

BEGRÜNDUNG

**Zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4
„Am Höfgen“**



Gemeinde Selfkant – Ortslage Tüddern

Oktober 2020

Entwurf zur Offenlage

IMPRESSUM

Auftraggeber:

Gemeinde 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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Schütt', with a long, sweeping horizontal stroke extending to the right.

i.A. M.Sc. Sebastian Schütt

Projektnummer: 20-089

INHALT

1	EINLEITUNG.....	1
1.1	Planungserfordernis.....	1
1.2	Planungsziel.....	1
1.3	Beschreibung des Plangebietes.....	1
1.4	Planverfahren gemäß § 13a BauGB.....	2
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	4
2.1	Regionalplan.....	4
2.2	Flächennutzungsplan.....	4
2.3	Bebauungsplan.....	4
2.4	Naturschutzfachliche Schutzgebiete.....	5
2.5	Wasserschutzgebiete.....	5
3	TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	6
3.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	6
3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise.....	6
3.3	Überbaubare Grundstücksfläche.....	7
3.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	7
4	HINWEISE.....	7
5	PLANDATEN.....	8
6	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	8
6.1	Ausgleich.....	8
6.2	Artenschutz.....	9
7	RECHTSGRUNDLAGEN.....	10
8	REFERENZLISTE DER QUELLEN.....	10

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

In der aktuell rechtskräftigen Fassung der 7. Änderung setzt der Bebauungsplan Nr. 8 „Am Höfgen“ auf den Flächen Gemarkung Tüddern, Flur 3, Flurstücke 526 und 528 einen „Spielplatz“ fest. Dieser ist weitestgehend ungenutzt und wird daher nicht mehr benötigt. Vor diesem Hintergrund soll die Fläche in die angrenzenden Baugebiete eingebunden und dementsprechend als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden.

Die hierdurch beabsichtigte Nachverdichtung steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes für das Land Nordrhein-Westfalen. Gemäß dem Ziel 6.1-1 und dem Grundsatz 6.1-2 soll die Siedlungsentwicklung flächensparend erfolgen. Gemäß dem Grundsatz 6.1-6 ist der Innenentwicklung gegenüber einer Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich Vorrang einzuräumen.

Da es sich um einen voll erschlossenen Standort handelt, sind bereits Anschlussmöglichkeiten an bestehende Infrastrukturen gegeben, die an anderer Stelle erst geschaffen werden müssten. Insofern trägt der gewählte Standort zu einer Wahrung des Eingriffsvermeidungsgebotes gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG sowie der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB bei

Gemäß dem bestehenden Planungsrecht ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht möglich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

1.2 Planungsziel

Ziel der Planung ist die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ auf den Flächen Gemarkung Tüddern, Flur 3, Flurstücke 526 und 528. Ein weiteres Planungsziel besteht darin, dass sich die planbedingt zulässige Bebauung am Bestand orientieren soll.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Flächen Gemarkung Tüddern, Flur 3, Flurstücke 526 und 528 und damit ca. 385 m². Derzeit werden die Flächen als Spielplatz genutzt. Im Zentrum der Fläche befinden sich Rasen und Spielgeräte. Die nördlichen, östlichen und südlichen Grenzen sind mit Gehölzen bepflanzt.

Das angrenzende Umfeld ist homogen genutzt. Entlang der nördlichen und östlichen Grenze der Fläche verläuft die Weimarer Straße. Dahinter sowie im Westen und Süden befinden sich „Allgemeine Wohngebiete“.



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

1.4 Planverfahren gemäß § 13a BauGB

Vorliegend handelt es sich um ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Höfgen“. Gemäß § 13a Abs. 4 BauGB kann auch die Änderung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren erfolgen. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist gemäß § 13a Abs. 1 BauGB an diverse Zugangsvoraussetzungen gebunden. Deren Vorliegen wird nachfolgend überprüft.

- Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kommt nur bei Maßnahmen der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) in Betracht

Für eine Innenentwicklung insbesondere auch in Betracht kommen „[...] innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der in Folge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.“ (Battis/Krautzberger/Löhr/Battis BauGB § 13a Rn. 4). Dies ist vorliegend der Fall, da ein bisher festgesetzter „Spielplatz“ als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden soll. Durch die Änderung werden sowohl ein dichteres Nutzungsspektrum als auch ein höherer Grad der Versiegelung ermöglicht. Hierdurch wird eine Nutzung planungsrechtlich abgesichert, die ansonsten an anderer, ggf. unvorbelasteter Stelle realisiert werden müsste.

- Eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens i.S.d. § 13a BauGB ist im Regelfall nur bis zu einer im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m² zulässig. Sofern keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, ist eine festgesetzte Grundfläche von bis zu 70.000 m² zulässig.

„Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des § 13a Abs. 1 S. 2 BauGB die Fläche maßgeblich, die [nach § 19 Abs. 2 BauNVO] bei der Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird.“ Wird hingegen eine Grundfläche im Bebauungsplan festgesetzt, so ist bei der Bewertung der Frage, ob die zulässige Grundfläche überschritten wird, allein die voraussichtlich

versiegelte Fläche in den Baugebieten maßgeblich. Die Versiegelung anderer Flächen, z.B. von Verkehrsflächen, ist in diesem Fall unerheblich. (vgl. BVerwG, Urt. v. 8. 12. 2016 – 4 CN 4.16) Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Verfahrens umfasst eine Fläche von 385 m². Somit werden die vorgenannten Schwellenwerte unterschritten.

- Das beschleunigte 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.

Schwellenwerte für die Pflicht zur Durchführung einer UVP ergeben sich aus Anlage 1 zum UVPG. Allgemeine Bauvorhaben mit UVP-Pflicht werden unter Punkt 18 der Anlage 1 zum UVPG geführt. Demnach besteht für sonstige bauliche Anlagen im bisherigen Außenbereich, mit einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 100.000 m² die Pflicht zur Durchführung einer UVP. Ab einer Grundfläche von 20.000 m² ist eine Allgemeine Vorprüfung durchzuführen. Da es sich beim Plangebiet um einen Innenbereich handelt, ist eine Pflicht zur Durchführung einer UVP vorliegend nicht gegeben.

- Das beschleunigte 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. Vorliegend ist davon auszugehen, dass die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten durch die Planung nicht beeinträchtigt werden (vgl. Kapitel 2.4 dieser Begründung).

- Das beschleunigte 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)

Gemäß § 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.

Gemäß Artikel 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU handelt es sich bei schweren Unfällen um ein Ereignis – z. B. eine Emission, einen Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes –, das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese Richtlinie fallenden Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebs zu einer ernststen Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe der Richtlinie beteiligt sind. Betriebe, die zu entsprechenden Umwelteinwirkungen oder Unfällen führen könnten, sind im näheren und weiteren Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden und werden durch die Planung nicht begründet.

Die Zugangsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB werden somit vollständig erfüllt. Vom beschleunigten 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 berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden. Wahlweise kann die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.
- Der Bebauungsplan kann, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.
- Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Planes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach abgesehen; Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen entfällt. Die Betrachtung der wesentlichen Umweltbelange bleibt hiervon unberührt.

Von den vorgenannten Verfahrenserleichterungen soll vorliegend Gebrauch gemacht werden.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen wird das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt (Bezirksregierung Köln, 2016a). In den ASB sollen u.a. die Flächen für den Wohnungsbau und die damit verbundenen Folgeeinrichtungen, für die zentralörtlichen Einrichtungen sowie für die sonstigen privaten und öffentlichen Einrichtungen der Bildung und Kultur dargestellt werden (Bezirksregierung Köln, 2016b). Die Planung folgt somit den Darstellungen des Regionalplanes.

2.2 Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan werden wird das Plangebiet bereits als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Insofern ist das geplante Vorhaben als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu erachten.

2.3 Bebauungsplan

In der Rechtskräftigen Fassung der 7. Änderung setzt der Bebauungsplan Nr. 4 „Am Höfgen“ einen „Spielplatz“ fest. Textliche Festsetzungen werden für den räumlichen Geltungsbereich der 8. Änderung nicht getroffen.

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 Biotop (§ 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 wird im Landschaftsplan II/5 „Selfkant“ abgebildet, von dessen räumlichem Geltungsbereich jedoch explizit ausgenommen (Kreis Heinsberg, 1993). Überlagerungen mit einem der vorgenannten Gebiete bestehen demnach nicht.

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

Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand allenfalls in Bezug auf Natura-2000-Gebiete ersichtlich. Östlich und südlich des Plangebiets, in den Niederlanden und bei Geilenkirchen, befinden sich unterschiedliche Natur 2000-Gebiete. Diese halten einen Abstand von ca. 8 bis 10 km zum Plangebiet ein. *„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. Darüber hinaus kann anhand der Lage des Plangebietes sowie Art und Maß der baulichen Nutzung ausgeschlossen werden, dass es sich bei dem Plangebiet um ein Trittsteinbiotop handelt oder eine Barrierewirkung für ziehende Arten vorbereitet wird.

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

2.5 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. Bei dem nächstgelegenen Gebiet dieser Kategorien handelt es sich um das niederländische Trinkwasserschutzgebiet „Roosteren“. Diese befindet sich in einem Abstand von ca. 2,35 km, nordwestlich des Plangebiets und wird durch unterschiedliche, städtebauliche Zäsuren räumlich und funktional vom Plangebiet getrennt. Insofern sind planbedingte Wechselwirkungen nicht ersichtlich.

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 noch nicht erfolgt.

3 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Flächen Gemarkung Tüddern, Flur 3, Flurstücke 526 und 528. Es wurden diejenigen Grundstücke vollständig in den räumlichen Geltungsbereich aufgenommen, die durch die Änderung von Festsetzungen unmittelbar betroffen sind.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Das Plangebiet umfasst eine Fläche, die maximal zur Umsetzung eines Einzel- oder Doppelhauses geeignet ist. Eine vom Umfeld abweichende Bebaubarkeit würde damit zu einer städtebaulichen Störung führen und im Übrigen nicht den Planungszielen entsprechen. Vor diesem Hintergrund sollen sich die Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung am umliegenden Bestand orientieren. Auf diese Weise können ein harmonisches, in sich schlüssiges Siedlungsbild gefördert und nachbarschaftliche Konflikte bzw. Nutzungskonflikte gemindert werden.

Vor diesem Hintergrund wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. In Anlehnung an die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zugelassen. Im Umkehrschluss sind die ansonsten in einem WA gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1. *Im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig.*

In den unmittelbar angrenzenden Wohngebieten werden maximal zwei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,8 sowie eine offene Bauweise festgesetzt. Aus den vorgenannten Gründen werden diese Festsetzungen im räumlichen Geltungsbereich der 8.

Bebauungsplanänderung ebenfalls getroffen. Ebenso wird die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

2. *Bezugspunkt (BP) ist die Höhe der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Ok. Gehweg /Ok. Verkehrsfläche) in der Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche, bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsfläche ausschlaggebend. Geländeerhöhungen bis max. 30 cm über festgesetzte Geländehöhe (BP) sind zulässig.*

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Abweichend von den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes halten die Baugrenzen einen Abstand von 3,0 m zu allen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung ein. Andernfalls ließe sich eine hinreichende bzw. für Wohnnutzungen typische Bebaubarkeit nicht gewährleisten.

Im bestehenden Bebauungsplan werden die Baufenster mit einer Regeltiefe von 20,0 m festgesetzt. Diese wird durch die vorliegend getroffenen Regelungen bereits unterschritten, sodass von einer übermäßigen Bebaubarkeit oder einer planerischen Ungleichbehandlung nicht auszugehen ist.

Im bestehenden Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die hintere Baugrenze um maximal fünf 5,0 m zwecks Errichtung einer überdachten Terrasse überschritten werden darf. Da die Baugrenzen im vorliegenden Fall bereits auf einen Abstand von 3,0 m an die Grundstücksgrenzen herangeführt werden, wird von einer weiteren Überschreitung Abstand genommen.

3.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

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

- 4.1 *Dachgauben sind nur bei ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden mit einer Dachneigung ab 30° zulässig.*

- 4.3 *Einfriedigungen:*

Eine von der Erteilung einer Baugenehmigung freigestellte Einfriedigung der Grundstücke muss dem Charakter des Wohngebietes der allgemeinen Bebauung und der Verkehrssicherheit gerecht werden.

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 Gangelt zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

2. *Bauzeitenregelung*

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG sind Gehölzentnahmen, Freischnitte von Vegetation sowie der Rückbau baulicher Anlagen außerhalb der Aktivitätszeit der potenziell betroffenen Arten, im Zeitraum vom 1. November bis zum 28. Februar zu entfernen.

5 PLANDATEN

Plandaten			
Nutzung	Fläche in m ² (ca.)		
	Gesamt	Teilfläche	Voraussichtliche Versiegelung
Bestand			
Grünfläche	385	-	-
Summe	385	-	-
Planung			
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4 bzw. 0,6 mit Nebenflächen)	385	-	-
davon versiegelte Fläche (40% bzw. 60% mit Nebenflächen)	-	231	231
davon Gartenfläche	-	154	-
Summe	385	-	231

Tabelle 1: Plandaten

6 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach abgesehen. Die Pflicht zur Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB bleibt hiervon unberührt.

6.1 Ausgleich

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Planes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

6.2 Artenschutz

Da es sich bei der vorliegenden Fläche um ein einzelnes Grundstück im direkten Bebauungszusammenhang handelt, das bereits heute einer anthropogenen Nutzung unterliegt, sind artenschutzrechtliche Konflikte nicht ersichtlich. Um vorsorglich das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zu vermeiden, wurde eine Bauzeitenregelung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Gemeinde Selfkant am die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Höfgen“ als Satzung beschlossen hat.

7 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b)

8 REFERENZLISTE DER QUELLEN

- Bezirksregierung Köln. (2016a). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln – Zeichnerische Darstellung – Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Bezirksregierung Köln. (2016b). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln – Textliche Darstellung – Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Kreis Heinsberg. (1993). 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
- MKULNV NRW. (16. Juni 2016). VV-Habitatschutz. Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz. Düsseldorf: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen.
- MULNV NRW. (2020a). NRW Umweltdaten vor Ort. Abgerufen am 19. 11 2018 von <https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>
- MULNV NRW. (2020b). Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS-WEB). Von Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen: <https://www.elwas-web.nrw.de/elwas-web/index.jsf#> abgerufen
- raskin. (07. Mai 2020). Fachbeitrag Artenschutz. Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung (ASP) Bebauungsplanverfahren „Gelindchen III“ in Gangelt-Birgden (Kreis Heinsberg). Aachen: raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR.