

BEGRÜNDUNG

**Zum Bebauungsplan Nr. 56
„Haverter Feld“**



Gemeinde Selfkant – Ortslage Isenbruch

Vorentwurf zur Frühzeitigen Beteiligung

IMPRESSUM

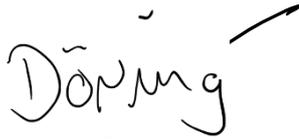
Oktober 2020

Auftraggeber:

Entwicklungsgesellschaft Selfkant
Am Rathaus 13
52538 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~~

Projektnummer: 20-056

INHALT

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

7	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	13
7.1	Umweltprüfung	13
7.2	Ausgleich.....	13
7.3	Immissionen.....	13
7.4	Altlasten.....	14
8	RECHTSGRUNDLAGEN.....	15
9	REFERENZLISTE DER QUELLEN	15

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

Die Gemeinde Selfkant stellt aufgrund der Grenzlage zu den Niederlanden, der guten Verkehrsanbindung an diese und an in Deutschland gelegene Oberzentren sowie der natürlich geprägten Landschaften einen attraktiven Wohnstandort dar. Dies zeigt sich auch in der positiven Bevölkerungsentwicklung. Nach Zählungen des Einwohnermeldeamtes liegt die Einwohnerzahl der Gemeinde aktuell bei ca. 10.653 Einwohnern (Stand 2019). Im Rahmen einer Wohnungsmarkstudie für den Kreis Heinsberg 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 Wohnbauflächen-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 Entwicklung 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: Seite 12). Demgemäß soll das Bauland vorwiegend in den beiden Siedlungsschwerpunkten Tüddern und Höngen entwickelt werden.

Zugleich soll eine bedarfsgerechte Eigenentwicklung der kleineren Ortslagen nicht ausgeschlossen werden. Denn auch *„Ortsteile, die im regionalplanerisch festgelegten Freiraum liegen, haben eine Entwicklungsperspektive. Die bedarfsgerechte Entwicklung dieser Ortsteile [...] ist im Rahmen der Tragfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur möglich“* (LEP NRW, 2019).

In diesem Zusammenhang wird u.a. die Entwicklung von Bauflächen in der Ortslage Isenbruch beabsichtigt. Der Wohnraumbedarf kann innerhalb des Ortsteiles nicht gedeckt werden. Wohnbaureserveflächen sind bereits beansprucht oder stehen nicht zur Verfügung. Die vorhandene Reservefläche ist als private Grünfläche festgesetzt und steht dem Markt derzeit nicht zur Verfügung..

Aus städtebaulichen Gründen bietet sich eine Erschließung der verfahrensgegenständlichen Flächen besonders an. Das Baugebiet besitzt eine gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz, wodurch Beeinträchtigungen der bestehenden Wohngebiete und Eingriffe durch die Herrichtung neuer Infrastruktur auf das unbedingt erforderliche Maß begrenzt werden.

Gemäß dem bestehenden Planungsrecht ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht möglich, da die Flächen als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu bewerten sind. 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 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 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 25. Flächennutzungsplanänderung „Isenbruch, Haverter Feld“ und des Bebauungsplanes Nr. 25 „Isenbruch, Haverter Feld“ sollen zur Verfahrensbeschleunigung im Parallelverfahren erfolgen. Es wird beabsichtigt, das Bauleitplanverfahren im Normalverfahren mit frühzeitiger Beteiligung und Offenlage sowie der Erstellung eines Umweltberichtes durchzuführen. Ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB entfällt, da der Zulässigkeitsmaßstab durch die Planung wesentlich verändert würde. Ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB entfällt, da es sich um keine Innenentwicklung handelt.

1.4 Beschreibung des Plangebietes



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

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Havert, Flur 8, Flurstücke 79-81, 83 und 209 (alle tlw.). Er umfasst damit eine Fläche von ca. 0,62 ha. Derzeit wird das Plangebiet überwiegend ackerbaulich genutzt. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Wirtschaftsweg, über den das Plangebiet erschlossen wird. Im Süden befindet sich eine mit Bäumen bestandene Fläche.

Im Umfeld bestehen unterschiedliche Nutzungen. Im Westen schließt sich die Wohnbebauung der Ortslage Isenbruch an, die sich überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Hofstrukturen der landwirtschaftlichen Betriebe zusammensetzt. Im Norden, Osten und Süden schließt die freie Feldflur an das Plangebiet an. Südlich wird das Plangebiet zudem von der K2 begrenzt.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt das Plangebiet als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ (AFAB) dar. Vorrangiges Ziel der AFAB ist es, die existenz- und entwicklungsfähigen Betriebe im Plangebiet zu erhalten, zu entwickeln und zu fördern, um die Funktionsfähigkeit des ländlichen Raumes im Spannungsfeld der vielfältigen Raumansprüche sicherzustellen (Bezirksregierung Köln, 2016: 44). Zudem liegt das Plangebiet an der Grenze von Flächen zum „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ und im Westen grenzt das Plangebiet an Flächen von „Grundwasser und Gewässerschutz“. Dies hat jedoch keine negativen Auswirkungen auf die Planung, da diese Flächen vom Plangebiet nicht überlagert werden.

Der Verzicht auf eine zeichnerische Darstellung von Ortschaften mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2000 Einwohnern als Siedlungsbereich hat jedoch weder ein allgemeines Bauverbot zur Folge, noch wird die weitere Entwicklung dieser Ortschaften im Rahmen der Bauleitplanung verhindert. Vielmehr kann es zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und für eine örtlich bedingte angemessene Entwicklung solcher Ortschaften erforderlich sein, im Flächennutzungsplan entsprechende Bauflächen bzw. Baugebiete darzustellen und daraus Bebauungspläne zu entwickeln. (Bezirksregierung Köln, 2016: 12f.) Der Regionalplan steht der Planung somit nicht entgegen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Selfkant stellt die Flächen des Geltungsbereiches als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Um den geplanten Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, müssen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu „Wohnbaufläche“ geändert werden.

Eine landesplanerische Anfrage gemäß § 34 LPlG wurde mit Schreiben vom 08.06.2020 gestellt. Auf deren Grundlage überprüft werden soll, ob die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung vereinbart werden kann

2.3 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).

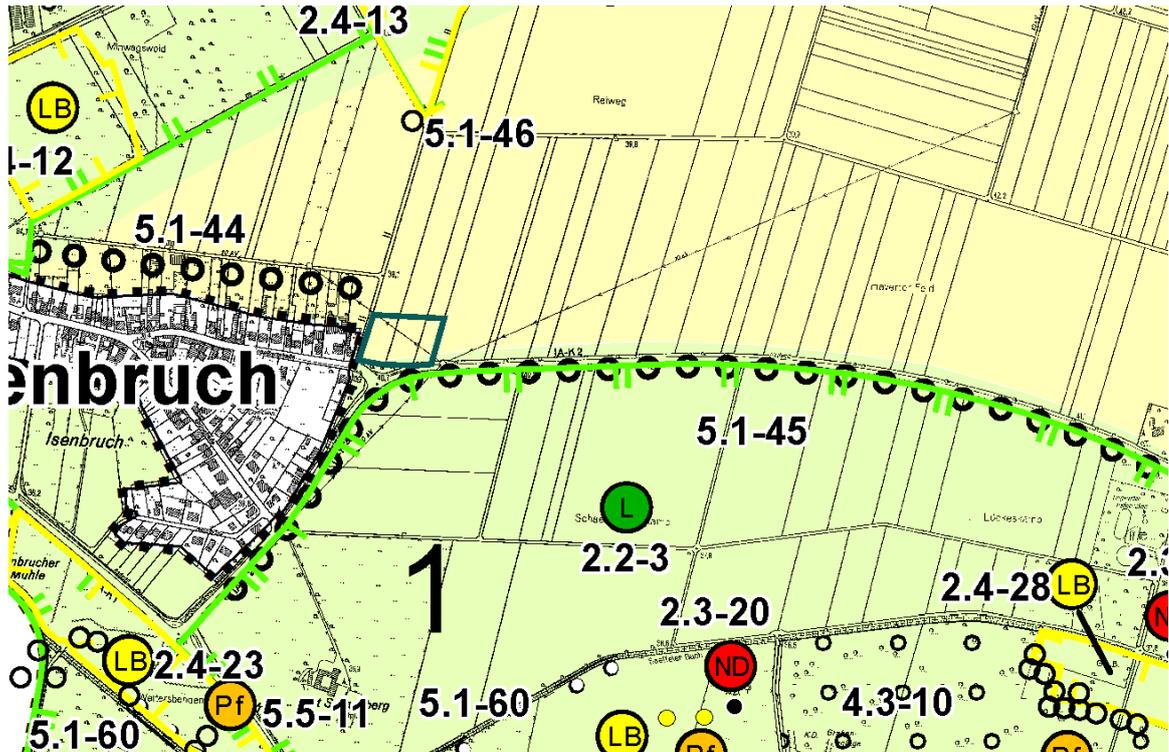


Abbildung 2: Auszug aus dem Landschaftsplan II/5 "Selfkant" mit Abgrenzung des Plangebietes (grüne Linie) (Kreis Heinsberg, 2008)

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes II/5 „Selfkant“. Dieser setzt für einen Großteil Teil des Plangebietes das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ fest. Lediglich der südliche Teil wird vom Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit naturnahen Landschaftsräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“.

Elemente einer reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft sind in den Plangebietes selbst nicht vorhanden, sodass ein diesbezüglicher Erhalt vorliegend nicht einschlägig ist. Eine Anreicherung der Landschaft ist auf der nachgelagerten Planungsebene grundsätzlich möglich. Beispielsweise in der Form grünordnerischer Festsetzungen. Diese könnten zugleich zum Ausgleich planbedingter Eingriffe beitragen.

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

Eine unmittelbare Überlagerung mit solchen Gebieten besteht nicht. 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“, welches sich ca. 13 km südöstlich des Plangebietes befindet. Zahlreiche weitere Natura-2000-Gebiete befinden sich in den Niederlanden, im Bereich der Städte Maastricht und Roermond. Das Plangebiet befindet sich zwischen den vorgenannten Gebieten, so dass 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 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 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.

2.4 **Wasserschutzgebiete**

Wasserrechtliche Schutzgebiete ergeben sich aus den besonderen, wasserwirtschaftlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Demnach sind Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Heilquellen (§ 53 WHG), Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG), Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78d WHG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben hinsichtlich einer Betroffenheit zu untersuchen. Zur Beschreibung und Bewertung einer möglichen Betroffenheit wird auf das elektronische wasserwirtschaftliche Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW zurückgegriffen (MULNV NRW, 2020b).

Demnach wird das Plangebiet von keinen festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten überlagert. Jedoch grenzt westlich an das Plangebiet das niederländische Trinkwasserschutzgebiet „Roosteren“. Heilquellen sind im linksrheinischen NRW nicht vorhanden und insofern mit abschließender Sicherheit nicht von der Planung betroffen. Hochwasserentstehungsgebiete werden gemäß § 78d Abs. 2 WHG von den Ländern durch Rechtsverordnung festgesetzt. Dies ist in NRW aktuell noch nicht erfolgt.

3 **PLANUNGSKONZEPT**

3.1 **Nutzungskonzept**

Geplant ist die Umsetzung eines Konzeptes, welches die Wohnansprüche unterschiedlicher Nutzergruppen erfüllt. Zu diesem Zweck sollen unterschiedliche Wohnformen, konkret ein Mehrfamilienhaus, Einzel- und Doppelhäuser, mit unterschiedlichen, Grundstücksgrößen entstehen (ca. 380 bis 480 m² im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser, ca. 750 m² im Bereich des Mehrfamilienhauses). 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 im Gemeindegebiet, so dass Ein- und Zweifamilienhäuser in offener und zweigeschossiger Bauweise zulässig sein sollen, jedoch durch eine offene Bauweise andere Haustypen nicht ausgeschlossen werden. Das geplante

Mehrfamilienhaus im Südosten des Plangebietes soll zudem den Ortseingang markieren. 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 den noch auszubauenden Wirtschaftsweg im Westen des Plangebietes. Alle Verkehrsflächen werden in einer Regelbreite von 6,50 m ausgebaut. Mit einer solchen Breite ist die verkehrstechnische Leistungsfähigkeit gewährleistet. Sie ermöglicht den Begegnungsverkehr PKW-LKW gemäß RAS 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) sowie den getrennten Ausbau von Fahrbahnen und Gehwegen. Der Straßenverlauf wird so geführt, dass eine Erweiterung für einen möglichen 2. Bauabschnitt weiter möglich ist.

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 des Freiraumkonzeptes ist es, ein aufgelockertes Wohngebiet zu schaffen. Bei der GRZ wird mit 0,4 das zulässige Höchstmaß ausgeschöpft, jedoch verbleiben auch bei dieser GRZ ausreichend Flächen, die begrünt werden können. Daher werden Steingärten ausgeschlossen und ein Großteil der privaten Gartenflächen müssen begrünt werden. Ferner befindet sich im südlichen Teil bereits Gehölze, die mit der Ausweisung als „Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ erhalten werden sollen.

Im öffentlichen Straßenraum befinden sich 4,25 m breite Versickerungsmulden, die das Niederschlagswasser versickern und ebenfalls begrünt werden. Im Zusammenspiel mit der Verkehrsflächenbreite ergibt sich ein breites, aufgelockertes Straßenbild.

Aufgrund der nördlich sowie östlich angrenzenden, freien Landschaft werden im Plangebiet und dessen Umfeld auch nach Umsetzung der Planung ausreichende Freiflächenpotentiale und Naherholungsmöglichkeiten bestehen. Insofern wird auf die Festsetzung weiterer, öffentlicher Grünflächen verzichtet. Auf diesen und im übrigen Plangebiet verbleiben weiterhin ausreichend Flächen, die bepflanzt werden können.

3.4 Ver- und Entsorgungskonzept

Zur Beseitigung des zu erwartenden Niederschlagswassers ist die Einleitung in den natürlichen Wasserhaushalt über eine dezentrale Versickerung im Bereich der privaten Grundstücke vorgesehen. Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen soll in gesonderten Versickerungsmulden am Straßenrand im Plangebiet versickert werden.

Die Versorgung des Plangebietes und die Entsorgung des Schmutzwassers sollen über ein noch zu erstellendes Leitungsnetz in den Planstraßen erfolgen, welches an das bestehende Kanalnetz anbindet. Inwiefern die vorgenannte Planung umsetzbar ist, wird im weiteren Verlauf des Verfahrens detailliert geprüft.

4 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Havert, Flur 8, Flurstücke 79-81, 83 und 209 (alle tlw.) Es wurden diejenigen Flächen in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, die unmittelbar für die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Nutzung oder deren Erschließung erforderlich ist.

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, Tankstellen, Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes wird, da sich die damit einhergehende Baustruktur nicht in die Struktur des Ortsbildes 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 Bebauungsstruktur soll sich am Bestand orientieren. Entsprechend soll in den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 und WA2 eine offene Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhe von 10,0 m realisiert werden. Um eine optimale Bebaubarkeit der Grundstücke zu erhalten wird im gesamten Plangebiet eine GRZ von 0,4 sowie eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Damit werden die Höchstwerte gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgeschöpft. Die Ausschöpfung des Höchstmaßes der GRZ wird zudem aus Gründen der planerischen Zurückhaltung festgesetzt. In Summe tragen die vorgenannten Festsetzungen zum Erhalt der aufgelockerten und gleichmäßigen Bebauungsstruktur der Siedlung sowie zu einem verträglichen Übergang zur angrenzenden Landschaft bei.

Für die festgesetzten Höhenbegrenzungen werden im Hinblick auf die Ausbauplanung in der Örtlichkeit eindeutig bestimmbare 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 nur in einem bestimmten Maß oberhalb der Straße liegt und der Keller nicht über dieses Maß herausragt, wird die nachfolgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Die festgesetzten 0,5 m ermöglichen jedoch weiterhin ein Gefälle zur Straße, um das Niederschlagswasser von den Häusern wegzuleiten.

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

Für die festgesetzten Höhenbegrenzungen werden im Hinblick auf die Ausbauplanung in der Örtlichkeit eindeutig bestimmbaren Bezugspunkte definiert. Zugleich wird festgesetzt, dass auch die mittlere Wandhöhe von Garagen und Carports anhand dieses Bezugspunktes zu bestimmen ist. Bei Verzicht auf eine entsprechende Regelung im Bebauungsplan würden die Regelungen der BauO NRW greifen, wonach der untere Bezugspunkt zur Bestimmung der mittleren Wandhöhe von Nebenanlagen der mittleren Höhe des bestehenden Geländes entspricht. Da die Planstraßen z.T. über dem bestehenden Geländeniveau liegen, würden auf Straßenniveau erreicht Garagen und Carports eine mittlere Wandhöhe von 3,0 m regelmäßig überschreiten und Abstandsflächen auslösen. Somit wären sie auf den Grundstücksgrenzen zumindest nicht ohne weiteres zulässig. Im Hinblick auf eine angemessene Ausnutzbarkeit der Grundstücke wird die grenzständige Errichtung entsprechender Anlagen jedoch

als wünschenswert erachtet. Vor diesem Hintergrund wird die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.7 *Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen sowie für die Bestimmung der mittleren Wandhöhe von Garagen und Carports 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 und halten überall mindestens einen Regelabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 3 m ein. Ein Abstand von 3 m 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 im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA 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 Grundstückszuschnittes 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 je Wohneinheit 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 *Der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen (Garagentor) und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5,0 m betragen.*

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 (vgl. Kapitel 4.11)

4.6 Zulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Um den Charakter einer ortstypischen Siedlung zu schaffen, wird die Zahl der Wohneinheiten im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA1 auf maximal 2 Wohnungen begrenzt. Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA2 soll der entstehende Ortseingang durch eine Mehrfamilienhausbebauung markiert werden. Aus diesem Grund wird die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA2 auf 8 begrenzt.

5.1 *Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA1 sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.*

5.2 *Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA2 sind je Wohngebäude höchstens 8 Wohnungen zulässig.*

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

5.3 *Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihendhäuser gelten jeweils als ein Wohngebäude.*

4.7 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Um im Bereich der „Öffentlichen Verkehrsflächen“ eine größere Flexibilität bei der späteren Ausbauplanung der Parkplätze zu erhalten, setzt der Bebauungsplan zeichnerisch keine Bereiche für Stellplätze oder Baumscheiben innerhalb des öffentlichen Straßenraumes fest. Deren konkrete Anordnung erfolgt auf der späteren Ebene der Ausführungsplanung. Aus dem gleichen Grund wird auf die Festsetzung einer besonderen Zweckbestimmung verzichtet.

4.8 Flächen für die Abwasserbeseitigung

(§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen soll in Versickerungsmulden am Straßenrand versickert werden. Zur planungsrechtlichen Absicherung dieser Entwässerungskonzeption werden an den entsprechenden Stellen im Plangebiet hinreichend dimensionierte Versickerungsmulden als „Fläche für die Abwasserbeseitigung“ zeichnerisch festgesetzt.

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.

6.1 *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.*

Zugleich wird ein Teil der zugehörigen Festsetzung klarstellend in das Kapitel 4.10 übernommen.

Im Osten des Plangebietes soll ein Grünstreifen festgesetzt werden, um den Abstand zu den landwirtschaftlichen Flächen zu wahren. Um den Landwirten die Bewirtung der angrenzenden Flächen zu ermöglichen, soll an dieser Stelle ein Schmetterlings- und Bienensaum festgesetzt werden.

6.2 *Innerhalb der „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ist ein Schmetterlings- und Wildbienensaum wie beispielweise das Mischungssortiment Typ 08 – Schmetterlings- und Wildbienensaum (Ursprungsgebiet 2 „Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland“).*

4.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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

7. *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 6. 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 *Die zeichnerisch festgesetzten „Von Nebenanlagen freizuhaltenen 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 55 m² ein Stellplatz pro Wohnung nachzuweisen. Bei Wohnungen größer als 55 m² müssen Stellplätze je Wohnung nachgewiesen werden.

6 PLANDATEN

Räumlicher Geltungsbereich.....ca.	6.192 m ²
Allgemeines Wohngebiet insgesamt.....ca.	4.609 m ²
davon Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4 bzw. GRZ 0,6 mit Nebenflächen).....ca.	2.765 m ²
davon Gartenfläche.....ca.	1.844 m ²
Öffentliche Grünflächen.....ca.	25 m ²
davon Flächen zur Erhaltung.....ca.	25 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche.....ca.	1.348 m ²
Flächen für die Abwasserbeseitigung.....ca.	209 m ²

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Umweltprüfung

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 Ausgleich

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 56 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 wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt.

7.3 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.

7.4 Altlasten

Aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebietes als landwirtschaftliche Fläche kann ein Altlastenverdacht nicht pauschal ausgeschlossen werden. Es besteht jedoch kein Anfangsverdacht für das Vorhandensein von Bodenbelastungen, die über übliche Einträge durch Düngemittel hinausgehen.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Gemeinde Selfkant am den Bebauungsplan Nr. 56 „Haverter Feld“ als Satzung beschlossen hat.

8 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b),
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW), in der Fassung vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b).

9 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.
- InWIS Forschung & Beratung GmbH. (2019). *Wohnungsmarktstudie Kreis Heinsberg*. Bochum.
- Kreis Heinsberg. (2008). *Landschaftsplan II/5 Selfkant*. Heinsberg: Kreis Heinsberg, Untere Landschaftsbehörde.
- Land NRW. (2020). *TIM Online 2.0*. Von Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0): <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/> abgerufen
- MULNV NRW. (2020a). *NRW Umweltdaten vor Ort*. Von <https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de> abgerufen
- MULNV NRW. (2020b). *Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS-WEB)*. Von Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen: <https://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.jsf#> abgerufen
- VDH Projektmanagement GmbH. (2020). *Bedarfsermittlung Wohnen*. Erkelenz.