

**BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 50
„ISENBRUCH OST“**



**GEMEINDE SELFKANT
ORTSLAGE ISENBRUCH**



Inhalt

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	1
2	DERZEITIGE STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....	1
2.1	Beschreibung des Plangebietes.....	1
2.2	Planungsrechtliche Vorgaben	2
2.2.1	Regionalplan	3
2.2.2	Flächennutzungsplan	4
2.2.3	Landschaftsplan	5
2.2.4	Schutzgebiete.....	5
2.2.5	Bestehendes Planungsrecht.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
3	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN.....	8
3.1	Abgrenzung des Plangebietes (§ 9 Abs. 7 BauGB).....	8
3.2	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	8
3.3	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	9
3.3.1	Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. BauGB §§ 17, 19 BauGB).....	9
3.3.2	Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 20 BauGB)	9
3.3.3	Geschossigkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO).....	9
3.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 Abs. 3 BauNVO)	9
3.5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)	10
3.6	Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	10
3.7	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	10
3.8	Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	10
3.9	Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 8 und § 172 Abs. 2 BauGB).....	11
4	HINWEISE.....	11
5	UMSETZUNG DER PLANUNG.....	11
5.1	Verkehrliche Erschließung	11
5.2	Ver- und Entsorgung.....	11
5.3	Altlasten.....	12
6	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	12
6.1	Städtebauliche Auswirkungen.....	12
6.2	Umweltauswirkungen.....	12
6.3	Ökologischer Ausgleich	13
7	PLANVERFAHREN	13

8 KOSTEN..... 13

9 FLÄCHENBILANZ ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 50 „ISENBRUCH OST“ 13

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Gemeinde Selfkant plant, für die in Rede stehende Fläche im Ortsteil Isenbruch den Bebauungsplan Nr. 50 „Isenbruch Ost“ aufzustellen, um die städtebauliche Ordnung zu wahren und Fehlentwicklungen zu unterbinden. Für das Gebiet existiert kein Bebauungsplan, daher es bisher gem. § 34 BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu beurteilen. Dies hat bereits an einigen Stellen im Gebiet zu negativen Entwicklungen geführt: Nebenanlagen sind in einem Maß entstanden, in welchem sie der Hauptnutzung in ihrer Anzahl bzw. Dichte kaum mehr als untergeordnet zuzurechnen sind und einzelne Baukörper springen von der gedachten Straßenflucht vor oder zurück. Für das Ortsbild schädliche Entwicklungen wie diese sollen mit Hilfe des aufzustellenden Bebauungsplanes unterbunden werden und die weitere Entwicklung des Gebietes reguliert werden.

Ein weiterer Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes besteht in der Absicht der Gemeinde, das zentral im Plangebiet gelegene Bürgerhaus zu sichern. Dieses ehemalige Feuerwehrhaus wurde lange Zeit als Vereinsheim genutzt und hat sich in den vergangenen Jahren zum Bürgerhaus des Ortsteiles Isenbruch entwickelt. Diese Nutzung soll durch den Bebauungsplan als Gemeindebedarfsfläche planungsrechtlich gesichert werden.

In diesem Zusammenhang ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Isenbruch Ost“ erforderlich. Es besteht ein Planungsbedarf gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Da das Ziel der vorliegenden Bauleitplanung insbesondere in der Sicherung des Bestandes liegt, werden die Festsetzungen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt und anhand der tatsächlich vorliegenden Nutzungen vorgenommen. Daher werden ein Mischgebiet (MI) sowie ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und durch öffentliche und private Grünflächen sowie eine Gemeinbedarfsfläche im Zentrum des Gebietes ergänzt.

Um weitere schadhafte Entwicklungen im Plangebiet zu unterbinden und zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich wird mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gleichzeitig eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB für das Plangebiet gefasst.

2 DERZEITIGE STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Im Folgenden wird das Plangebiet hinsichtlich der städtebaulichen und planungsrechtlichen Situation beschrieben.

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Selfkant im Ortsteil Isenbruch. Die Gemeinde Selfkant liegt im Westen von Nordrhein-Westfalen, an der Grenze zu den Niederlanden. Es handelt sich um die westlichste Gemeinde Deutschlands.

Die Gemeinde Selfkant grenzt auf deutscher Seite im Nordosten an die Gemeinde Waldfeucht und im Osten an die Gemeinde Gangelt. Auf niederländischer Seite grenzt Selfkant an die Stadt Sittard-Geleen sowie die Gemeinden Echt-Susteren, Onderbanken und Schinnen.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Gemarkung Havert, Flur 1, Grundstücke 41, 42, 45, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 70, 71, 132, 134, 159, 160, 161, 164, 165, 176, 177, 182, 183, 267, 268, 213, 215 und 216. Das Plangebiet hat damit eine Fläche von rund 4,08 ha.

Das Plangebiet ist im Norden, Westen und Südwesten von weiteren Wohnbauflächen umgeben. Im Nordosten, Osten und Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die nördliche Grenze

des Geltungsbereiches bildet die Engelbertstraße, im Südosten begrenzt die Bach-Straße das Gebiet und im Südwesten die Grünstraße.



Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes; Quelle: Tim Online NRW

Die verfahrensgegenständlichen Flächen selbst unterliegen überwiegend einer Wohnnutzung und sind größtenteils bebaut, lediglich der nordöstliche Teil des Plangebietes ist derzeit ungenutzt. Die Flurstücke 50, 51, 161 und 165 im Nordosten des Plangebietes sind bisher unbebaut. Das Flurstück 165 stellt sich als Waldfläche, die übrigen Flurstücke als Freifläche dar. Die Bebauungsstruktur wird insbesondere durch Einfamilienhäuser und alte Hofstellen geprägt. Im westlichen Teil des Plangebietes liegt ein hoher Anteil rückwärtiger Nebenanlagen vor.

Zwischen den Bebauungen befinden sich unterschiedlich stark ausgeprägte Bepflanzungen. Die seitlichen Grenzabstände sind mit schwach ausgebildeten Vegetationsstrukturen bepflanzt, die rückwärtigen Grundstücksgrenzen weisen eine stärker ausgebildete Bepflanzung auf. Im Osten des Plangebietes liegen im Bereich des Wegekreuzes waldartige Strukturen vor. Die bisher unbebauten Grundstücke im Nordosten des Plangebietes sind als Wiese ausgebildet.

2.2 Planungsrechtliche Vorgaben

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind übergeordnete Planungen zu berücksichtigen. So treffen insbesondere der Regionalplan und der Flächennutzungsplan Vorgaben, die in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

2.2.1 Regionalplan

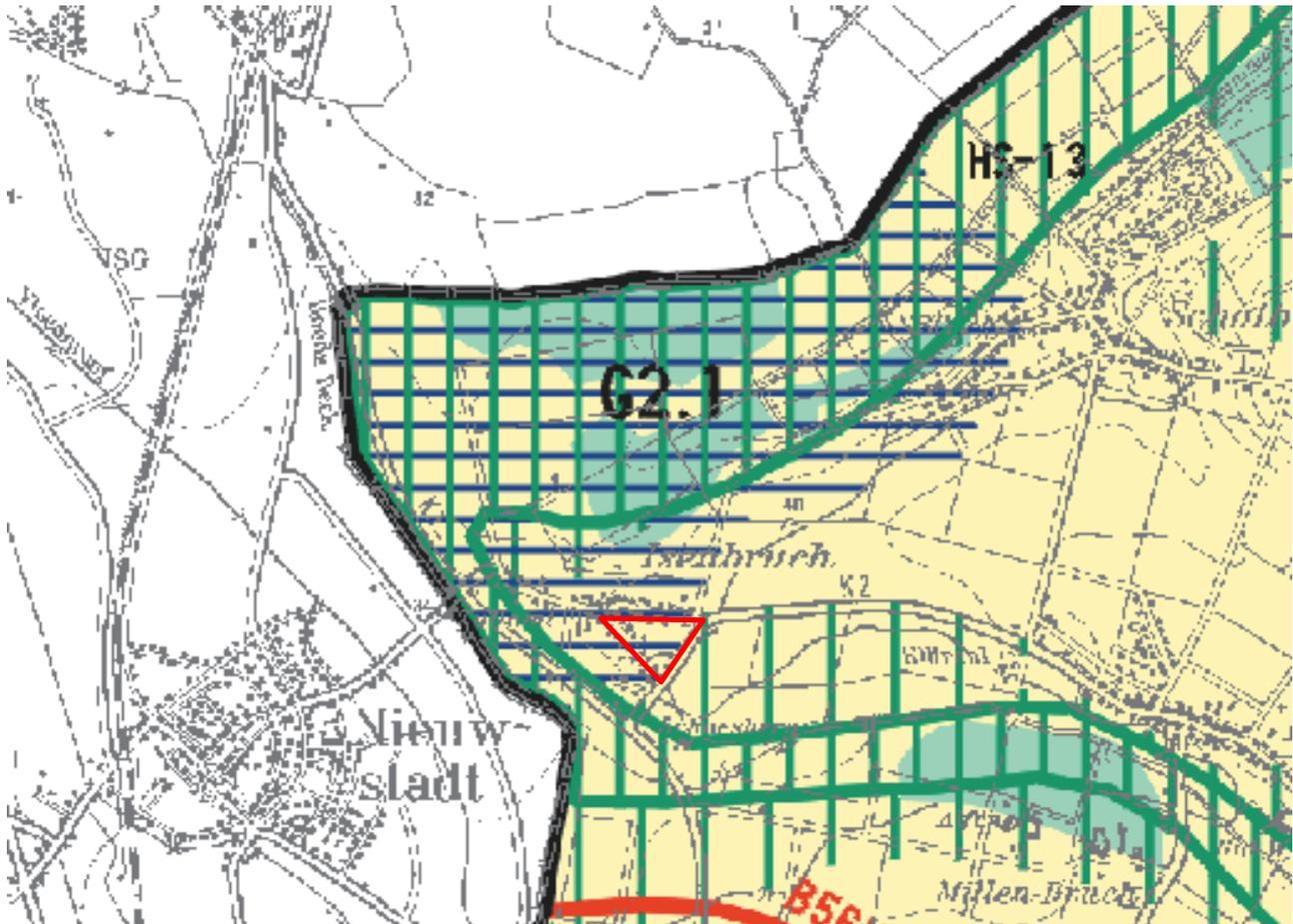


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Aachen; Quelle: Bezirksregierung Köln

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, Blatt L4900/4902 Selfkant/Heinsberg stellt das Plangebiet sowie die angrenzenden Flächen als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) dar. Dieser wird überlagert durch die Freiraumfunktion Grundwasser- und Gewässerschutz. Direkt östlich grenzt weiterhin eine Fläche mit der Freiraumfunktion Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung an. Im weiteren Umfeld ist das Plangebiet im Norden, Süden und Westen von Flächen zum Schutz der Natur (ebenfalls im AFAB gelegen) umgeben.

Grundsätzlich dienen die Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiche gemäß ihrem Name grundsätzlich den Freiraum- und Agrarnutzungen. Unterhalb der regionalbedeutsamen Darstellungsschwelle umfassen sie jedoch auch Siedlungen und Verkehrswege. Dies ist bei dem vorliegenden Plangebiet der Fall. Daher widerspricht die Planung daher nicht der Darstellung im Regionalplan.

Weiterhin formuliert der Regionalplan für die Bereiche mit Grundwasser und Gewässerschutzfunktion (BGG) Ziele. Relevant ist hier vor allem Ziel 1:

- *Die zeichnerisch dargestellten BGG sind auf Dauer von allen Nutzungen zu bewahren, die zu Beeinträchtigungen oder Gefährdungen der Gewässer (Grundwasser und oberirdische Gewässer) und damit ihrer Nutzbarkeit für die öffentliche Wasserversorgung führen können. Bei Nutzungskonflikten ist den Erfordernissen des Gewässerschutzes Vorrang einzuräumen. Bei auftretenden Konflikten zwischen den unterschiedlichen Nutz- und Schutzfunktionen soll das Kooperationsprinzip zur Anwendung kommen.*

Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens sollen Wohn- und Mischnutzungen festgesetzt werden. Mit dieser Absicht wird dem Ziel 1 des Regionalplanes hinsichtlich der BGG gefolgt, da aufgrund der geplanten Nutzungen keine Beeinträchtigungen oder Gefährdungen der Gewässer zu erwarten ist.

Da die vorliegende Planung vorrangig die Sicherung der bestehenden Nutzungen zum Ziel hat und den Zielen der Regionalplanung nicht widerspricht, stehen die Vorgaben des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, der Planung nicht entgegen.

2.2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Selfkant befindet sich derzeit in Neuaufstellung. Die frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB ist bereits erfolgt, die Offenlage gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB soll Anfang 2018 erfolgen.

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet im westlichen Teil eine Gemischte Baufläche und im östlichen Teil eine Wohnbaufläche dar. Im westlichsten Teil sind allerdings eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen“ sowie eine Verkehrsfläche „besonderer Zweckbestimmung als Fußgängerbereich Verkehrsberuhigter Bereich“ dargestellt. Die hier gelegene Kirche ist als Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, gekennzeichnet. Zentral im Plangebiet sind weiterhin eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sowie eine punktuelle Darstellung für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ zu finden. Das gesamte Plangebiet wird von einem Schutzgebiet für die Grund- und Quellwassergewinnung überlagert.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Selfkant, Quelle: Gemeinde Selfkant

Die Vorgaben des Flächennutzungsplanes stehen der Planung somit nicht entgegen, der Bebauungsplan gilt somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

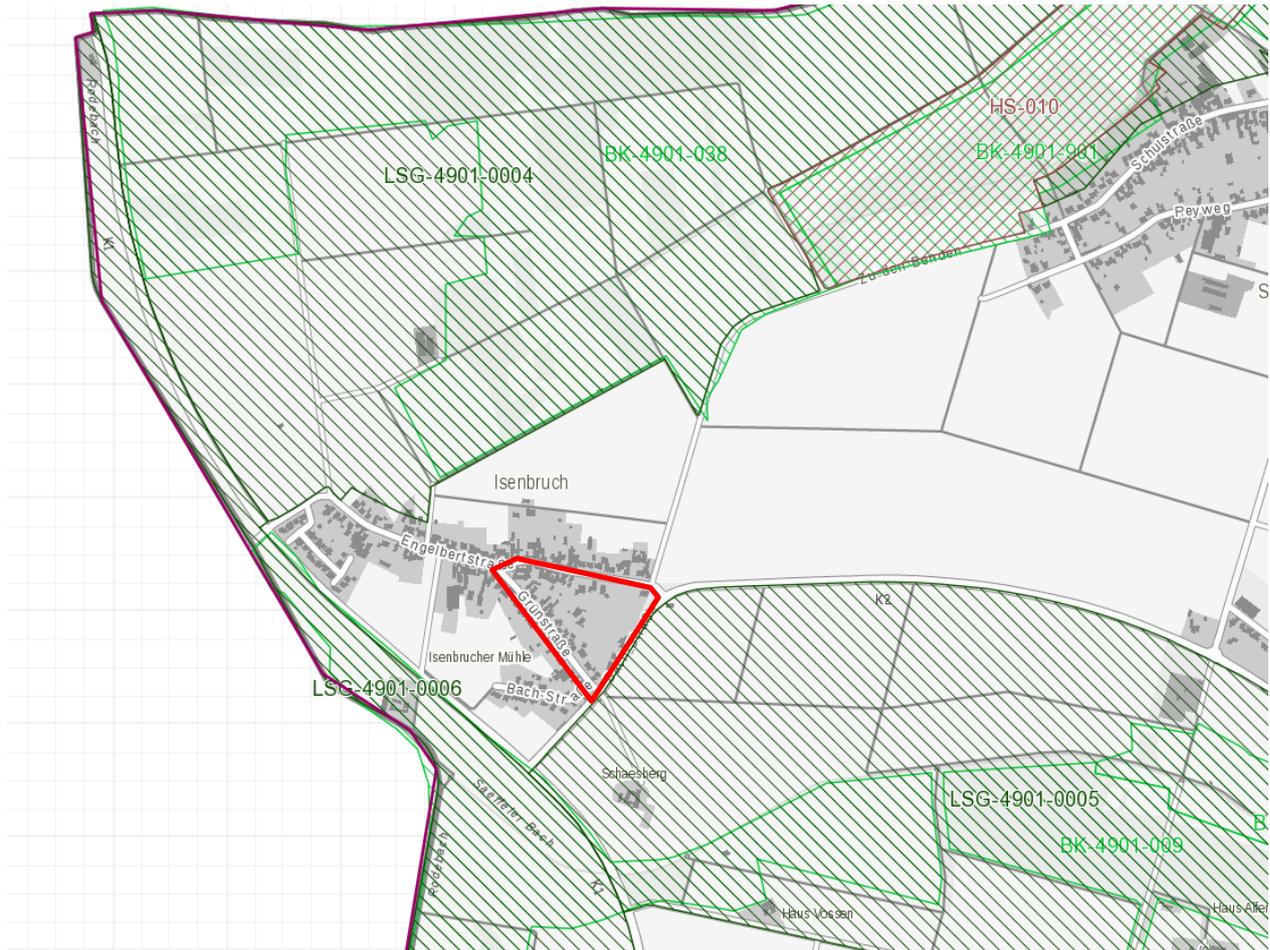


Abbildung 5: Schutzgebiete und Biotope im Umfeld der Plangebietes; Quelle: IMA GDI

In rund 750 m nordöstlicher Entfernung liegt das Naturschutzgebiet HS-010 „NSG-Hohbruch“.

Weiterhin ist das Plangebiet von mehreren Biotopen umgeben. Es handelt sich hierbei um das Biotop BK-4109-039 „Niederung des Saeffelner Baches zwischen Isenbruch und Stein“ in ca. 200 m südwestlicher Entfernung, das Biotop B K-4109-038 „Schalbruch westlich Ortschaft Schalbruch“ in 350 m nördlicher Entfernung sowie das Biotop BK-4109-901 „NSG Hohbruch“ in 750 m nordöstlicher Entfernung. Sie dienen insbesondere dem Erhalt und der Wiederherstellung der Biotopstrukturen.

Das Plangebiet wird zum überwiegenden Teil durch das Wasserschutzgebiet „NL Roosteren“ überlagert. Dabei handelt es sich um ein niederländisches Wasserschutzgebiet in der Provinz Limburg. Dies wurde bereits auf Ebene der Regionalplanung im Regionalplan als Bereich mit Grundwasser- und Gewässerschutzfunktionen berücksichtigt.

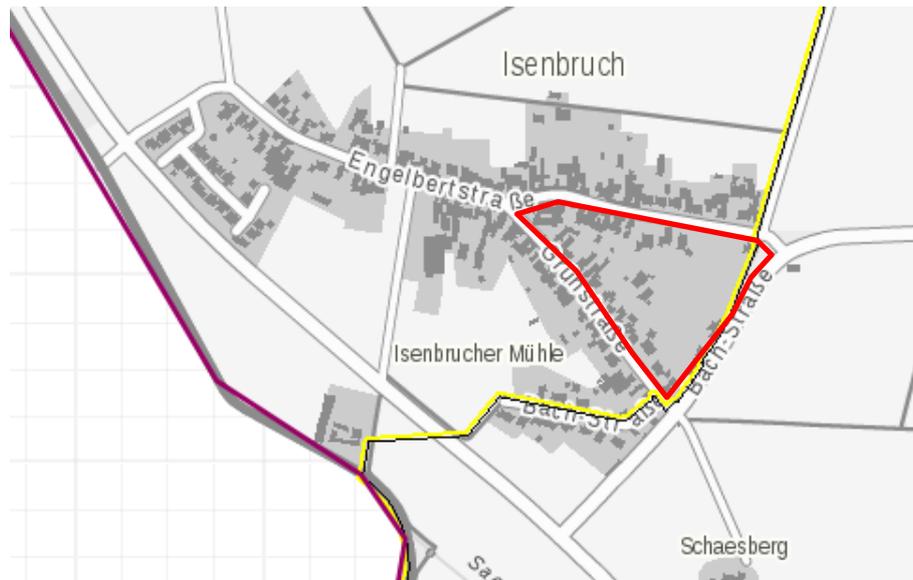


Abbildung 6: Das Plangebiet überlagerndes Wasserschutzgebiet „NL Roosteren“; Quelle: IMA GDI

Insgesamt liegen keine Anhaltspunkte vor, die zu der Annahme führen würden, dass die vorhandenen Schutzgebiete von der Planung beeinträchtigt werden könnten. Da keine direkten Eingriffe in die Landschafts- und Naturschutzgebiete sowie die Biotope erfolgen, wird deren Funktion auch nach Umsetzung der Planung gegeben sein. Eine Beeinträchtigung der Funktion des Wasserschutzgebietes ist aufgrund der geplanten Nutzungen nicht zu erwarten.

Europäische Vogelschutzgebiete (§ 10 Abs. 6 BNatSchG), Natura-2000-Gebiete (§ 10 Abs. 8 BNatSchG), Nationalparks (§24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§§ 25 BNatSchG) oder geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) sind innerhalb des Plangebietes sowie dessen Umfeld nicht vorhanden und somit durch die Planung nicht betroffen.

3 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Folgende Festsetzungen werden im Bebauungsplan gem. § 9 BauGB getroffen.

3.1 Abgrenzung des Plangebietes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Havert, Flur 1, Grundstücke 41, 42, 45, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 70, 71, 132, 134, 159, 160, 161, 164, 165, 176, 177, 182, 183, 267, 268, 213, 215 und 216.

Das Plangebiet umfasst somit eine Fläche von rund 4,08 ha.

Das Plangebiet wurde anhand der angrenzenden Straßen Engelbertstraße, Bach-Straße und Grünstraße abgegrenzt. Auf diese Weise ergibt sich ein sinnvoller Geltungsbereich für den Bebauungsplan, der von tatsächlich vorliegenden Zäsuren beschrieben wird.

3.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Entsprechend vorliegenden Nutzungen und den Vorgaben des Flächennutzungsplanes werden im Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und ein Mischgebiet (MI) gem. §§ 4 und 6 BauNVO ausgewiesen.

Die Gemeinde beabsichtigt, die bestehenden Nutzungen zu sichern und das Bürgerhaus in einen rechtssicheren Zustand zu überführen. Daher werden entsprechend der tatsächlich vorliegenden Nutzungsstrukturen im Westen ein Mischgebiet und im Osten ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)

(1) Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Um zu gewährleisten, dass sich neu ansiedelnde Nutzungen weiterhin in den Charakter des Ortsteiles Isenbruch und das vorliegende Wohngebiet einfügen, sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Gleichzeitig wird auf diese Weise eine Beeinträchtigung der empfindlichen Wohnnutzungen durch Immissionen vermieden.

Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO)

(1) Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO im Mischgebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Um Trading-Down-Effekte innerhalb des Plangebietes zu verhindern, werden die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Mischgebiet ausgeschlossen. Sie sind an anderer Stelle im Gemeindegebiet zulässig. Die übrigen im Mischgebiet gestatteten Nutzungen sind zulässig, um die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zu ermöglichen.

3.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der höchstzulässigen Anzahl an Vollgeschossen geregelt.

3.3.1 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. BauGB §§ 17, 19 BauGB)

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. § 17 BauNVO definiert als Obergrenze in allgemeinen Wohngebieten eine Grundflächenzahl von 0,4 und für Mischgebiete eine Grundflächenzahl von 0,6. Im vorliegenden Bebauungsplan wird für das allgemeine Wohngebiet sowie das Mischgebiet die jeweils höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,6 festgesetzt, um die bestmögliche Nutzbarkeit der Grundstücke zu gewährleisten und die bisherige Bebauung zu sichern.

3.3.2 Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 20 BauGB)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Gemäß § 17 BauNVO beträgt die Obergrenze für die Geschossflächenzahl in allgemeinen Wohngebieten wie auch in Mischgebieten 1,2. Im vorliegenden Bebauungsplan wird für das allgemeine Wohngebiet eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Auf diese Weise werden die bestehenden Bebauungsstrukturen gesichert und gleichzeitig eine Beeinträchtigung des Ortsbildes unterbunden. Für das Mischgebiet wird eine höchstzulässige Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt, um die bestmögliche Nutzbarkeit der Grundstücke zu gewährleisten und die bisherige Bebauung zu sichern.

3.3.3 Geschossigkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)

Im Bebauungsplan wird zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung zudem die Zulässigkeit der maximalen Anzahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich aus Gründen der Bestandssicherung an der vorhandenen Bebauung. Daher wird für alle Baugebiete eine Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Auf diese Weise wird eine nicht zu dichte Bebauung im Bereich des Plangebietes sichergestellt, sodass der dörfliche Charakter der Gemeinde erhalten bleibt.

3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Vorliegend soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans der bereits im Plangebiet befindliche Gebäudebestand gesichert und eine dem Gebietscharakter entsprechende Bebauung der noch unbebauten Flächen ermöglicht werden. Um den Grundstückseigentümern weiterhin größtmögliche Flexibilität bei der Bebauung ihrer Grundstücke zu bieten, werden die überbaubaren Grundstücksflächen daher mittels Baugrenzen definiert. Diese grenzen im Mischgebiet gemäß des Bestandes direkt an die Verkehrsflächen an, lediglich im Bereich der Kreuzung Engelbertstraße/Grünstraße wird von der Verkehrsfläche zurückgewichen, um dem dort befindlichen Denkmal (Kapelle der unbefleckten Empfängnis) ausreichend Raum zu gewähren. Im Allgemeinen Wohngebiet treten die Baugrenzen an der Engelbertstraße und der Bach-Straße um jeweils 5 m von der Verkehrsfläche zurück, entlang der Grünstraße um lediglich 3 m. Dieses Zurücktreten orientiert sich an den bestehenden Bebauungsstrukturen, ebenso wie die teilweisen Versprünge der Baufenster im Bereich des Flurstückes 53 an der Engelbertstraße und des Flurstückes 161 an der Bach-Straße. Alle Baufenster – sowohl im Misch-

gebiet als auch im Allgemeinen Wohngebiet – weisen eine Tiefe von 25 m auf und bieten damit ausreichende Flexibilität bei der Anordnung der Baukörper.

Ein Überschreiten der hinteren Baugrenze um 3 m wird ausnahmsweise zugelassen, da durch diese keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Gestalt und den Charakter des Gebietes zu erwarten ist.

3.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Nebenanlagen und Garagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO sind unter Berücksichtigung der Vorschriften der Landesbauordnung (BauO NRW) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Um den Hauptbaukörper visuell zu betonen und ausreichend Raum für Stellplätze zu schaffen, sollen die Garagen einen Mindestabstand von 5 m zur Straße einhalten. Das Einhalten eines Abstandes von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie dient zudem dem Erhalt eines einheitlichen Straßenbildes sowie der Verkehrssicherheit. Ferner besteht keine Erforderlichkeit ihre räumliche Verteilung zu steuern.

3.6 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Im Bereich der Flurstücke 132 und 177 wird eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Im Bereich des Flurstückes 132 erhält sie die Zweckbestimmung „Spielplatz“, um den bestehenden Spielplatz planungsrechtlich zu sichern. Auf dem Flurstück 177 wird die Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Durch die getroffene Festsetzung wird die Nutzung des ehemaligen Feuerwehrhauses als Bürgerhaus, die bereits seit geraumer Zeit besteht, rechtlich gesichert.

3.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im rückwärtigen Bereich der Baufenster des Allgemeinen Wohngebietes wird eine private Grünfläche festgesetzt. Die Flächen sollen als Hausgärten genutzt und ausgestaltet werden, um die aufgelockerte städtebauliche Gestalt des Plangebietes zu erhalten und dem Charakter des Allgemeinen Wohngebietes zu entsprechen. Nebenanlagen bis zu einem Rauminhalt von 30 m³ und einer Höhe von 3 m sind innerhalb der den Grundstücken zugeordneten privaten Grünflächen zulässig, um die Errichtung von baulichen Anlagen wie beispielsweise Spiel-/Klettergeräten, Gartenhäusern oder -lauben zu ermöglichen. Auf diese Weise können die Grünflächen als Hausgärten genutzt werden. Bestehende bauliche Anlagen werden unter Bestandsschutz gestellt, um die Rechte der Grundstückseigentümer zu wahren.

Im Bereich der Flurstücke 164 und 165 wird eine weitere öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese erhält keine Zweckbestimmung, wird jedoch von einer Umgrenzung für Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen überlagert (siehe Punkt 3.8). Sie dient der Sicherung der vorhandenen Baumbestände.

3.8 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Im Kreuzungsbereich der Engelbertstraße und der Bachstraße befindet sich ein Wegekreuz, welches mit einem alten Baumbestand gesäumt ist. Dieses Denkmal und den alten Baumbestand gilt

es zu erhalten. Daher wird der betroffene Bereich als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bebauungsplan festgesetzt.

3.9 Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 8 und § 172 Abs. 2 BauGB)

Im westlichen Bereich des Mischgebietes an der Kreuzung Engelbertstraße/Grünstraße wird die sich dort befindliche „Kapelle der unbefleckten Empfängnis“ als Denkmal (Einzelanlage) zeichnerisch festgesetzt. Diese Festsetzung dient dem Schutz dieses unbeweglichen Kulturdenkmales.

4 HINWEISE

Archäologische Bodenfunde

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind dem Kreis Heinsberg als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 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.

Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und Gutachten) werden im Rathaus der Gemeinde Selfkant zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

5 UMSETZUNG DER PLANUNG

5.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist bereits über die Engelbertstraße, die Bach-Straße sowie die Grünstraße gegeben. Eine Abweichung von dieser Konzeption ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht vorgesehen. Insgesamt kommt es durch die Änderung zu keiner Überplanung bisher nicht erschlossener Bereiche.

5.2 Ver- und Entsorgung

In dem Rahmen der Planung kommt es zu keiner Änderung der bestehenden Ver- und Entsorgungssituation.

Gemäß § 44 LWG NRW ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers erfolgt im Bereich der Bach-Straße und auf einigen Grundstücken entlang der Grünstraße vollständig in Form einer Versickerung. Bis auf zwei Grundstücke, die vollständig in den Kanal einleiten, erfolgt die Entsorgung auf den übrigen Grundstücken in Teilen mittels einer Versickerung sowie in Teilen über eine Einleitung in das Kanalsystem. Die Grundstücke entlang der Engelbertstraße und der Grünstraße sind an das bestehende Kanalnetz innerhalb der bestehenden Verkehrsflächen ange-

bunden und entsorgen entweder vollständig durch Einleitung in das bestehende Kanalnetz oder teils durch Einleitung, teils durch Versickerung.

5.3 Altlasten

Konkrete Altlastenverdachtsfälle innerhalb des Plangebietes sowie der Ortschaft Isenbruch insgesamt sind nicht bekannt. Da das Plangebiet als Wohn- und Mischgebiet genutzt wird, können Einträge durch Betriebsmittel oder andere Stoffe nicht ausgeschlossen werden, gelten aber als vergleichsweise unwahrscheinlich.

6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch die Planung kommt es zu Auswirkungen, insbesondere auf die städtebauliche Situation und die Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB. Diese Auswirkungen werden im weiteren Verfahren in einem Umweltbericht, der Teil der Begründung ist, zusammengefasst.

6.1 Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Planung wird die städtebauliche Ordnung im Ortsteil Isenbruch der Gemeinde Selfkant gesichert. Städtebauliche Fehlentwicklungen durch Vor- und Rücksprünge in der Bebauung können vermieden werden, gleichzeitig werden das Bürgerhaus und der bestehende Spielplatz rechtlich gesichert.

Die Festsetzung öffentlicher und privater Grünflächen wirkt sich positiv auf das Landschaftsbild Funktionen des Gebietes aus.

Insgesamt sind keine erheblichen negativen städtebaulichen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten, das Gegenteil ist der Fall.

6.2 Umweltauswirkungen

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

Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die Planung erhebliche negative Umweltauswirkungen ausgelöst werden, da es sich um die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein bereits fast vollständig bebauten Gebiet handelt und die getroffenen Festsetzungen in ihrem Wesensgehalt dem bisher das Gebiet prägenden Charakter entsprechen.

Der zulässige Bodeneingriff wird auf ein möglichst geringes Maß beschränkt. Aufgrund der zum heutigen Zeitpunkt tatsächlich vorhandenen Versiegelung ist von erheblichen zusätzlichen negativen Auswirkungen nicht auszugehen. Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser können daher weitestgehend ausgeschlossen werden.

Ferner kommt es durch die Planung selbst zu keiner zusätzlichen Zulässigkeit von Eingriffen. Bisher wären Eingriffe auf Grundlage des § 34 BauGB zulässig, der aufgestellte Bebauungsplan dient dazu, mögliche zukünftige Eingriffe zu regulieren und so eine Beeinträchtigung der Umweltbelange wirksam auszuschließen.

Die Planung führt zudem zu keiner Erhöhung der im Plangebiet bisher stattfindenden Immissionen, da die Nutzungsstrukturen gegenüber dem Bestand nicht verändert werden. In diesem Zusammenhang ist von keinen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Luft und Klima auszugehen.

Wertvolle Kulturgüter sind innerhalb des Plangebietes bzw. dessen direktem Umfeld nicht bekannt. Negative Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind demnach nicht zu erwarten. Als Sachgüter sind auch die in dem Plangebiet vorhandenen Grundstücke anzusehen. Deren Nutzbarkeit wird durch die Planung jedoch nicht eingeschränkt.

Insgesamt ist nicht davon auszugehen, dass von der Planung erhebliche, negative Umweltauswirkungen ausgelöst werden.

6.3 Ökologischer Ausgleich

Gegenüber dem derzeit im Plangebiet vorliegenden Bestand kommt es durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 zu einer Erhöhung der Eingriffe. Die Planung verursacht ein Kompensationsdefizit in Höhe von 6.830 Ökopunkten bzw. 0,17 ha. Dieses Defizit wird über das Ökokonto der Gemeinde Selfkant ausgeglichen. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu diesem Bebauungsplan dargelegt.

7 PLANVERFAHREN

Der Beschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Isenbruch Ost“ wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Selfkant am 14.12.2017 gefasst werden. Zugleich wurde im Sinne des § 14 BauGB, eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 50 „Isenbruch Ost“ gefasst, um die Planungssicherheit zu gewährleisten.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren inklusive Erstellung eines Umweltberichtes. Die Voraussetzungen zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB oder eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a bzw. 13b BauGB liegen nicht vor.

8 KOSTEN

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Isenbruch Ost“ entstehen der Gemeinde Selfkant Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplans.

9 FLÄCHENBILANZ ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 50 „ISENBRUCH OST“

Verfahrensgebiet	ca. 40.686 m ²
- Mischgebiet (MI)	ca. 11.874 m ²
- Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 13.990 m ²
- Öffentliche Grünfläche	ca. 1.024 m ²
- Private Grünfläche	ca. 11.842 m ²
- Flächen für Gemeinbedarf	ca. 1.956 m ²