

BEGRÜNDUNG

**zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32
„In der Raute“**



Gemeinde Selfkant – Ortslage Tüddern

Juli 2023

Beschlussfassung zum Satzungsbeschluss

IMPRESSUM

Auftraggeber:

Gemeinde Selfkant
Am Rathaus 13
52538 Selfkant-Tüddern

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
T 02431 973180
E info@vdh.com
W www.vdh.com

A handwritten signature in black ink, reading "Döring". The signature is written in a cursive style with a small mark above the 'i'.

i. A. M. Sc. Jens Döring

Projektnummer: 23-026

INHALT

1	EINLEITUNG.....	0
1.1	Planungserfordernis	0
1.2	Planungsziel.....	0
1.3	Beschreibung des Plangebietes.....	0
1.4	Planverfahren gemäß § 13 a BauGB	1
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1	Regionalplan.....	3
2.2	Flächennutzungsplan.....	3
2.3	Bebauungsplan.....	3
2.4	Naturschutzfachliche Schutzgebiete	3
2.5	Wasser-, Hochwasser und Starkregenschutz.....	4
3	TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	5
3.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
3.2	Art der baulichen Nutzung	5
3.3	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	6
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	7
3.5	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	7
3.6	Zulässige Zahl der Wohnungen	7
3.7	Verkehrsflächen.....	7
3.8	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	8
3.9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	8
4	HINWEISE.....	9
5	PLANDATEN	10
6	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	11
6.1	Ausgleich	11
6.2	Artenschutz	11
7	REFERENZLISTE DER QUELLEN	12

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

In der aktuell rechtskräftigen Fassung der 2. Änderung setzt der Bebauungsplan Nr. 32 „In der Raute“ auf den Flächen Gemarkung Tüddern, Flur 2, Flurstück 337, eine „private Grünfläche“ fest. Diese liegt seit Langem brach und unterliegt derzeit keiner spezifischen Nutzung. Vor diesem Hintergrund soll die Fläche in die angrenzenden Baugebiete eingebunden und dementsprechend als „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden. Zudem ist das Grundstück zurzeit nicht erschlossen, da vor dem Grundstück ein öffentlicher Grünstreifen festgesetzt wurde. Dieser soll im Zuge der Änderung entfallen und der öffentlichen Verkehrsfläche zugeschlagen werden. Somit kann die Erschließung der Fläche planungsrechtlich gesichert 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 vor 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 § 1 a 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 2, Flurstück 337. Ein weiteres Planungsziel besteht darin, dass sich die planbedingt zulässige Bebauung am Bestand orientieren soll.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Flächen Gemarkung Tüddern, Flur 2, Flurstück 337 und 114 (tlw.), und somit ca. 1.000 m². Die Flächen des Flurstücks 337 liegen brach und eine Besichtigung vor Ort hat gezeigt, dass sie derzeit auch nicht mit Pflanzen oder Gehölzen bewachsen sind. Das restliche Plangebiet stellt sich als öffentliche Verkehrsfläche dar.

Das angrenzende Umfeld wird homogen genutzt. Um die Fläche herum befinden sich Wohnnutzungen. Im Norden, Osten, Süden und Westen schließen sich Wohngebäude und private Gärten an die Fläche an.

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. Dezember 2016 – 4 CN 4.16). Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Verfahrens umfasst eine Fläche von ca. 1.000 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 die 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 b BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete i. S. d. 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 [...] von schweren Unfällen [...] hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete [...] so weit wie möglich vermieden werden“ (vgl. § 50 Satz 1 BImSchG). 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 § 13 a Abs. 1 BauGB werden somit vollständig erfüllt. Vom beschleunigten Verfahren soll vorliegend Gebrauch gemacht werden. Demnach stehen die folgenden 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 i. S. d. § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
- Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung 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, 2016 a). 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, 2016 b). Die Planung folgt somit den Festlegungen des Regionalplanes.

2.2 Flächennutzungsplan

Im bestehenden Flächennutzungsplan 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 2. Änderung setzt der Bebauungsplan Nr. 32 „In der Raute“ eine „private Grünfläche“, eine „öffentliche Grünfläche“ sowie „Verkehrsflächen“ fest. Textliche Festsetzungen werden für den räumlichen Geltungsbereich der 3. 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 auf eine mögliche 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 Kreise und kreisfreien Städte festgesetzt (vgl. § 7 LNatSchG). Das Plangebiet wird im Landschaftsplan II/5 „Selfkant“ abgebildet, von dessen räumlichen Geltungsbereich jedoch explizit ausgenommen (Kreis Heinsberg, 1993). Überlagerungen mit einem der vorgenannten Gebiete bestehen demnach nicht.

Für die 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“ zurückgegriffen (MULNV NRW, 2020 a). 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 Natura-2000-Gebiete. Diese sind jedoch ca. 8 bis 10 km vom Plangebiet entfernt. *„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). Somit ist eine direkte Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Zudem lässt das Planvorhaben keine Auswirkungen, wie z. B. eine erhebliche Veränderung der Grundwasserneubildungsrate oder einen erheblichen Schadstoffausstoß, erwarten, die zu der Annahme führen könnten, dass mit einer mittelbaren Beeinträchtigung zu rechnen bzw. der Regeluntersuchungsabstand zu erhöhen sei. Darüber hinaus kann anhand der Lage des Plangebietes sowie durch Art und Maß der baulichen Nutzung ausgeschlossen werden, dass es sich beim Plangebiet um ein Trittsteinbiotop handeln oder eine Barrierewirkung für ziehende Arten vorbereitet würde.

Zusammengefasst sind Konflikte mit den vorliegend relevanten naturschutzfachlichen Schutzgebieten nicht ersichtlich.

2.5 Wasser-, Hochwasser und Starkregenschutz

Wasserrechtliche Schutzgebiete ergeben sich aus dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Demnach sind Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Heilquellen (§ 53 WHG) und Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG), Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78 b WHG) und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78 d WHG) hinsichtlich einer Betroffenheit zu untersuchen. Die diesbezügliche Auswertung erfolgt auf Basis der Datenbank ELWAS-WEB (MULNV NRW, 2020 b).

Auf der Grundlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) werden zudem die Starkregenhinweiskarte, die Hochwasserrisikokarte und die Hochwassergefahrenkarte in die Betrachtung einbezogen. Diesbezüglich wird auf das Fachinformationssystem Klimaanpassung NRW zurückgegriffen (LANUV NRW, 2020).

Das Plangebiet wird von keinen Heilquellen, Wasserschutzgebieten sowie Oberflächengewässern bzw. diesbezüglichen Überschwemmungsgebieten überlagert. Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78 b WHG) und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78 d WHG) werden vom Plangebiet nicht überlagert und auch aus der Hochwassergefahrenkarte oder der Hochwasserrisikokarte kann kein Handlungsbedarf für das Plangebiet abgeleitet werden. Gemäß der Starkregenhinweiskarte führen seltene und extreme Regenereignisse ebenso nicht zu Wasseransammlungen im Plangebiet.

3 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Flächen Gemarkung Tüddern, Flur 2, Flurstück 337 und 114 (tlw.). In den räumlichen Geltungsbereich wurden die Grundstücke, die durch die Änderung von Festsetzungen unmittelbar betroffen sind, vollständig aufgenommen.

3.2 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 sind, da sich die damit einhergehende Baustruktur nicht in die Struktur des Ortsbildes und die vorhandene Nutzungsstruktur einfügen würde. Um sich an den Festsetzungen für den restlichen Geltungsbereich zu orientieren, werden die allgemein zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 2, Nr. 2 und 3 BauNVO ausgeschlossen.

1.1 *Im „allgemeinen Wohngebiet“ (WA) sind die folgenden allgemein zulässigen Nutzungen i. S. d. § 4 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig:*

- *der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*

1.2 *Im „allgemeinen Wohngebiet“ (WA) sind die folgenden Ausnahmen i. S. d. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:*

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
- *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*
- *Anlagen für Verwaltungen*
- *Gartenbaubetriebe*
- *Tankstellen*

3.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m § 9 Abs. 3 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.

In den unmittelbar angrenzenden Wohngebieten werden maximal zwei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,8, Einzel- und Doppelhäuser sowie eine offene Bauweise festgesetzt. Aus den vorgenannten Gründen werden diese Festsetzungen im räumlichen Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung ebenfalls getroffen.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) auf 10,00 m für zweigeschossige Gebäude und 9,00 m für eingeschossige Gebäude erfolgt in Anlehnung an die ortstypischen Gebäudekubaturen und orientiert sich am restlichen Bereich des Geltungsbereiches des schon vorhandenen Bebauungsplanes.

- 2.1 *Die festgesetzte Höhe des Erdgeschossfußbodens ist als die Oberkante des Fertigfußbodens (OKF) definiert.*
- 2.2 *Die Gebäudehöhe (GH) wird als der höchste Punkt der Dacheindeckung definiert. Bei der Ausbildung einer Attika wird die Gebäudehöhe (GH) als höchster Punkt der Attika definiert.*
- 2.3 *Bei zweigeschossiger Bebauung wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,00 m festgesetzt.*
- 2.4 *Bei eingeschossiger Bebauung wird eine maximale Gebäudehöhe von 9,00 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 folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Die festgesetzten 0,5 m ermöglichen jedoch weiterhin ein Gefälle zur Straße, um das Niederschlagswasser von den Häusern wegzuleiten.

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

Ebenso wird die folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

- 2.6 *Der 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.*

3.4 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 wird das Baufenster mit einer Tiefe von 11,0 m festgesetzt. Ein tieferes Baufenster ist aufgrund des Grundstückszuschnitts und der erforderlichen Abstandsflächen nicht möglich.

Zusätzlich wird die textliche Festsetzung aus der 2. Änderung Nr. 32 des Bebauungsplanes übernommen. Sie lässt eine Überschreitung der hinteren Baugrenzen für überdachte Terrassen zu.

- 3 *Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze von maximal 5,00 m zwecks Errichtung einer überdachten Terrasse wird zugelassen. Von diesen Festsetzungen bleiben die sonstigen gesetzlichen Bestimmungen unberührt.*

3.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

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

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung sind Nebenanlagen im Bereich der 3. Änderung zugelassen. Diese Regelung orientiert sich am umliegenden Wohngebiet und fügt sich deshalb in die nähere Umgebung ein.

- 4 *Im allgemeinen Wohngebiet werden Nebenanlagen zugelassen, soweit sie nach der BauO NRW anzeige- oder genehmigungspflichtig sind. Garagen sind – auch an der Grenz- wand – im Fassadenmaterial des Hauptkörpers auszuführen.*

3.6 Zulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Um sich bei der zulässigen Zahl der Wohnungen am umliegenden Wohngebiet zu orientieren, wird die folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

- 5 *Je Grundstück ist nur ein Gebäude und je Gebäude ist nur eine Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise wird bei freistehenden Einfamilienhäusern eine Einliegerwohnung bis zu 60 m² zugelassen. Hausgruppen werden nicht zugelassen.*

3.7 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der westliche Teil wird als „öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt. Der vorher festgesetzte öffentliche Grünstreifen wird als öffentliche Verkehrsfläche überplant, damit das Grundstück erschlossen werden kann.

3.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Im Sinne der planerischen Zurückhaltung und in Anlehnung an die Festsetzungen im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die dort festgesetzten Anpflanzfestsetzungen übernommen. Somit wird gleichzeitig sichergestellt, dass es zu keiner planerischen Ungleichbehandlung kommt.

6. Hinsichtlich des zu verwendenden Pflanzenmaterials sind die nachstehend festgelegten Gehölze zu verwenden.

Pflanzliste A: Sträucher		Pflanzliste B: Laubbäume II. Ordnung	
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Gemeine Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>		
Salweide	<i>Salix caprea</i>		
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>		
Europäische Stechpalme	<i>Ilex aquifolium</i>		

Tabelle 1: Pflanzlisten A und B

3.9 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. Deshalb werden die folgenden Festsetzungen aus dem umliegenden Wohngebiet übernommen:

- 7.1 Es sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- und Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 45° zulässig.

- 7.2 Einfriedigungen:

Eine von der Erteilung einer Baugenehmigung freigestellte Einfriedigung der Grundstücke muss dem Charakter des Wohngebietes der allgemeinen Bebauung und der Verkehrssicherheit gerecht werden. Zur Überbrückung von Geländeunterschieden sind Stützmauern bis zu 1,50 m Höhe zulässig.

Die Verwendung von Maschendraht, Rohrgeländer und ähnlichem störendem Material ist straßenseitig untersagt. Einfriedungen dürfen nicht in grellen oder bunten Farben verputzt oder gestrichen werden. An den Außenmauern dürfen Einfriedungen nicht als Mauer oder blickdichte Zäune errichtet werden.

- 7.3 Vorgärten sind grundsätzlich von jeder Bebauung freizuhalten. Ausnahmen hiervon können von der unteren Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall bei Garagen, Gartenhäusern und Müllboxen gewährt werden.

4 HINWEISE

Die folgenden Hinweise werden aus Gründen der Rechtssicherheit bzw. zur Klarstellung 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 zur Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

Der folgende Hinweis wurde aus artenschutzrechtlichen Gründen in den Bebauungsplan aufgenommen und soll das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG verhindern.

2. *Bauzeitenregelung*

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 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 durchzuführen.

Die folgenden Hinweise wurden aufgrund von Stellungnahmen aus der Beteiligung zur Offenlage in den Bebauungsplan aufgenommen.

3. *Bergbau*

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Tüddern 2“ im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung, in 50416 Köln.

4. *Sümpfungsmaßnahmen*

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Hierdurch hervorgerufene Bodenbewegungen können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

5. *Militärisches Fluggebiet*

Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines militärischen Fluggebietes. Es ist mit Lärm- und Abgasimmissionen zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr können nicht geltend gemacht werden.

6. *Erdbebengefährdung*

Gemäß DIN 4149:2005 ist der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes der Erdbebenzone 2 und der geologischen Untergrundklasse „S“ zuzuordnen. DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 11NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk wurde jedoch bislang bauaufsichtlich nicht

eingeführt. Anwendungsteile, die nicht von DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

7. Verwendung von Mutterboden

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

8. Einleitung von Niederschlagswasser

Für die Einleitung von Niederschlagswasser von Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen über eine Versickerungsanlage in den Untergrund ist beim Landrat des Kreises Heinsberg – untere Wasserbehörde – eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Der Antrag hat gemäß dem Merkblatt DWA-A 138 und den dazugehörigen Regelwerken zu erfolgen.

5 PLANDATEN

Plandaten			
Nutzung	Fläche in m² (ca.)		
	Gesamt	Teilfläche	Voraussichtliche Versiegelung

Bestand			
Private Grünfläche	689	–	–
Öffentliche Grünfläche	41		
Verkehrsfläche	274		274
Summe	1.004	–	274

Planung			
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4 bzw. 0,6 mit Nebenflächen)	689	–	–
davon versiegelte Fläche (40 % bzw. 60 % mit Nebenflächen)	–	413	413
davon Gartenfläche	–	276	–
Verkehrsfläche	315		315
Summe	1.004	–	728

Tabelle 2: Plandaten

6 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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

6.1 Ausgleich

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Planes zu erwarten sind, gelten als i. S. d. § 1 a 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 nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, wurde eine Bauzeitenregelung in den Bebauungsplan aufgenommen.

7 REFERENZLISTE DER QUELLEN

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3.634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3.786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1.802).
- 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 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1.086), in Kraft getreten am 22. September 2021.

SONSTIGE QUELLEN

- Bezirksregierung Köln. (2016 a). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln. Zeichnerische Darstellung – Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Bezirksregierung Köln. (2016 b). 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*. Abgerufen am 3. Juli 2023 von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0): <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/>
- LANUV NRW. (2020). Fachinformationssystem Klimaanpassung NRW. <https://www.lanuv.nrw.de/klima/klimaanpassung-in-nrw/fis-klimaanpassung-nordrhein-westfalen>. Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen.
- 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. (2020 a). *NRW Umweltdaten vor Ort*. Abgerufen am 3. Juli 2023 von <https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>
- MULNV NRW. (2020 b). *Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS-WEB)*. Abgerufen am 3. Juli 2023 von Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen: <https://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.jsf#>