise werden die Verkehrsteilnehmer auf die Haupteerschließungsstraßen gelenkt und die Orientierung wird erleichtert. Gleichwohl ermöglichen alle Verkehrsflächen den Begegnungsfall Pkw-Lkw. Um Durchgangsverkehren entgegenzuwirken, sollen alle Verkehrsflächen als Mischverkehrsflächen ausgebaut werden. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über Ringstraßen.

Für die Haupteerschließungsstraße wird ein 7,60 m breiter Querschnitt vorgesehen. Hierdurch entstehen hinreichende Flächen für die Unterbringung von Stellplätzen, Fußwegen und Baumstandorten. Die geplante Erschließung bindet an die bestehende Hastenrather Straße im Südwesten an, die zugleich den Ortseingang von Gangelt bildet. Hierdurch findet eine Optimierung im Hinblick auf die natürliche Anbindung der bestehenden Siedlungsstrukturen statt. Die soziale Integration des entstehenden Quartiers wird begünstigt.

Durch die gezielte Lenkung werden die Verkehrsströme in den Nebenerschließungen reduziert, wodurch diese geringere Querschnittsbreiten aufweisen und Versiegelungen reduziert werden können. Die Nebenerschließungen sollen in einer Breite von 6,0 m ausgebaut werden.

Neben den Verkehrsflächen für den motorisierten Verkehr sollen attraktive Angebote geschaffen werden, um diesen Verkehr so weit wie möglich zu reduzieren. Zu diesem Zweck werden unterschiedliche Fußwege vorgesehen, die das Plangebiet – losgelöst von den Verkehrsflächen für den motorisierten Verkehr – durchziehen, an das Umfeld anbinden und für eine hohe Durchlässigkeit Sorge tragen. Durch die gezielte Trennung der Fußwege vom motorisierten Verkehr sowie die Markierung der

diesbezüglichen Knotenpunkte durch Baumpflanzungen findet eine Förderung der Verkehrssicherheit und der Aufenthaltsqualität statt.

Eine der Fußwegeanbindungen führt zu einer unmittelbar südlich des Plangebietes gelegenen Bushaltestelle, die von den Linien 423, 435, 437, 472, 474 und SB3 der Aachener Verkehrsverbund GmbH (AVV) angefahren wird. Diese wird neben der Haltestelle im Ortszentrum als wichtiger Haltepunkt Gangelts bezeichnet. Somit besteht – neben den Möglichkeiten des Individualverkehrs – auch eine gute Anbindung an den ÖPNV.

3.3 Freiraumkonzept und Niederschlagswasserbeseitigung

Eines der Planungsziele besteht in der Umsetzung von Freiräumen mit vielfältigem Naherholungsangebot. Durch die Lage am Ortsrand bietet sich ein weiter Blick in die freie Feldflur und eine hinreichende Anbindung an das regionale Fahrrad- und Wanderwegenetz. Durch die Planung einer Grünfläche im Norden wird außerdem der freie Blick auf die Kapelle Gut Grootfeld gewahrt, die im Schatten dreier hochwertiger Bäume im Nordosten des Plangebietes liegt. Zudem kann so die von den Bewohnerinnen und Bewohnern ansprechend empfundene Lage der Kapelle im Übergang zur freien Feldflur beibehalten werden.

Das Entstehen eines durchgrünten, an den Klimawandel angepassten Quartiers mit hoher Aufenthaltsqualität soll gefördert werden. Daher sind private Flächen gärtnerisch anzulegen und die Anlage von Kunstrasen und Steingärten ist unzulässig. Ebenso sollen Bäume im öffentlichen Verkehrsraum, am Landschaftsrand und den Ringstraßen zugewandten privaten Flächen angepflanzt werden. Die hiervon ausgehende Beschattung und Förderung von Verdunstung führt zu einer Vermeidung von Hitzeinseln.

Die Pflanzenauswahl für die Vorgärten wurde auf die sogenannten „Zukunftsbäume für die Stadt“ (BdB, 2020) beschränkt und mit regionalen Baumschulen abgestimmt. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Bäume klimaangepasst, resistent gegenüber Hitze und Trockenheit und für den jeweiligen Standort geeignet sind. Durch regionale Verfügbarkeit findet eine CO₂ Einsparung bei der Lieferung statt. Um eine Belastung der späteren Grundstückskäufer zu vermeiden und gleichzeitig für eine hohe Qualität der angepflanzten Bäume Sorge zu tragen, werden die Bäume von Seiten der Vorhabenträgerin bereitgestellt. Zu diesem Zweck soll der Grundstückskauf mit Gutscheinen verbunden werden, die in den Partnerbaumschulen gegen die entsprechenden Bäume eingelöst werden können.

In Bezug auf die Versickerung bzw. Rückhaltung von Niederschlagswasser bestehen grundsätzlich Potenziale innerhalb des Plangebietes. So befindet sich im Süden bereits ein Rückhaltebecken. Weitere Flächen werden in diesem Bereich freigehalten, um eine Erweiterung jenes Beckens zu ermöglichen. Eine konkrete Entwässerungskonzeption wird im weiteren Verfahren erarbeitet.

3.4 Ver- und Entsorgungskonzept

Im Hinblick auf den Klimawandel wird geregelt, dass 70% der nutzbaren Dachfläche mit technischen Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien auszustatten sind. Hierdurch kann ein wirkungsvoller Beitrag zur Energiewende geleistet werden. Ferner trägt die Mehrfachnutzung der Dachflächen zur Schonung des Schutzgutes Fläche bei.

Die Entsorgung des Schmutzwassers sowie die Versorgung des Plangebietes sollen über noch zu erstellende Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz erfolgen. Die Müllentsorgung erfolgt über den örtlichen Entsorgungsträger. Alle Straßen sind mit Müllfahrzeugen befahrbar. Da geplante

Stichstraßen eine Länge von 50,0 m nicht überschreiten, sind für Müllfahrzeuge geeignete Wendeanlagen oder Müllsammelplätze nicht erforderlich.

4 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der zeichnerischen Abgrenzung in der Planzeichnung zu entnehmen. Es wurden diejenigen Flächen in den räumlichen Geltungsbereich aufgenommen, die zur Umsetzung des geplanten Vorhabens sowie zur Förderung einer städtebaulich geordneten Entwicklung 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. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Tankstellen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes wird, da sich die damit einhergehende Baustruktur nicht in das kleinteilig strukturierte Ortsbild und die vorhandene Nutzungsstruktur einfügen würde:

1. *Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA sind die nachfolgenden Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:*
 - *Gartenbaubetriebe*
 - *Tankstellen*

4.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Die geplante Bebauungsstruktur soll sich an den Festsetzungen der benachbarten Bebauungspläne orientieren. Hierdurch können eine sachgerechte, planerische Gleichbehandlung und ein gleichmäßiges und hierdurch harmonisches Siedlungsbild gefördert werden. Entsprechend werden eine offene Bauweise, maximal zulässige Trauf- und Forsthöhen von 6,5 bzw. 10,5 m sowie und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Aus Gründen des schonenden Umgangs mit Grund und Boden im Sinne der Bodenschutzklausel darf die festgesetzte GRZ gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO nur um bis zu 0,1 statt um bis zu 0,2 überschritten werden:

- 2.1 *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).*

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 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 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 errichtete 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.

- 2.2 *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. Bei der Errichtung von Gebäuden mit Flachdach ist die maximal zulässige Traufhöhe (TH) mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) gleichzusetzen. Bei der Ausbildung einer Attika darf der höchste Punkt der Attika die maximal zulässige Traufhöhe (TH) nicht überschreiten.*
- 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.*
- 2.5 *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. 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. Ein Abstand von 3,0 m Metern entspricht dem baurechtsrechtlichen 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 zudem über eine Regeltiefe von 16,0 m. Hiermit wird ein ausreichender Gestaltungsspielraum gewährleistet; zugleich erfolgt eine hinreichende Orientierung der Hauptgebäude zum Straßenraum. Die Tiefe orientiert sich zudem an bauleitplanerischen Festsetzungen der jüngsten Bebauungspläne im Gemeindegebiet sowie an dem der Planung 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 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 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 Nachbarschutzes und Ortsbildes vermieden werden, insbesondere da die Gartenbereiche zum Teil an bestehende Bebauung, die freie Landschaft oder das Öffentliche Wegenetz anschließen. Ferner sollen Garagen den Hauptgebäuden räumlich zugeordnet werden.

Um eine hinreichende Privatsphäre zu gewährleisten und mögliche Einblicke in benachbarte Grundstücke zu reduzieren, sollen Balkone, Altane und Terrassenüberdachungen, die fest mit dem Gebäude verbunden sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein. Hierdurch können die Belange des Nachbarschutzes gewahrt werden. 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 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 Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen auf Dachflächen stellt ein geeignetes Mittel dar, um die Energiewende schneller voranzubringen. Zugleich trägt die vertikale Schichtung von Nutzungen – wie es bei der Installation der vorgenannten Anlagen 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.

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. Dachflächenfenster verbleiben.

5. *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 oder Wärme 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

4.8 Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 sowie 25 a) und b) 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 Kunstrasen-, 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.

6.1 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.

6.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als gärtnerisch angelegt gelten 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. 6.1 bleiben hiervon unberührt.

Eines der Planungsziele besteht zudem in der Absicherung einer klimatisch wirksamen Durchgrünung des öffentlichen Verkehrsraums. Hierdurch kann ein Beitrag zur Beschattung der befestigten Flächen, zu regulierten Speicherung bzw. Verdunstung von Oberflächenwasser und damit insgesamt zur sommerlichen Abkühlung des öffentlichen Raums sowie zur Regenrückhaltung geleistet werden. Darüber hinaus führen entsprechende Bepflanzungen zu einer optisch attraktiven Gestaltung des öffentlichen Raums und bieten Lebens- und Nahrungsräume für unterschiedliche Tierarten.

Um eine hohe Flexibilität für die spätere Ausbauplanung aufrechtzuerhalten, setzt der Bebauungsplan keine konkreten Baumstandorte im öffentlichen Verkehrsraum fest. Gleichwohl soll die Bepflanzung dieses Raums bereits auf Ebene des Bebauungsplanes abgesichert werden. Daher wird textlich festgesetzt, dass in den „Öffentlichen Verkehrsflächen“ insgesamt 10 Bäume anzupflanzen sind.

- 6.3 In den „Öffentlichen Verkehrsflächen“ sind insgesamt mindestens 10 Bäume der Pflanzliste A anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Aus den vorgenannten Gründen sollen auch die den Verkehrsflächen zugewandten Teile der privaten Grundstücke mit Bäumen begrünt werden. Da auf Ebene des Bebauungsplans keine Grundstückszuschnitte bestimmt werden, wird auf eine pauschale Festsetzung pro Grundstück verzichtet. Stattdessen wird festgesetzt, dass pro begonnenen 600 m² eines Grundstücks ein Baum im Vorgarten zu pflanzen ist. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass die gewünschte Durchgrünung unabhängig von Grundstückszuschnitten erreicht werden kann. Es wird die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

- 6.4 Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit der Bezeichnung „B“ ist pro begonnenen 600 m² eines Grundstücks mindestens ein Baum der Pflanzliste B anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu benachbarten, privaten Grundstücksgrenzen müssen die Bäume einen Abstand von mindestens 3,0 m einhalten. Für zusätzliche Anpflanzungen in den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit der Bezeichnung „B“ dürfen auch Pflanzen verwendet werden, die in den Pflanzlisten dieses Bebauungsplanes nicht aufgeführt werden.

Unter Berücksichtigung des Klimawandels und des beabsichtigten Standorts im Straßenraum – der durch einen hohen Anteil an versiegelten Flächen sowie Emissionen und Einträge aus dem öffentlichen Straßenverkehr gekennzeichnet ist – werden die Pflanzlisten für Verkehrsflächen auf die Straßenbaumliste (GALK, 2020) und für Vorgärten auf die sogenannten „Zukunftsbäume für die Stadt“ beschränkt (BdB, 2020). Darüber hinaus werden ausschließlich kompakte Bäume ausgewählt, die für den Straßenraum bzw. die Vorgartenbereiche geeignet sind und keine Konflikte mit den geplanten PV-Anlagen auslösen.

Pflanzliste A: Bäume für öffentliche Straßenverkehrsflächen Mindestqualität: Hochstamm, 4xv., mit Drahtballierung, Stammumfang 16-18 cm	
Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Amelanchier arborea</i> „Robin Hill“	Baum-Felsenbirne
<i>Prunus x schmittii</i>	Spiegelrinden-Kirsche

Tabelle 1: Pflanzliste A

Pflanzliste B: Bäume für Vorgärten Mindestqualität: Hochstamm, 3xv, mit Drahtballierung, Stammumfang 12 bis 14 cm	
Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i> „Elsrijk“	Feldahorn „Elsrijk“
<i>Acer platanoides</i> „Columnare“	Säulenförmiger Spitzahorn „Columnare“
<i>Liquidambar styraciflua</i> „Worplesdon“	Amberbaum „Worplesdon“
<i>Sorbus thuringiata</i> „Fastigiata“	Thüringische Säulen-Eberesche

Tabelle 2: Pflanzliste B

Die nordwestliche Plangebietsgrenze stellt den künftigen Ortsrand dar, ebenso wie die Grenze entlang der Hastenrather Straße. Insofern kommt diesen Grenzen eine besondere, städtebauliche

Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild zu. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, wird eine einheitliche und optisch ansprechende Ausgestaltung angestrebt. Zugleich soll die entstehende Bebauung gegenüber der freien Landschaft abgeschirmt werden. Zu diesem Zweck wird die Anpflanzung einer dichten, freiwachsende Hecke beabsichtigt. Die planungsrechtliche Absicherung dieser Maßnahme erfolgt durch zeichnerische Festsetzung von „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sowie durch die nachfolgende, textliche Festsetzung:

- 6.5 In den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit der Bezeichnung „C“ ist eine dichte Bepflanzung in Form einer mehrreihigen, freiwachsenden Hecke aus Gehölzen der Pflanzliste C anzupflanzen. Die Gehölze sind in einem Abstand von 1,5 m, versetzt anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Bereiche unter den Bepflanzungen sind mit einer geeigneten Raseneinsaat aus autochthonem Saatgut (z.B. Fettwiese) einzugrünen.

Der Lage am Landschaftsrand ist darüber hinaus durch die Verwendung standort- und landschaftsbildtypischer Gehölze zu begegnen. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte wird die nachfolgende Pflanzliste für freiwachsende Hecken in den Bebauungsplan aufgenommen.

Pflanzliste C: Gehölze für freiwachsende Hecken Mindestqualität: Strauch, 2xv, im Container, Höhe 60 bis 100 cm	
Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose

Tabelle 3: Pflanzliste C

Ferner soll die Planung dafür Sorge tragen, dass die freistehende Lage der nördlich vom Plangebiet gelegenen Kapelle „Gut Grootfeld“ aufrechterhalten wird. Vor diesem Hintergrund wird im Norden des Plangebietes eine „Öffentliche Grünfläche“ festgesetzt. Gleichzeitig kann die Fläche einen Beitrag zum ökologischen Ausgleich leisten. Zu diesem Zweck wird die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

- 6.6 In der „Öffentlichen Grünfläche“ mit der Bezeichnung „D“ sind insgesamt 3 Bäume II. Ordnung gemäß der Pflanzliste „D“ anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bereiche zwischen den Bäumen sind mit einer Raseneinsaat als Fettwiese / Frischwiese zu begrünen.

Pflanzliste D: Obstbäume Mindestqualität: Hochstamm 3xv, Stammumfang 12-14	
<i>Apfelhochstämme (Malus)</i>	<i>Boskop</i> <i>Kaiser Wilhelm</i> <i>Rheinischer Bohnapfel</i> <i>Eiserapfel</i> <i>Jakob Lebel</i> <i>Jakob Fischer</i>

	<i>Rote Sternrenette</i>
<i>Birnenhochstämme (Pyrus)</i>	<i>Köstliche von Charneux</i> <i>Williams Christbirne</i> <i>Claps Liebling</i> <i>Münsterbirne</i> <i>Gellerts Butterbirne</i>
<i>Pflaumen-Mirabellenhochstämme (Prunus)</i>	<i>Deutsche Hauszwetschge</i> <i>Große, grüne Renecode</i> <i>Nancy Mirabelle</i>
<i>Kirschhochstämme</i>	<i>Schattenmorelle</i> <i>Große, schwarze Knorpelkirsche</i> <i>Gelbe Knorpelkirsche</i>

Tabelle 4: Pflanzliste D

Entlang der Hastenrather Straße sowie nordöstlich des Plangebietes befinden sich bereits heute unterschiedliche Bäume. Ein Eingriff in diese ist nicht erforderlich. In diesem Zusammenhang werden die Bäume innerhalb der „Öffentlichen Verkehrsfläche“ der Hastenrather Straße sowie der nordöstlich stehende Baum und die drei Bäume an der südöstlichen Grenze zum Kindergarten zeichnerisch und standortgenau als „zu erhaltende Bäume“ festgesetzt. Zur Bestimmung der hiermit verbundenen Maßgaben wird die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

- 6.7 *Die zeichnerisch als „Zu erhaltende Bäume“ festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. In den Flächen, die zeichnerisch als „zu erhaltende Bäume“ und zugleich als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt sind, sind sämtliche Versiegelungen untersagt.*

Eine weitere „Öffentliche Grünfläche“ wird im Süden des Plangebietes festgesetzt. Innerhalb von dieser soll das planbedingt anfallende Oberflächenwasser entsorgt werden. Die Überprüfung der diesbezüglichen Machbarkeit erfolgt im weiteren Verlauf des Verfahrens.

4.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Die gestalterische Freiheit bei der Bebauung der Grundstücke wird – im Sinne der planerischen Zurückhaltung – nur in einem Mindestmaß eingeschränkt, das erforderlich ist, um ein harmonisches Ortsbild im Zusammenwirken mit den umliegenden bestehenden Wohngebieten zu gewährleisten. Um dennoch ein einheitliches, an dem Bestand orientiertes Ortsbild, insbesondere im empfindlichen Bereich des Ortsrandes zu gewährleisten, wird die folgende Festsetzung getroffen:

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

5 HINWEISE

Die nachfolgenden Hinweise beziehen werden aus Gründen der Rechtssicherheit bzw. aufgrund der Ergebnisse der Umweltprüfung 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.

2. *Objektbezogene Untersuchung des Baugrunds*

Bei der Dimensionierung von baulichen Anlagen und Entwässerungsanlagen ist der Baugrund objektbezogen durch einen Fachgutachter untersuchen und bewerten zu lassen. Die diesem Bebauungsplan beigelegten Untersuchungen dienen dem allgemeinen Nachweis über die Vollziehbarkeit des Bebauungsplanes sowie der Dimensionierung der öffentlichen Erschließungsanlagen. Eine Interpolation der hierin aufgeführten Untersuchungsergebnisse oder deren objektbezogene Auslegung ist unzulässig und kann z.B. zu Schäden an baulichen Anlagen oder Konflikten im Betrieb von Entwässerungsanlagen führen.

3. *Humose Böden*

Die als „Flächen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind; hier: humose Böden“ gekennzeichneten Flächen, sind von humosem Bodenmaterial betroffen. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden 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“ und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

4. *Haustechnische Anlagen*

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.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

6 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.

Vorliegend treffen diese Voraussetzungen auf einen nördlich und einen zentral im Plangebiet gelegenen Bereich zu. Diese sind von humosen Böden betroffen und werden daher als „Flächen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind; hier: humose Böden“ gekennzeichnet. Zur Klarstellung der hiermit verbundenen Maßgaben wird ein diesbezüglicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Kapitel 5 dieser Begründung).

7 PLANDATEN

Plandaten		
Festsetzung	Fläche in m² (ca.)	
	Gesamtfläche	Teilfläche
Räumlicher Geltungsbereich	30.373	-
Allgemeines Wohngebiet	20.392	-
Davon versiegelt (GRZ 0,5 (inkl. zulässiger Überschreitung))	-	10.196
Davon unversiegelt	-	10.196
Grünflächen sowie Flächen zum Anpflanzen & Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	5.920	-
Davon öffentliche Grünfläche	-	2.609
Davon Straßenbegleitgrün	-	57
Davon Gehölze	-	374
Davon Regenrückhaltebecken	-	1.949
Davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	-	931
Öffentliche Verkehrsflächen	4.061	-

Tabelle 5: Plandaten

8 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wurden in einer Umweltprüfung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die Pflicht zur Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB bleibt hiervon unberührt.

8.1 Ausgleich

Es ist davon auszugehen, dass durch die Planung ein ökologisches Defizit entsteht. Dieses wird vor dem Hintergrund eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages ermittelt. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen werden infolgedessen konzipiert und im weiteren Verfahren dargelegt.

8.2 Artenschutz

Um die Belange des Artenschutzes in angemessener Weise berücksichtigen zu können, wird im weiteren Verfahren eine Artenschutzprüfung durch einen Fachgutachter durchgeführt. Auf Grundlage dessen können Maßnahmen für den Artenschutz ergriffen werden und das Eintreten von Verbotsstatbeständen vermieden werden.

8.3 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Belange werden im weiteren Verfahren durch einen Fachgutachter untersucht. Die Erkenntnisse der Untersuchungen werden im Späteren in die Begründung zum Bebauungsplan sowie in den Umweltbericht aufgenommen und entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen, sofern sie erforderlich werden.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Gemeinde Gangelt am den Bebauungsplan Nr. 87 „Gangelt-Nord/VII“ beschlossen hat.

9 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 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), in Kraft getreten am 22. September 2021

10 REFERENZLISTE DER QUELLEN

- BdB. (2020). Zukunftsbäume für die Stadt – Auswahl aus der GALK-Straßenbaumliste. Berlin: Bund Deutscher Baumschulen e.V.
- 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.
- GALK. (2020). GALK-Straßenbaumliste. Abfrage vom 16.04.2020. Frankfurt am Main: Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz e.V.
- IT.NRW. (29. März 2023). 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. (2022). 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
- MKULNV NRW. (16. Juni 2016). VV-Habitatschutz. Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz. Düsseldorf: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen.
- 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#>