BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 53 „Biesener Feld III“

Gemeinde Selfkant – Ortslage Höngen

IMPRESSUM

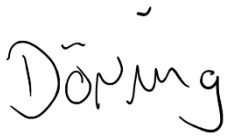
August 2020

Auftraggeber:

Entwicklungsgesellschaft Selfkant mbH
Am Rathaus 13
52536 Selfkant-Tüddern

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. Jens Döring



i.A. M.Sc. Ramona Grothues

Projektnummer: 19-032

INHALT

1 EINLEITUNG 0

1.1 Planungserfordernis 0
1.2 Beschreibung des Plangebietes 1
1.3 Planverfahren 1

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 2

2.1 Regionalplan 2
2.2 Flächennutzungsplan 2
2.3 Bebauungsplan 2
2.4 Naturschutzfachliche Schutzgebiete 2
2.5 Wasserschutzgebiete 4

3 PLANUNGSKONZEPT 4

3.1 Nutzungskonzept 4
3.2 Erschließungskonzept 5
3.3 Freiraumkonzept 5
3.4 Ver- und Entsorgungskonzept 6

4 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN 6

4.1 Räumlicher Geltungsbereich 6
4.2 Art der baulichen Nutzung 6
4.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise 7
4.4 Überbaubare Grundstücksfläche 8
4.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen 8
4.6 Zulässige Zahl der Wohnungen 9
4.7 Verkehrsflächen 9
4.8 Öffentliche Grünflächen 9
4.9 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 9
4.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 10
4.11 Gestalterische Festsetzungen 11

5 HINWEISE 11

6 PLANDATEN 15

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 15

7.1 Umweltauswirkungen 15
7.2 Immissionen 15
7.3 Altlasten 15
7.4 Ausgleich 16

8 REFERENZLISTE DER QUELLEN 17

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

Die Gemeinde Selfkant bildet den westlichsten Punkt der Bundesrepublik und stellt aufgrund der Grenzlage zu den Niederlanden sowie der natürlich geprägten Landschaften einen attraktiven Wohnstandort dar. Aktuell liegt die Einwohnerzahl der Gemeinde bei ca. 10.653 Einwohnern (Stand 2019). Im Rahmen der Wohnungsmarkstudie wird vom Jahr 2015 bis zum Jahr 2030 ein Bevölkerungszuwachs von 14% auf 10.925 Einwohner prognostiziert (InWIS Forschung & Beratung GmbH, 2019). In der aktuellen Bedarfsberechnung ergibt sich für die Gemeinde Selfkant bis zum Jahr 2030 ein zusätzlicher Bedarf von ca. 25,5 ha Wohnbaufläche, der aus dem prognostizierten Bevölkerungswachstum resultiert (VDH Projektmanagement GmbH, 2020).

Die Gemeinde Selfkant beabsichtigt daher die zusätzliche Schaffung von Wohnbauland. „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: 12). Auch der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) legt in seinem Ziel 2-3 „Siedlungsraum und Freiraum“ fest, dass sich die Siedlungsentwicklung überwiegend innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche vollziehen soll (Landesregierung NRW, 2019). Im Rahmen der Überarbeitung des Regionalplans Köln wurden auf Grundlage der aktuellen Bedarfsermittlungen sowie der erfolgten Kommunalgespräche die Darstellungen von Allgemeinen Sieldungsbereichen neu geprüft. Demzufolge soll zukünftig nicht nur die Ortslage Tüddern, sondern auch der Bereich um die Ortslage Höngen/Heilder als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt werden. Der vorliegend hohe Bedarf an Wohnbauflächen soll dementsprechend vorwiegend über die Siedlungsentwicklung in den Ortslagen Tüddern, und Höngen/Heilder gedeckt werden.

Die Ortslage Höngen konnte innerhalb der letzten Jahre einen Bevölkerungszuwachs von 9 % verzeichnen (Planungsgruppe MWM, 2017), was bereits derzeitig eine erhöhte Nachfrage nach Wohnbauland verdeutlicht. Der Flächenbedarf für diese siedlungsräumliche Nutzung kann innerhalb des Ortsteiles Höngen nicht gleichwertig gedeckt werden. Die Anzahl der zur Verfügung stehenden Baulücken im Ortsteil ist gering und kann die bestehende Nachfrage nicht kompensieren. Die bestehenden Baulücken stehen dem Markt zudem nicht zur Verfügung. Insgesamt ist innerhalb der Ortslage Höngen ein geringes Innenentwicklungspotential vorzufinden. Wohnbaureserveflächen sind im Ortsteil nicht vorhanden. Somit ist eine Inanspruchnahme von Flächen in direktem Siedlungszusammenhang notwendig.

Aus städtebaulichen Gründen bietet sich eine Erschließung der verfahrensgegenständlichen Flächen besonders an. Südlich sowie östlich angrenzend befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 49 „Biesener Feld II“, wo das Baugebiet derzeit bebaut wird. Die Planung dieses Baugebietes erfolgte bereits unter der Prämisse einer möglichen Erweiterung, sodass Anschlussmöglichkeiten an die Infrastruktur gegeben sind, die an anderer Stelle erst erstellt werden müssten. Insofern trägt der gewählte Standort zur Wahrung des Eingriffsvermeidungsgebotes bei.

Gemäß dem bestehenden Planungsrecht ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht möglich, da der Flächennutzungsplan der Gemeinde die Flächen als „Flächen für die Landwirtschaft“ darstellt. Ein Bebauungsplan besteht derzeit nicht. Aufgrund ihrer Größe und ihrer Lage ist die Fläche darüber hinaus nicht als Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne des § 34 BauGB

anzusehen. In diesem Zusammenhang sind die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

1.2 Beschreibung des Plangebietes

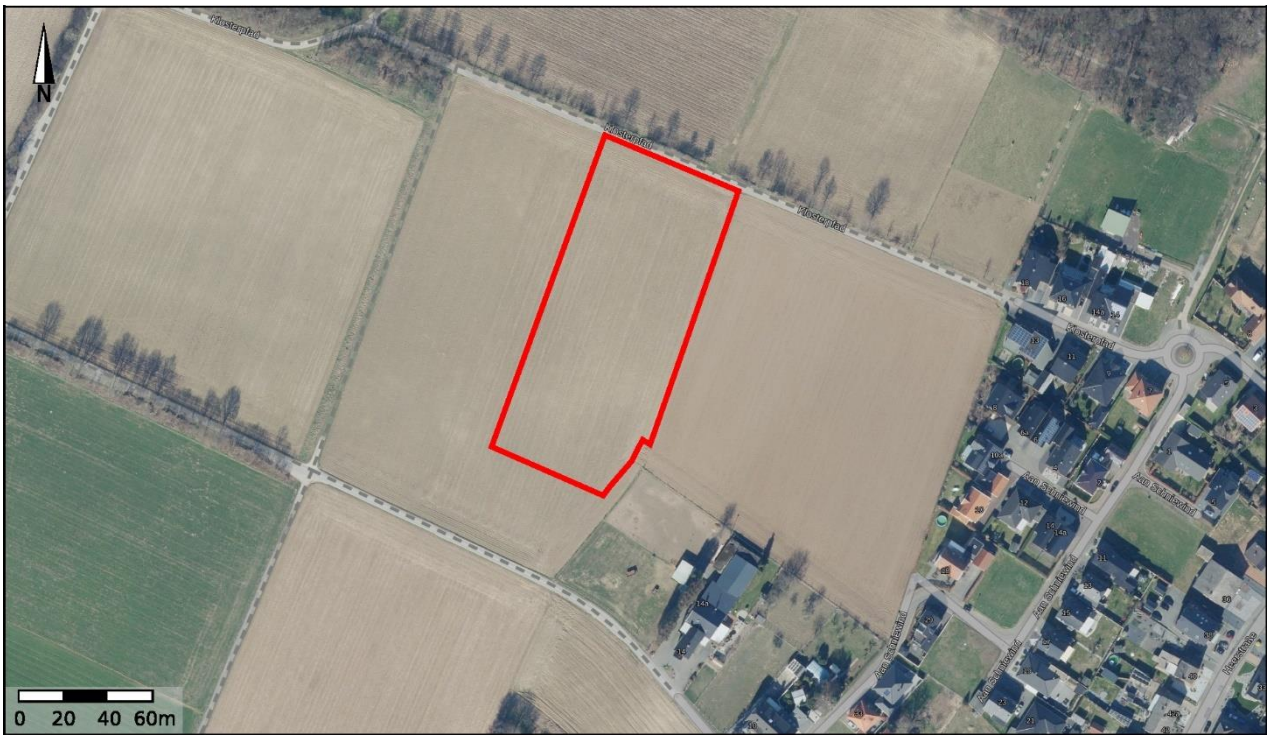


Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (rote Linie); Quelle: Eigene Darstellung nach Land NRW (2020)

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens befindet sich am nordwestlichen Rand der Ortslage Höngen und umfasst eine Fläche von ca. 0,92 ha. Derzeit wird das Plangebiet ackerbaulich genutzt. Im Umfeld bestehen unterschiedliche Nutzungen. Nördlich der Plangebietsflächen befindet sich der Klosterpfad sowie straßenbegleitende Gehölzbepflanzungen. Dahinter sowie im Süden und im Westen des Plangebietes schließt sich die ackerbaulich genutzte, freie Landschaft an. Im Osten befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 49 „Biesener Feld II“. Das Wohngebiet wird, anders als im Luftbild dargestellt, derzeit bebaut.

1.3 Planverfahren

Die Aufstellung der 22. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes Nr. 53 „Biesener Feld III“ sollen zur Verfahrensbeschleunigung im Parallelverfahren erfolgen. Es wird beabsichtigt, das Bauleitplanverfahren im Normalverfahren durchzuführen. Ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB entfällt, da es sich um keine Innenentwicklung handelt.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, weist das Plangebiet vollständig als „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB) aus. Die Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiche umfassen auch Siedlungen und Verkehrswege unterhalb der regionalbedeutsamen Darstellungsschwelle. Eine gewisse Bautätigkeit im Rahmen der Eigenentwicklung ist hier zulässig. Zusätzlich wird das Plangebiet vom Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung (BSLE) entlang des Saeffeler Baches überlagert. Dieser BSLE ist jedoch durch den Landschaftsplan und dessen festgesetzte Natur- und Landschaftsschutzgebiete konkretisiert. Diese Schutzgebiete sind im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen und werden durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplans nicht beeinträchtigt.

Im Rahmen der Überarbeitung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln ist zudem geplant, den Bereich um die Ortslage Höngen/Heilder ebenfalls als Allgemeinen Siedlungsbereich darzustellen. Somit stehen die Ziele des Regionalplans der Planungs insgesamt nicht entgegen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Selfkant stellt die verfahrensgegenständlichen Flächen als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Um den geplanten Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, müssen die Darstellungen zu „Wohnbaufläche“ geändert werden. Im Verlauf des Verfahrens wird eine Anfrage an die Bezirksregierung Köln versendet, auf deren Grundlage überprüft werden soll, ob die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung vereinbart werden kann.

2.3 Bebauungsplan

Im Süden des Plangebietes überlagern teile des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes Nr.53 „Biesener Feld III“ den Bebauungsplan Nr. 49 „Biesener Feld II“. An den Überlagerungstellen ist bereits eine „Fläche für Ver- und Entsorgungsanalgen“ festgesetzt, da sich dort ein Versickerungsbecken befindet. Da das Versickerungsbecken tatsächlich deutlich kleiner ist, als die ausgewiesene Fläche, soll der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ca. 7 m nach Süden ausgedehnt werden und den privaten Grundstücken zugeschlagen werden. Mit dem Satzungsbeschluss dieses Bauungsplans wird die Rechtskraft des alten Bebauungsplans für diesen Teil zurückgestellt und der Bebauungsplan Nr. 53 „Biesnener Feld III“ wird an dieser Stelle rechtskräftig.

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 Unteren Naturschutzbehörden festgesetzt (vgl. § 7 LNatSchG).

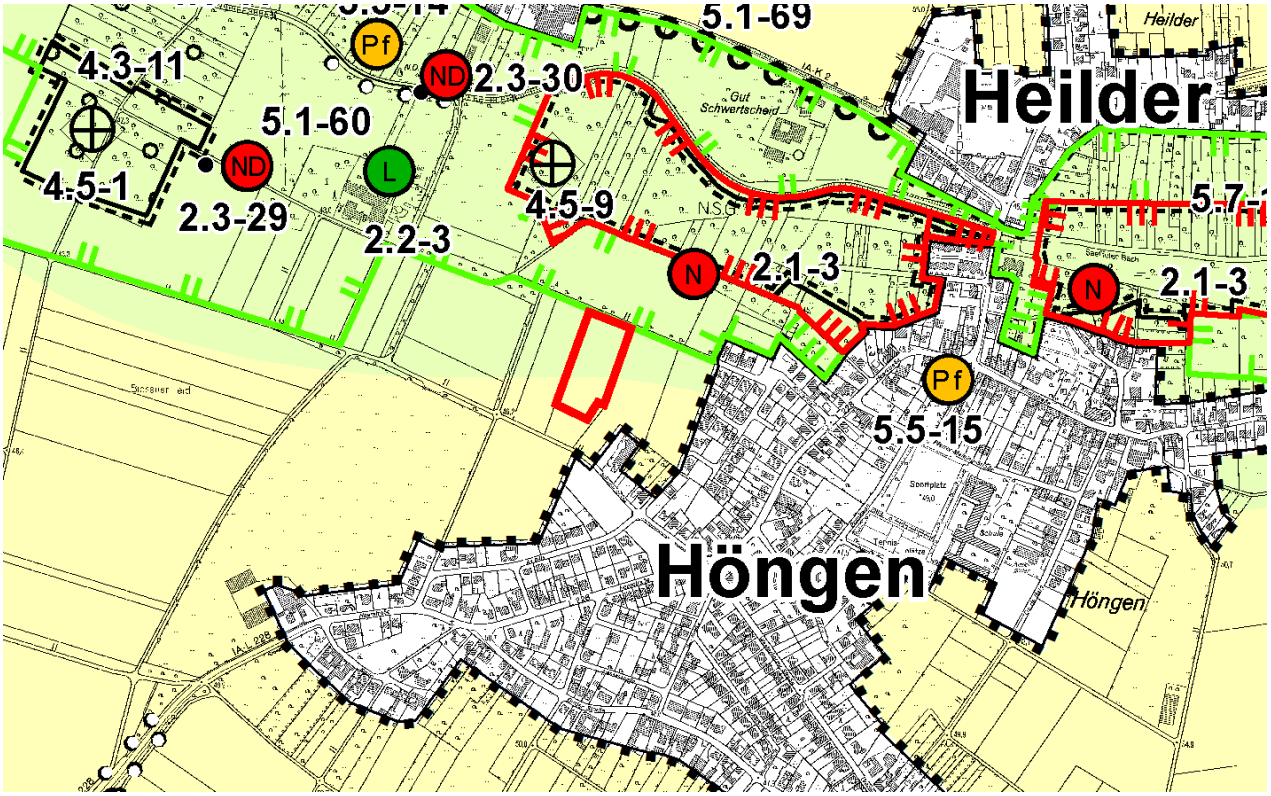


Abbildung 2: Auszug aus dem Landschaftsplan II/5 „Selfkant“ mit Abgrenzung des Plangebietes (rote Linie); Quelle Eigene Darstellung nach Kreis Heinsberg, 1989

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes II/5 „Selfkant“ (vgl. Abbildung 2). Dieser setzt für den nördlichen Teil des Plangebietes das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ fest. Für den südlichen Teil des Plangebietes wird das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ festgesetzt.

Elemente einer reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft sind in den Plangebieten selbst nicht vorhanden, sodass ein diesbezüglicher Erhalt vorliegend nicht einschlägig ist. Eine Anreicherung der Landschaft erfolgt vorliegend in Form von grünordnerischen Festsetzungen (vgl. Kapitel 4.9 und 4.10). Diese können zugleich zum Ausgleich planbedingter Eingriffe beitragen. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte sind keine planbedingten Konflikte mit den Festsetzungen des Landschaftsplanes ersichtlich, die nicht im Rahmen der Bauleitplanung bewältigt werden könnten.

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

Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen zurückgegriffen.

Eine räumliche Überlagerung besteht demnach mit keinem der vorgenannten Schutzgebietstypen.

Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand allenfalls in Bezug auf Natura-2000-Gebiete ersichtlich. Bei dem nächstgelegenen Natura-2000-Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Teverener Heide“, in ca. 9,7 km Entfernung zum Plangebiet. Zahlreiche weitere Natura-2000-Gebiete befinden sich in den Niederlanden, im Bereich der Städte Maastricht und Roermond. Die Plangebiete befinden sich zwischen den vorgenannten Gebieten, sodass die Lage in einem verbindenden Korridor nicht pauschal ausgeschlossen werden kann.

Allgemein sind Natura-2000-Gebiete insbesondere empfindlich gegenüber direkten Eingriffen oder unmittelbar benachbarten Vorhaben. Daneben besteht eine Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen in verbindende Flugkorridore zwischen verschiedenen Natura-2000-Gebieten; beispielsweise durch Beeinträchtigung von Trittsteinbiotopen und Rastplätzen oder durch Umsetzung von Vorhaben mit einer möglichen Barrierewirkung. Aufgrund der eher geringwertigen, ökologischen Ausprägung der im Plangebiet vorhandenen Biotope und anthropogener Störung durch angrenzende Siedlungsnutzungen ist eine Bedeutung als Trittsteinbiotop oder Rastplatz jedoch nicht ersichtlich. Denn im Umfeld der Plangebiete, beispielsweise in der Nähe vorhandener Bachtäler, bestehen Ausweichmöglichkeiten, die für ziehende Arten deutlich attraktiver sein sollten. Zudem bereitet die Planung keine Nutzungen vor, die zu möglichen Barrierewirkungen für überfliegende Arten führen. Im Bereich der Fläche B ist allenfalls von einer planbedingten Steigerung der Habitateignung auszugehen. In diesem Zusammenhang sind planbedingte Konflikte nicht ersichtlich.

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

2.5 Wasserschutzgebiete

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

3 PLANUNGSKONZEPT

3.1 Nutzungskonzept

Geplant ist die Umsetzung eines Konzeptes, welches die Wohnansprüche unterschiedlicher Nutzergruppen erfüllt. Zu diesem Zweck sollen unterschiedliche Wohnformen, konkret Mehrfamilienhäuser, Einzel- und Doppelhäuser, mit unterschiedlichen, Grundstücksgrößen entstehen (ca. 450bis 550 m² im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser, ca. 800 bis 920 m² im Bereich der Mehrfamilienhäuser). Größe und Zuschnitt der Baugrundstücke werden für die Umsetzung der vorgenannten Nutzungen optimiert. Die ergänzende Umsetzung von Reihenhäusern wird jedoch nicht ausgeschlossen.

Die Bauweise orientiert sich grundsätzlich an den umliegenden Wohngebieten, so dass Ein- und Zweifamilienhäuser in offener und zweigeschossiger Bauweise zulässig sein sollen. Mit der vorgesehenen Höhenbeschränkung von 8 m bei eingeschossiger Bebauung und 10,0 m bei zweigeschossiger Bebauung soll das Entstehen ortstypischer Gebäudekubaturen gefördert werden.

Ebenfalls aus Gründen der gestalterischen Harmonisierung sind Doppelhäuser und Hausgruppen mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Dacheindeckung und Fassadenmaterialien auszuführen.

3.2 Erschließungskonzept

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über zwei Anbindungen an das Baugebiet „Biesener Feld II“ im Osten. Da darüber hinaus eine zusätzliche Erweiterung des Baugebietes vorgesehen ist, werden im westlichen Bereich erneut 2 Anschlüsse vorgesehen, an die eine optionale Anbindung erfolgen kann. Die beiden Anschlussstraßen werden über eine nord-südlich verlaufende Anliegerstraße miteinander verbunden. Der Ausbau der Verkehrsflächen ist mit einer Breite von 7,0 m vorgesehen. Entsprechend den umliegenden Baugebieten sollen alle Straßen als Mischverkehrsflächen ausgebaut werden. Der Begegnungsverkehr LKW-LKW gemäß RASt 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) wird somit ermöglicht.

Die gewählte Ausrichtung und Lage der Verkehrsflächen trägt ferner zu einer Optimierung der Aufteilungsmöglichkeiten angrenzender Grundstücke sowie zur Vermeidung von Nordgärten bei. Auf diese Weise entstehen Nordgärten ausschließlich entlang der nördlichen Plangebietsgrenze. Diese stellt zugleich den perspektivischen Orts- und Landschaftsrand dar, sodass die Nordgärten an dieser Stelle zu einer harmonischen Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft beitragen.

Der ruhende Verkehr wird vorwiegend auf den privaten Grundstücken des Plangebietes bewältigt. Auf den Baugrundstücken haben die Vorderseiten von Garagen (Garagentore) einen Abstand von 5,0 m zu der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten, so dass davor ausreichend Raum für einen Stellplatz vorhanden bleibt. Um im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen eine größere Flexibilität zu erhalten, setzt der Bebauungsplan zeichnerisch keine Bereiche für Stellplätze oder Baumscheiben innerhalb des öffentlichen Straßenraumes fest.

3.3 Freiraumkonzept

Ein Ziel Freiraumkonzeptes ist es, eine Ortsrandarrondierung zu schaffen, also die Schaffung eines deutlich sichtbaren, einheitlichen und optisch ansprechenden Ortsrandes gegenüber dem Außenbereich. Aus diesem Grund soll das gesamte Plangebiet in Richtung der freien Landschaft, also in Richtung Norden durch einen 3,0 m breiten Grünstreifen eingefasst werden. Zudem wird durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz der Freizeit- und Erholungswert für ansässige Kinder gesteigert.

Aufgrund der unmittelbar angrenzenden, freien Landschaft werden auch nach Umsetzung der Planung ausreichende Freiflächenpotentiale und Naherholungsmöglichkeiten bestehen. Insofern wird auf die Festsetzung weiterer, öffentlicher Grünflächen verzichtet. Im Übrigen wird aufgrund der festgesetzten, offenen Bauweise und einer GRZ von 0,35 bzw. 0,4 ein eher geringer Versiegelungsgrad erwartet. Da die unversiegelten Bereiche des Plangebietes gärtnerisch anzulegen sind, ist insgesamt mit einer durchgrünten Siedlung zu rechen.

3.4 Ver- und Entsorgungskonzept

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

Zur Beseitigung des zu erwartenden Niederschlagswassers der öffentlichen Verkehrsflächen besteht im angrenzenden Plangebiet „Biesener Feld II“ ein Versickerungsbecken. Dieses wurde bereits bei seiner Errichtung so dimensioniert, dass es das im Baugebiet „Biesener Feld III“ anfallende Niederschlagswasser zusätzlich aufnehmen kann. Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke soll dezentral im Plangebiet versickert werden. Die Versickerungseignung des Bodens wurde dafür gutachterlich untersucht.

4 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flächen Gemarkung Höngen, Flur 2, Flurstücke 192 und 193. Es wurden diejenigen Flurstücke in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, die unmittelbar für die geplante Wohnnutzung oder deren Erschließung genutzt werden sollen und Zugleich für die beabsichtigte Abrundung der Ortslage erforderlich sind.

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 die Ausnahmsweise zulässigen Nutzungen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes werden, da sich die damit einhergehende Baustruktur nicht in das kleinteilig strukturierte Ortsbild und die vorhandene Nutzungsstruktur einfügen würde:

1. *In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 und WA2 sind die nachfolgenden Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:*
   - *Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
   - *Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe*
   - *Anlagen für Verwaltungen*
   - *Gartenbaubetriebe*
   - *Tankstellen*

4.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Die geplante Bebauungsstruktur soll sich an dem Bestand orientieren. Entsprechend soll eine offene Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen realisiert werden. Um eine bessere Bebaubarkeit der Grundstücke zu erhalten, werden für die Mehrfamilienhäuser, anders als am angrenzenden Bebauungsplan Nr. 49 „Biesener Feld II“, im nördlichen Bereich eine GRZ von 0,4 sowie eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Die Höchstwerte gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit einer GRZ von 0,4 bzw. einer GFZ von 0,8 werden damit im WA2 ausgeschöpft, um die örtliche Siedlungsstruktur aufzugreifen. Im WA1 werden aus Gründen der planerischen Zurückhaltung diese Höchstwerte nicht ausgeschöpft. Eine GRZ von 0,35 und eine GFZ von 0,7 dient dem schonenden Umgang mit Grund und Boden in einer aufgelockerten Ortsrandlage und ermöglicht andererseits eine ortstypische Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen, wodurch auch flächenintensiveren Wohnwünschen entsprochen werden kann. In Summe tragen die vorgenannten Festsetzungen zum Erhalt der aufgelockerten und gleichmäßigen Bebauungsstruktur der Siedlung bei.

Des Weiteren soll sich die geplante Bebauungsstruktur in verträglicher Weise an dem Bestand angepasst werden. Entsprechend sollen Einzel- und Doppelhäuser das Plangebiet umgeben und die Mehrfamilienhäuser von der vorhandenen Wohnbebauung abgrenzen.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 10,0 m dient dem Entstehen ortstypischer Gebäudekubaturen. Dies trägt zu einer Harmonisierung des Siedlungsbildes und einem verträglichen Übergang zu der angrenzenden Landschaft bei. Für die festgesetzten Höhenbegrenzungen werden im Hinblick auf die Ausbauplanung die nachfolgenden in der Örtlichkeit eindeutig bestimmbaren Bezugspunkte definiert:

2.1 *Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH). Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe von Gebäuden sind die in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Bezugspunkte. Diese werden im Verlauf des Verfahrens näher bestimmt. Maßgebend ist jeweils der nächstgelegene Bezugspunkt gemessen von der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Baugrundstücks. Sofern mehrere Bezugspunkte in gleicher Entfernung liegen, ist der höchstgelegene Bezugspunkt maßgebend.*

2.2 *Die festgesetzte Höhe des Erdgeschossfußbodens ist definiert als die Oberkante des Fertigfußbodens (OKF).*

2.3 *Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als die Oberkante der Dachhaut. Bei der Ausbildung einer Attika wird die Gebäudehöhe (GH) als höchster Punkt der Attika definiert.*

2.4 *Bei zweigeschossiger Bebauung wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,00 m festgesetzt.*

2.5 *Bei eingeschossiger Bebauung wird eine maximale Gebäudehöhe von 8,00 m festgesetzt.*

Um dafür Sorge zu tragen, dass die OKF minimal oberhalb der Straße liegen kann und somit einem Regenwasserabfluss in die Kellerräume entgegengewirkt werden kann, wird die nachfolgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.6 *Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf max. 0,50 m über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt liegen.*

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden bestimmt durch Baugrenzen und halten einen Regelabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 3 m ein. Ein Abstand von drei Metern entspricht dem bauordnungsrechtlichen Mindestmaß der Abstandsflächen. Somit können auch in denjenigen Bereichen, die einen Abstand von 3 m unterschreiten, bauliche Hauptanlagen nicht ohne weiteres näher als 3 m an die öffentlichen Verkehrsflächen heranrücken.

Die überbaubaren Grundstücksflächen in den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 und WA2 verfügen über eine Regeltiefe von 15 m. Mit einer solchen Tiefe wird ein ausreichender Gestaltungsspielraum gewährleistet; zugleich erfolgt eine hinreichende Orientierung der Hauptgebäude zum Straßenraum. Diese Tiefe orientiert sich zudem an bauleitplanerischen Festsetzungen der jüngsten Bebauungspläne im Gemeindegebiet. Im Übrigen orientieren sich die überbaubaren Grundstücksflächen an dem zu Grunde liegenden städtebaulichen Entwurf.

Für die Errichtung von überdachten Terrassen darf die hintere Baugrenze ausnahmsweise um 3 m überschritten werden. Somit ist die Bebauung mit einer nutzbaren Terrasse möglich.

3 *Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze um maximal 3,0 m zwecks Errichtung einer überdachten Terrasse ist ausnahmsweise zulässig, sofern öffentliche Belange oder sonstige gesetzliche Bestimmungen nicht entgegenstehen. Ist die Errichtung einer überdachten Terrasse aufgrund des Grundstückzuschnittes nur zur seitlichen Baugrenze möglich, ist eine Überschreitung der seitlichen Baugrenze dementsprechend zulässig. Bezugspunkt zur Bestimmung der rückwärtigen bzw. seitlichen Baugrenze ist die jeweilige Grundstückseinfahrt.*

4.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

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

Um den öffentlichen Straßenraum von parkenden Fahrzeugen weitestgehend freizuhalten, sind in dem „Allgemeinen Wohngebiet“ WA1 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 5,0 m zur Straße einhalten.

Mehrfamilienhausbebauungen lösen erfahrungsgemäß einen geringeren Stellplatzbedarf aus als Einfamilienhausbebauung. Aus diesem Grund und um eine Überprägung des Straßenbildes durch Stellplätze zu vermeiden, ist in dem „Allgemeinen Wohngebiet“ WA2 mindestens ein Stellplatz je Wohneinheit nachzuweisen.

4.1 *Der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen (Garagentor) und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5,0 m betragen. Als Bezugspunkt für die Berechnung der mittleren Wandhöhe von Garagen und Carports gilt die Ziffer 2.1 analog.*

Nebenanlagen und Garagen gem. §§12 und 14 BauNVO sind unter Berücksichtigung der Vorschriften der Landesbauordnung (BauO NRW) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich zulässig. Jedoch wird über eine gestalterische Festsetzung für Nebenanlagen geregelt, dass die Vorgartenbereiche von Garagen und überdachten Stellplätzen freizuhalten sind.

4.6 Zulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Um den Charakter einer ortsteiltypischen Siedlung zu schaffen, wird die Zahl der Wohneinheiten in dem „Allgemeinen Wohngebiet“ WA1 auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Hierdurch kann die kleinteilige Bebauungsstruktur der angrenzenden Wohngebiete fortgesetzt werden. In „Allgemeinen Wohngebiet“ WA2 soll die Entstehung von Mehrfamilienhäusern gefördert werden. Aus diesem Grund wird die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA2 auf 8 begrenzt.

5.1 In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ WA1 sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.

5.2 In den „Allgemeinen Wohngebiet“ WA2 sind je Wohngebäude höchstens 8 Wohnungen zulässig.

4.7 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Um im Bereich der „Öffentlichen Verkehrsflächen“ eine größere Flexibilität bei der späteren Ausbauplanung der Parkplätze zu erhalten, setzt der Bebauungsplan zeichnerisch keine Bereiche für Stellplätze oder Baumscheiben innerhalb des öffentlichen Straßenraumes fest. Die Straßenbreite ist mit 7,00 m festgesetzt und orientiert sich am angrenzenden Baugebiet „Biesener Feld II“.

4.8 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im südöstlichen Bereich des Bebauungsplans wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Dieser steht sowohl den Kindern des entstehenden Wohngebietes als auch den Kindern aus den angrenzenden Gebieten aus dem Biesener Feld und dem Biesener Feld II zur Verfügung.

4.9 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.

6. *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.*

4.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zur Schaffung eines deutlich sichtbaren, einheitlichen und optisch ansprechenden Ortsrandes gegenüber dem Außenbereich sowie aus Gründen des ökologischen Ausgleiches werden Teilflächen als Flächen mit Pflanzbindungen gemäß den folgenden Festsetzungen festgesetzt:

7.1 *Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist eine dichte Bepflanzung in Form einer einreihigen Baum-/Strauchhecke aus Sträuchern und/oder Bäumen II. Ordnung aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste A und B anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m, versetzt, Mindestqualität 60/100 und die Bäume II. Ordnung in einem Abstand von 8,0-12,0 m, versetzt, Mindestqualität Hst., 3xv., StU. 12/14 anzupflanzen. Die Bereiche unter den Bepflanzungen sind mit einer geeigneten Raseneinsaat (z.B. Fettwiese) einzugrünen.*

Pflanzliste A: Sträucher	
Schwarze Apfelbeere	*Aronia melanocarpa*
Kornelkirsche	*Cornus mas*
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Hasel	*Corylus avellana*
Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaea*
Liguster	*Ligustrum vulgare*
Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Kirschpflaume	*Prunus cerasifera*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Faulbaum	*Rhamnus frangula*
Rote Johannisbeere	*Ribes rubrum*
Hundsrose	*Rosa canina*
Salweide	*Salix caprea*
Wolliger Schneeball	*Viburnum lantana*
Wasserschneeball	*Viburnum opulus*

Pflanzliste B: Laubbäume II. Ordnung	
Feldahorn	*Acer campestre*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Esskastanie	*Castanea sativa*
Walnuss	*Juglans regia*
Wildapfel	*Malus communis*
Vogel-Kirsche	*Prunus avium*
Frühe Traubenkirsche	*Prunus padus*
Wildbirne	*Pyrus pyraster*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Elsbeere	*Sorbus torminalis*

Tabelle 1: *Pflanzlisten A und B*

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

7.2 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 im Sinne dieses Bebauungsplanes unversiegelte Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z.B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehölzen). Die Regelungen unter 5. bleiben hiervon unberührt.

4.11 Gestalterische Festsetzungen

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

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

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

8.2 Garagen sind in dem Fassadenmaterial des Hauptbaukörpers auszuführen.

8.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind Dächer mit einer Dachneigung von maximal 45° zulässig.

8.4 Eine von der Erteilung einer Baugenehmigung freigestellte Einfriedung der Grundstücke muss dem Charakter des Wohngebietes der allgemeinen Bebauung und der Verkehrssicherheit gerecht werden. Die Verwendung von Maschendraht oder Rohrgeländer für straßenseitige Einfriedungen ist nicht zulässig. Einfriedungen in Form von Mauern oder blickdichten Zäunen sind an den Außenrändern des Baugebietes nicht zulässig. Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1 m zulässig.

8.5 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind von Nebenanlagen freizuhaltende Flächen festgesetzt. Diese Flächen dürfen zu maximal 50 % befestigt werden. Innerhalb dieser Flächen ist die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen unzulässig.

5 HINWEISE

Der nachfolgende Hinweis bezieht sich auf die Einsichtnahme von Vorschriften und wird aus Gründen der Rechtssicherheit in den Bebauungsplan aufgenommen.

1. Einsichtnahme von Vorschriften

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

2. Stellplätze

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. in der Genehmigungsfreistellung ist gemäß dem Beschluss aus dem Mai 2017 des Rates der Gemeinde Selfkant bei Wohnungen bis einschließlich 55m²

ein Stellplatz pro Wohnung nachzuweisen. Bei Wohnungen größer als 55 m² müssen 2 Stellplätze je Wohnung nachgewiesen werden.

3. Bauzeitenregelung

Die Baufeldräumung und Abrissarbeiten sind in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig.

Vor Beginn der Baufeldräumung sind vor allem die Randbereiche / Säume und Übergänge zu Nachbarflächen nach Nistplätzen abzusuchen. Bei unverhofften Funden sind die Arbeiten solange abzuwarten, bis ein weiteres Vorgehen mit der UNB Kreis Heinsberg abgestimmt und durchgeführt wurde.

4. Vermeidung von Vogelschlag

Bei der Verwendung von transparenten oder spiegelnden Glasscheiben sollte die Art des Glases und die räumliche Gestaltung vor und hinter den Fenstern passend gewählt werden. Am wirksamsten sind engmaschige Muster, die auf das Glas aufgedruckt oder geklebt werden und von den Vögeln nachgewiesen als Hindernis erkannt werden. Bei der Planung größerer Glasflächen oder verglaste Eckbereiche, wird empfohlen, die Planung des Gebäudes im Vorhinein mit einem Experten abzustimmen.

5. Vermeidung von Tierfallen

Tierfallen, die sich während der Baumaßnahmen durch offene Schächte und Gruben ergeben können, sind abzudecken, während die Arbeiten ruhen. Sollten dauerhaft Schächte, Gullys etc. verbleiben, müssen diese ebenfalls gesichert werden, zum Beispiel mit Abdeckungen aus feinen Gittern oder Platten.

6. Tierfreundliche Beleuchtung

Die Beleuchtung (Baustellenbeleuchtung, Straßenlaternen sowie private Beleuchtungsanlagen) ist so zu gestalten, dass sie auf das notwendige Maß reduziert wird, eine Reduzierung des Blau- und Ultraviolett-Anteils im Lichtspektrum stattfindet, die Hauptintensität des Lichts über 570 nm festgelegt wird und geschlossene Lampenkörper verwendet werden, in die Insekten nicht eindringen können. Zudem sollte die Lichtquelle abgeschirmt werden und eine Abstrahlung in die Umgebung vermieden werden. Ergänzen dazu soll eine niedrige Anbringung der Lampen erfolgen. Grundsätzlich sollte sich das Beleuchtungskonzept an den Vorgaben von Geiger et.al (2007): „Künstliche Lichtquellen- naturschutzfachliche Empfehlung“ orientieren.

7. Vermeidung von Tierbesiedelungen während der Bauphase

Eine Neubesiedlung von baulichen Anlagen durch Tierarten während der Bauphase (insbesondere in längeren Bauruhephasen) ist durch geeignete Versiegelungsmaßnahmen zu verhindern. Dies betrifft insbesondere Arten wie die Zwergfledermaus, die vorzugsweise im Spätsommer invasionsartig Rohbauten besiedeln kann. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Probleme (Verbotstatbestand) sind Rohbau-Gebäude möglichst schnell zu verschließen bzw. geschlossen zu halten, wenn die Baumaßnahmen über einen längeren Zeitraum ruhen.

8. Vermeidung von Laichgewässern

Das Entstehen von Laichgewässern infolge wassergefüllter, baubedingter Gruben und Fahrspuren, insbesondere in den Frühjahrsmonaten sollte möglichst vermieden werden. Möglicherweise können wandernde Amphibien, wie z. B. die Erdkröte, von den Bautätigkeiten betroffen sein. Für die sich aus dem Laich entwickelnden Larven ist mit den Einwirkungen des Baubetriebes keine erfolgreiche Metamorphose mehr zu erwarten.

9. Maßnahmen des vorsorgenden Bodenschutzes

- *Abfälle aller Art, die während der Bauarbeiten anfallen (Gebinde, Verpackung etc.) sind ordnungsgemäß zu entsorgen; es sind die Bestimmungen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen und die Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP4) in den jeweiligen gültigen Fassungen unbedingt zu beachten.*
- *Baubedingt beanspruchte Flächen sind unter Berücksichtigung der baulichen und gestalterischen Erfordernisse nach Beendigung der Baumaßnahme wiederherzustellen; es sind die Bestimmungen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen und die Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP4) in den jeweiligen gültigen Fassungen unbedingt zu beachten.*
- *Der Oberboden ist abzuschieben und getrennt vom übrigen Bodenaushub zu lagern. Der Boden ist nach Möglichkeit vor Ort wieder zu verwenden. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Es sind die Bestimmungen der DIN 18915 in den jeweiligen gültigen Fassungen unbedingt zu beachten.*
- *Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunter liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern. Zu Beginn der Baumaßnahmen sind Bereiche für die Materialhaltung und Oberbodenzwischenlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung abzugrenzen. Die geltenden Bestimmungen nach DIN 19731 sind zu berücksichtigen.*
- *Eine Kontamination von Boden und Wasser während des Baubetriebs ist durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden. Für den Bebauungsplan gilt, dass nach § 4 Abs. 1 BBodSchG in Verbindung mit § 7 BBodSchG sich jeder so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.*

Einsatz natürlicher Schüttgüter; für den Bebauungsplan gilt, dass nach § 4 Abs. 1 BBodSchG in Verbindung mit § 7 BBodSchG sich jeder so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

10. Bergbau

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Havert 2" im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.

11. Sümpfungsmaßnahmen

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung und ein Wiederanstieg nach Beendigung der Maßnahmen sind nicht auszuschließen. Hierdurch hervorgerufene Bodenbewegungen können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an

der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sind bei Planungen und Vorhaben zu berücksichtigen.

12. Stationäre Geräte

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.

13. Einbau von RCL

Für den Fall, dass bei der Ausführung von Erd- und Wegearbeiten Recyclingbaustoffe verwendet werden sollen, ist rechtzeitig vor Einbau dieser Baustoffe beim Landrat des Kreises Heinsberg - untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Antragsunterlagen und ein Merkblatt dazu können auf der Homepage der Kreisverwaltung über den Bereich Bürgerservice-Schlagwortindex-Recyclingbaustoffe [RCL] abgerufen werden. Auskünfte hierzu erhalten Sie beim Landrat des Kreises Heinsberg - untere Wasserbehörde, Tel.-Nr. 0 24 52/13-61 45.

14. Geothermie

Sollte die Errichtung von Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmesonden beabsichtigt sein, ist beim Landrat des Kreises Heinsberg - untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Auskünfte hierzu erhalten Sie bei der unteren Wasserbehörde unter der Tel.-Nr. 0 24 52/13-61 19.

15. Erdbebengefährdung

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse „S“ (Gebiete tiefer Becken-strukturen mit mächtiger Sedimentfüllung). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

16. Tektonische Störungszone

Ein Teil des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Störungszone der nordöstlich des Plangebietes verlaufenden tektonischen Störung des Höngener Sprungs. Diese ist nach aktuellen Erkenntnissen seismisch aktiv.

17. Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.“

6 PLANDATEN

Räumlicher Geltungsbereich	**ca.**	**9.168 m²**
Allgemeines Wohngebiet WA1	ca.	5.634 m²
davon zu versiegelnde Fläche (GRZ 0,35, mit Überschreitung 0,525)	ca.	2.958 m²
davon Gartenfläche	ca.	2.676 m²
Allgemeines Wohngebiet WA2	ca.	1.721 m²
davon zu versiegelnde Fläche (GRZ 0,4, mit Überschreitung 0,6)	ca.	1.033 m²
davon Gartenfläche	ca.	489 m²
davon Flächen zum Anpflanzen	ca.	199 m²
Öffentliche Grünfläche	ca.	400 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	1.410 m²

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Umweltauswirkungen

Die planbedingten Umweltauswirkungen werden im Verlauf des Verfahrens ermittelt und in einem Umweltbericht als Teil der Begründung beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Abs. 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

7.2 Immissionen

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

Im Umfeld des Plangebietes bestehen keine Nutzungen, die zu einer Überschreitung von Immissionsrichtwerten im Plangebiet führen können. Somit werden Immissionsschutzrechtliche Belange durch die Planung nicht erkennbar berührt.

7.3 Altlasten

Derzeit liegen keine Hinweise auf Altlasten im Plangebiet vor.

7.4 Ausgleich

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 53 werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Im Sinne des § 15 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) i.V.m. § 1a BauGB (Baugesetzbuch) wird der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Zur Beurteilung der zu erwartenden Eingriffe wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Erforderliche Kompensationsmaßnahmen werden verbindlich in die Plankonzeption aufgenommen.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Gemeinde Selfkant am ..... den Bebauungsplan Nr. 53 „Biesener Feld III“ als Satzung beschlossen hat.

8 REFERENZLISTE DER QUELLEN

- Bezirksregierung Köln. (2016a). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Textliche Darstellung - Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Bezirksregierung Köln. (2016b). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Zeichnerische Darstellung - Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- H. Schollmeyer. (2020). Gutachten zum Artenschutz (ASPI) zum Bebauungsplan Nr.53 „Biesener Feld III“ . Geilenkirchen: Büro Dipl.-Ing. H. Schollmeyer.
- InWIS Forschung & Beratung GmbH. (2019). Wohnungsmarktstudie Kreis Heinsberg. Bochum.
- Kreis Heinsberg, Untere Landschaftsbehörde. (13. März 1989). Landschaftsplan II/5 Selfkant. Heinsberg.
- Landesregierung NRW. (2019). Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) . Düsseldorf: Landesregierung NRW.
- Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MULNV NRW). (2019). NRW Umweltdaten vor Ort. Abgerufen am 18. Januar 2019 von https://www.wms.nrw.de/html/7690510/VB-K-4901-003.html
- Planungsgruppe MWM. (2017). Interkommunales Entwicklungskonzept "Die Westzipfelregion" - Teil E: Vertiefung Höngen - Heilder - Saeffelen. Aachen: Planungsgruppe MWM.
- VDH Projektmanagement GmbH. (2020). Bedarfsermittlung Wohnen. Erkelenz.