

BEGRÜNDUNG

Zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Tüddern, Am Kirchenfeld“



Gemeinde Selfkant – Ortslage Tüddern

Entwurf zur Offenlage

IMPRESSUM

Oktober 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

Projektnummer: 20-094

INHALT

1	EINLEITUNG.....	3
1.1	Planungserfordernis	3
1.2	Planungsziel	3
1.3	Beschreibung des Plangebietes	1
1.4	Planverfahren gemäß § 13 BauGB.....	1
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	4
2.1	Regionalplan	4
2.2	Flächennutzungsplan.....	4
2.3	Bisheriger Planinhalt.....	4
2.4	Naturschutzfachliche Schutzgebiete.....	5
2.5	Wasserrechtliche Schutzgebiete	5
3	TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	6
3.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	6
3.2	Zulässige Zahl der Wohnungen.....	6
3.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	6
4	HINWEISE.....	7
5	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	7
5.1	Umweltauswirkungen.....	7
5.2	Ausgleich.....	7
5.3	Nachbarschaftliche Belange	8
6	RECHTSGRUNDLAGEN.....	9

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

Die Gemeinde Selfkant hat im Jahr 1994 den Bebauungsplan Nr. 13 „Tüddern, Am Kirchenfeld“ aufgestellt. Die Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes zeichnet sich durch Einzel- und Doppelhäuser aus und wird größtenteils als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Lediglich entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches entlang der Oligstraße wird ein Dorfgebiet festgesetzt. Dort befinden sich teilweise alte landwirtschaftliche Höfe und Bestandswohnbäude. Deshalb sind an dieser Stelle keine Baufenster festgesetzt worden.

Um den Gebietscharakter auch zukünftig zu wahren sollen die Zahl der Wohneinheiten zukünftig begrenzt werden. In Einzelhäusern sollen max. 2 Wohneinheiten zulässig sein und in Doppelhäusern 4. Somit soll eine Entstehung von Mehrfamilienhäusern entgegengewirkt werden, die der ursprünglichen Planungsabsicht widersprechen würden. Ferner werden keine nachbarschaftlichen Spannungen ausgelöst. Zusätzlich sollen die zulässigen Dachformen angepasst werden und auch moderne Ein- und Zweifamilienhäuser zulassen, da sich die Baustile seit den 1990er Jahren verändert haben. Aus diesem Grund sollen zukünftig auch Flachdächer zulässig sein.

Ergänzend dazu eignen sich Flachdächer besonders für Dachbegrünungen. Diese nutzen dem Stadtklima, indem sie ein Beitrag zur Kühlung der Städte und Gemeinden leisten, bzw. das Mikroklima durch Verdunstung oder Verbesserung der Luftqualität positiv beeinflussen. Dachbegrünungen können bis zu 60% des Niederschlagswassers zwischenspeichern, wodurch Abflussspitzen verringert werden können. Zudem stellen sie einen wertvollen Lebensraum für Insekten in der Stadt dar, was in Zeiten des Insektenschwundes eine effektive Maßnahme darstellt. Sie tragen außerdem zu einer Isolierung von Gebäuden bei, was die Energieeffizienz verbessert und zu einem verminderten Einsatz von Klimaanlage oder Heizungen führen kann. (vgl. Mühlethaler, 2010)

Insbesondere in Zeiten des Klimawandels sollten Bauweisen, die zu einer Begünstigung des gemeindlichen Klimas beitragen können, nicht durch planungsrechtliche Vorschriften ausgeschlossen werden. Gemäß des derzeitigen Planungsrechts ist die Errichtung von Gebäuden mit Flachdächern nicht möglich. In diesem Zusammenhang ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

1.2 Planungsziel

Ziel der Planung ist die Erhaltung der ortstypischen Strukturen und des Gebietscharakters durch die Begrenzung der Wohnanzahl je Wohngebäude. Zudem soll die Behebung einer ungewollten Härte der Festsetzungen des Bebauungsplans durch die Reduktion der gestalterischen Vorgaben zur Dachform erfolgen. Ein weiteres wesentliches Ziel stellt die planungsrechtliche Absicherung des verfahrensgegenständlichen Vorhabens bei gleichzeitiger Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung dar.

1.3 Beschreibung des Plangebietes



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

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Teil der Ortslage Tüddern in der Gemeinde Selfkant. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flächen, die der zeichnerischen Darstellung des Planwerkes zu entnehmen sind.

Die Flächen des Plangebietes sind bereits teilweise bebaut und teilweise noch unbebaute Grünflächen. Das Plangebiet ist zu allen Seiten von der Wohnbebauung der Ortslage Tüddern umgeben und befindet sich relativ zentral in der Ortslage.

1.4 Planverfahren gemäß § 13 BauGB

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

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

Die Grundzüge der Planung werden durch die Planungsziele des bestehenden Bebauungsplanes definiert. Diese bestehen in der Schaffung von Arbeitsplätzen bei gleichzeitiger Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Diese werden durch die vorliegende Planung nicht in Frage gestellt und bleiben somit unberührt.
- Das vereinfachte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer

Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Gemäß Anlage 1 zum UVPG handelt es sich bei Wohn- und Mischgebieten um ein Städtebauprojekt für sonstige bauliche Anlagen. Diese können eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen, wenn sie im bisherigen Außenbereich realisiert werden sollen und bestimmte Schwellenwerte überschreiten. Da der räumliche Geltungsbereich der 7. Änderung ausschließlich Flächen erfasst, die im beplanten Innenbereich liegen, kann eine von dem Vorhaben selbst ausgelöste Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ausgeschlossen werden.

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

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Bei dem nächstgelegenen Natura-2000-Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Tevereiner Heide“, welches sich ca. 10 km südöstlich des Plangebietes befindet. *„Von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch in Flächennutzungsplänen darzustellende Bauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO/§ 5 Abs. 2 BauGB und in Bebauungsplänen auszuweisende Baugebiete im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO/ § 9 Abs. 1 BauGB kann bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 m zu den Gebieten in der Regel nicht ausgegangen werden.“* (MKULNV NRW, 2016) Damit ist eine direkte Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Zudem lässt das Planvorhaben keine Auswirkungen, z.B. eine erhebliche Veränderung der Grundwasserneubildungsrate oder einen erheblichen Schadstoffausstoß erwarten, die zur Annahme führen, dass mit einer mittelbaren Beeinträchtigung zu rechnen bzw. der Regeluntersuchungsabstand zu erhöhen ist.

Daneben besteht eine Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen in verbindende Flugkorridore zwischen verschiedenen Natura-2000-Gebieten; z.B. durch Beeinträchtigung von Trittsteinbiotopen und Rastplätzen oder durch Vorhaben mit Barrierewirkung. Die verfahrensgegenständlichen Flächen befinden sich zwischen zwei Teilbereichen des vorgenannten FFH-Gebietes, 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 anthropogenen Störung durch die Bebauung der Ortslage Tüddern ist eine Bedeutung als Trittsteinbiotop oder Rastplatz jedoch nicht zu erwarten. Denn im Umfeld des Plangebietes bestehen Ausweichmöglichkeiten wie weitläufige Freiflächen oder die Biotopstrukturen der angrenzenden Ruraue, 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.

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

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

Im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG handelt es sich bei schädlichen Umwelteinwirkungen um Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Im Sinne des Artikel 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU handelt es sich bei schweren Unfällen um Ereignisse, die sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese Richtlinie fallenden Betrieb ergeben, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebs zu einer ernststen Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führen und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind. Betriebe können entweder der unteren oder der oberen Klasse zugeordnet werden.

Durch das Planvorhaben selbst wird die Art der baulichen Nutzung nicht verändert, sodass weiterhin Nutzungen eines allgemeinen Wohngebietes zulässig sind. Da sowohl im näheren als auch im weiteren Umfeld des Plangebietes keine Betriebe der unteren oder oberen Klasse oder sonstige emittierende Betriebe bestehen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigung für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft hervorzurufen, ist keine Pflicht zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ersichtlich.

Die Zugangsvoraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB werden somit vollständig erfüllt. Vom vereinfachten Verfahren soll vorliegend Gebrauch gemacht werden. Demnach stehen die nachfolgenden Verfahrenserleichterungen zur Verfügung.

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

Von den vorgenannten Verfahrenserleichterungen soll vorliegend Gebrauch gemacht werden.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, weist das Plangebiet vollständig als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) aus. In den ASB sollen u.a. die Flächen für den Wohnungsbau und die damit verbundenen Folgeeinrichtungen, für die zentralörtlichen Einrichtungen sowie für die sonstigen privaten und öffentlichen Einrichtungen der Bildung und Kultur dargestellt werden (vgl. Bezirksregierung Köln, 2016a: 14). Die Darstellungen des Regionalplanes stehen der Planung somit nicht entgegen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Selfkant stellt die verfahrensgegenständlichen Flächen vollständig als „Wohnbauflächen“ dar, sodass auch diesbezüglich keine Konflikte zu erwarten sind.

2.3 Bisheriger Planinhalt

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den nördlichen Teilbereich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 13.

Der gegenwärtig rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 13 setzt für den Geltungsbereich der 7. Änderung zeichnerisch folgendes fest:

- Ein Allgemeines „Wohngebiet“ WA mit einer GRZ von 0,3 bis 0,4
- Ein „Dorfgebiet“ MD mit einer GRZ von 0,4
- Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen und „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“
- Maximal 2 Vollgeschosse
- GFZ von 0,6 bis 0,8
- Überbaubare Grundstücksflächen, welche durch Baugrenzen und Baulinien definiert werden
- Eine offene Bauweise im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA und „Dorfgebiet“ MD
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Die Hauptfirstrichtung
- Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien,
- Wasserflächen, öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Park“ und „Spielplatz“
- Flächen für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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)

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes II/5 „Selfkant“, jedoch außerhalb der Bereiche, wo Festsetzungen getroffen werden.

Zur Beurteilung der Betroffenheit des Biotopverbunds bzw. der Biotopvernetzung sowie von Nationalparks 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. 10 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.

2.5 Wasserrechtliche Schutzgebiete

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 Trinkwasserschutzgebieten oder Heilquellen überlagert. 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 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan Nr. 13 trifft für den räumlichen Geltungsbereich der 7. Änderung eine Vielzahl unterschiedlicher Festsetzungen. Im nachfolgenden werden diejenigen Festsetzungen beschrieben, die im Rahmen des vorliegenden Verfahrens geändert werden.

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flächen, die der zeichnerischen Darstellung des Planwerkes zu entnehmen sind. Es wurden diejenigen Flächen in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, die unmittelbar für die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Nutzung oder deren Erschließung erforderlich sind.

3.2 Zulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Um den Charakter einer ortsteiltypischen Siedlung zu schaffen, wird die Zahl der Wohneinheiten im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Hierdurch kann die kleinteilige Bebauungsstruktur der angrenzenden Wohngebiete fortgesetzt werden.

1.1 *Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA und im „Dorfgebiet“ MD sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.*

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

1.2 *Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser gelten jeweils als ein Wohngebäude.*

3.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Im Sinne der planerischen Zurückhaltung sind nur solche gestalterischen Vorgaben zu treffen, die zwingend erforderlich sind, um ein harmonisches Ortsbild im Zusammenwirken mit den umliegenden

bestehenden Wohngebieten zu gewährleisten. Da das einheitliche und harmonische Ortsbild vorliegend nicht durch eine abweichende Dachform beeinträchtigt wird, sollen im Zuge der Änderung neben geneigten Dächern künftig ebenfalls Flachdächer zugelassen werden. Bezüglich wird nachfolgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

2. *Örtliche Bauvorschriften*

Innerhalb des Geltungsbereiches der 7. Bebauungsplanänderung zum Bebauungsplan Nr. 13 sind künftig sowohl geneigte Dächer als auch Flachdächer zulässig.“

Die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 umfasst lediglich die vorgenannten textlichen Festsetzungen. Alle übrigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen bleiben von der 7. Änderung unberührt.

4 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.

5 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß 13 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht sowie von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind abzusehen. Die Pflicht zur Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB bleibt hiervon unberührt.

5.1 Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht sowie von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind abgesehen.

5.2 Ausgleich

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind unabhängig von den sonstigen Umweltbelangen zu bewerten. Durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft begründet, da eine Erhöhung der bereits zulässigen GRZ nicht geplant ist.

5.3 Nachbarschaftliche Belange

Nachbarschaftliche Belange werden durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 nicht berührt, da im Zuge der Planung lediglich eine weitere Dachform zugelassen und die zulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude begrenzt wird. Die übrigen Festsetzungen bleiben von der Änderung unberührt, sodass sich beispielsweise hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhen keine Änderungen ergeben. Somit sind Sichtbehinderungen oder Verschattungen, die über das bestehende Maß hinausgehen, nicht möglich. Zudem werden keine bodenrechtlichen Spannungen ausgelöst. Auch wird die Art der baulichen Nutzung durch die Änderung des Bebauungsplans nicht verändert, sodass die zulässigen Immissionen denen des Bestandes entsprechen werden.

6 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)