

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 60
„Hinter Dilia“



Gemeinde Selfkant – Ortslage Höngen

November 2025

Beschlussfassung zum Satzungsbeschluss

IMPRESSUM

Auftraggeber:

Entwicklungsgesellschaft Selfkant mbH
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



i. A. B. Sc. David Giang

Projektnummer: 24-164

INHALT

1	EINLEITUNG.....	1
1.1	Planungserfordernis	1
1.2	Planungsziel	1
1.3	Beschreibung des Plangebiets	2
1.4	Planverfahren	2
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1	Regionalplan	3
2.2	Flächennutzungsplan	4
2.3	Naturschutzfachliche Schutzgebiete	4
2.4	Wasser-, Hochwasser- und Starkregenschutz	6
3	PLANUNGSKONZEPT	6
3.1	Nutzungskonzept	6
3.2	Erschließungskonzept	7
3.3	Freiraumkonzept	7
3.4	Ver- und Entsorgungskonzept	7
4	TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	8
4.1	Räumlicher Geltungsbereich	8
4.2	Art der baulichen Nutzung	8
4.3	Maß der baulichen Nutzung	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 Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung	10
4.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	10
4.10	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	11
4.11	Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen	11
5	HINWEISE.....	12
6	PLANDATEN	15
7	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	15
7.1	Ausgleich.....	16

7.2	Artenschutz.....	16
7.3	Immissionen	16
7.4	Altlasten.....	17
8	REFERENZLISTE DER QUELLEN	18

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

Die Gemeinde Selfkant stellt aufgrund der Grenzlage zu den Niederlanden, der guten Verkehrsanbindung an sie und an in Deutschland liegende Oberzentren sowie der natürlich geprägten Landschaften einen attraktiven Wohnstandort dar. Dies zeigt sich auch in der positiven Bevölkerungsentwicklung. Nach Zählungen des Einwohnermeldeamts liegt die Einwohnerzahl der Gemeinde aktuell bei ca. 11.181 Einwohnerinnen und Einwohnern (Stand Mai 2023). Eine Wohnungsmarkstudie für den Kreis Heinsberg prognostiziert von 2015 bis 2030 einen Bevölkerungszuwachs von 14 % auf 10.925 Einwohner (InWIS Forschung & Beratung GmbH, 2019). Diese Prognose übertraf die Gemeinde Selfkant bereits im Jahr 2023. Dies verdeutlicht die hohe Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde. Aktuelle Hochrechnungen aus dem Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplans der Bezirksregierung Köln ergeben für die Gemeinde Selfkant einen Gesamtbedarf an 24 ha zusätzlicher Wohn- und Mischbaufläche bis zum Jahr 2040 (Bezirksregierung Köln, 2021 a).

Die Gemeinde Selfkant beabsichtigt daher die zusätzliche Schaffung von Wohnbauland. *„Im Sinne der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung und zur Verwirklichung der landesplanerisch angestrebten Schwerpunktbildung soll sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden auf den Flächen vollziehen, die im GEP als Siedlungsbereiche dargestellt sind“* (Bezirksregierung Köln, 2016 b). Auch der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) legt im Ziel 2-3 „Siedlungsraum und Freiraum“ fest, dass sich die Siedlungsentwicklung überwiegend in den regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereichen vollziehen soll (MWIDE NRW, 2019). Im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans Köln wurden die Festlegungen von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) auf der Grundlage der aktuellen Bedarfsermittlungen sowie der erfolgten Kommunalgespräche neu geprüft. Folglich sollen zukünftig nicht nur die Ortslage Tüddern, sondern auch der Bereich um die Ortslagen Höngen/Heilder als ASB festgelegt werden. Der hohe Bedarf an Wohnbauflächen soll vorwiegend über die Siedlungsentwicklung in den Ortslagen Tüddern und Höngen/Heilder gedeckt werden.

Die zuletzt in der Ortslage Höngen entwickelten Baugebiete „Biesener Feld II“ und „Biesener Feld III“ sind bereits komplett vermarktet, was die erhöhte Nachfrage nach Wohnbauland verdeutlicht. Der Flächenbedarf für diese siedlungsräumliche Nutzung kann im Ortsteil Höngen nicht gleichwertig gedeckt werden. Die Anzahl der zur Verfügung stehenden Baulücken im Ortsteil ist gering und kann die bestehende Nachfrage nicht kompensieren. Die bestehenden Baulücken stehen dem Markt zudem nicht zur Verfügung. Insgesamt ist in der Ortslage Höngen ein geringes Innenentwicklungspotenzial vorzufinden. Somit ist eine Inanspruchnahme von Flächen in direktem Siedlungszusammenhang notwendig.

Aus städtebaulichen Gründen bietet sich eine Entwicklung der verfahrensgegenständlichen Fläche besonders an. Der nördlich verlaufende „Biesener Weg“ und die südlich verlaufende Straße „An Dilia“ stellen hierbei bereits heute eine mögliche Anbindung an die verfahrensgegenständliche Fläche dar, die an anderer Stelle erst geschaffen werden müssten. Insofern trägt der gewählte Standort zur Vermeidung von Eingriffen bei.

Gemäß dem bestehenden Planungsrecht ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht möglich. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Ein Bebauungsplan besteht nicht. Aufgrund ihrer Größe und ihres Zuschnitts ist die Fläche als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu bewerten. In diesem Zusammenhang ist die Umsetzung des Vorhabens an die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines Bebauungsplans gebunden. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

1.2 Planungsziel

Das Ziel der Planung ist zunächst die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Baugebiets durch die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines

Bebauungsplans. Weitere wesentliche Planungsziele bestehen in der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse und der Ausbildung eines städtebaulich geordneten Landschaftsrandes sowie eines harmonischen Übergangs zu den bestehenden Siedlungs- und Freiraumstrukturen. Ein weiteres Planungsziel ist die Schaffung eines attraktiven Wohnflächenangebots für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde.

1.3 Beschreibung des Plangebiets

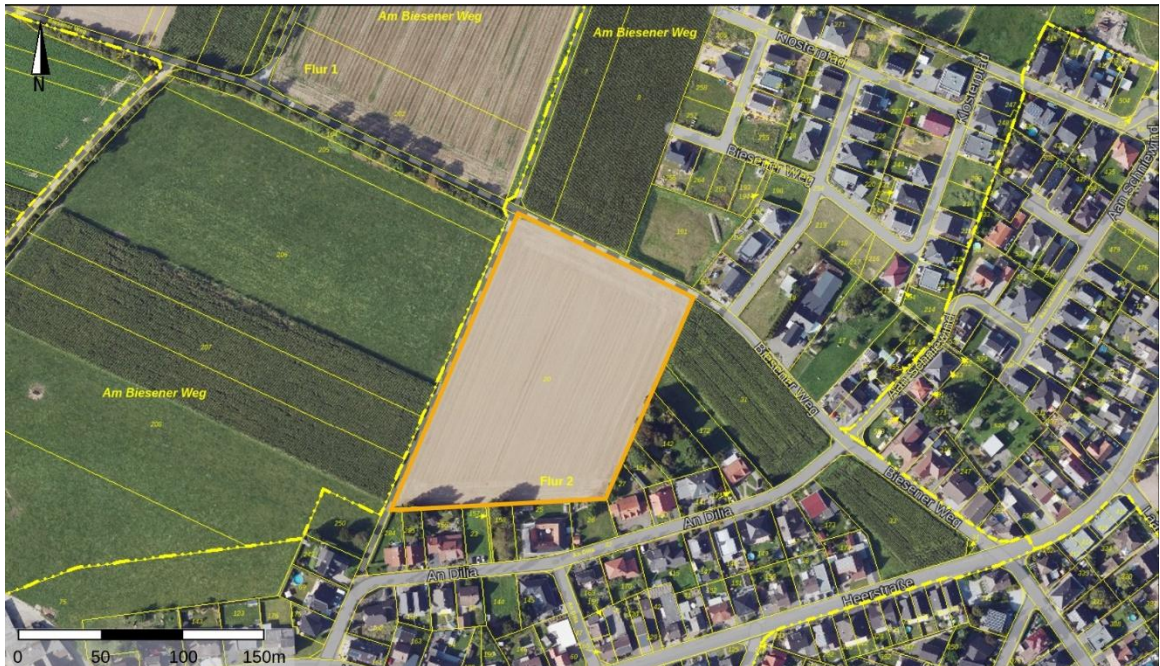


Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (gelbe Linie), genordet (Land NRW, 2025)

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich am nordwestlichen Rand der Ortslage Höngen und umfasst eine Fläche von ca. 1,96 ha in der Gemarkung Höngen, Flur 2, Flurstück 20. Derzeit wird das Plangebiet landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet wird im Norden über den Biesener Weg erschlossen. Im Zuge der Erschließung soll die 5,5 m breite Straße auf 7 m ertüchtigt werden, damit der Begegnungsverkehr gewährleistet ist.

Im Umfeld bestehen unterschiedliche Nutzungen. Nordöstlich der Plangebietsfläche befinden sich Siedlungsbereiche entlang des Biesener Wegs, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 049 „Höngen – Biesener Feld II“ und Nr. 053 „Höngen – Biesener Feld III“ liegen. Weitere Flächen im Norden und im Westen des Plangebiets schließen sich als ackerbaulich genutzte freie Landschaft an. Im Süden befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 „Höngen/An Dilia“. Die Bebauung entlang der Straße „An Dilia“ grenzt mit rückwärtigen Gartenbereichen an das Plangebiet.

1.4 Planverfahren

Um das Verfahren zu beschleunigen, sollen die Flächennutzungsplanänderung Nr. 32 „Hinter Dilia“ und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60 „Hinter Dilia“ im Parallelverfahren erfolgen. Es wird beabsichtigt, das Bauleitplanverfahren im Normalverfahren mit frühzeitiger Beteiligung und Veröffentlichung sowie der Erstellung eines Umweltberichts durchzuführen.

Die Aufstellung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ist nicht möglich, da es sich nicht um die Änderung oder Ergänzung eines bestehenden Bebauungsplans handelt und der Zulässigkeitsmaßstab durch die Festsetzungen des Bebauungsplans voraussichtlich erheblich geändert wird. Ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB entfällt, da es sich nicht um eine Innenentwicklung handelt.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regionalplan

Am 21. März 2024 hat das OVG NRW (11 D 133/20.NE) geurteilt, dass insbesondere auch die Ziele 2-3 „Siedlungsraum und Freiraum“ und 2-4 „Entwicklung der Ortsteile im Freiraum“ der 1. Änderung des LEP NRW keine Wirksamkeit entfalten.

Gemäß Schreiben der Bezirksregierung Köln vom 6. Mai 2024 ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen des Urteils auf den Regionalplan Köln so evident sind, dass das Verfahren zur Neuaufstellung nicht wie geplant fortgeführt werden kann. Ferner wurde mit Schreiben vom 8. Juli 2024 mitgeteilt, dass sich der Regionalrat in seiner Sitzung am 11. Oktober 2024 mit dem Aufstellungsbeschluss für den 2. Planentwurf befassen würde. Die öffentliche Auslegung fand vom 15. Oktober bis 15. November 2024 statt.

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

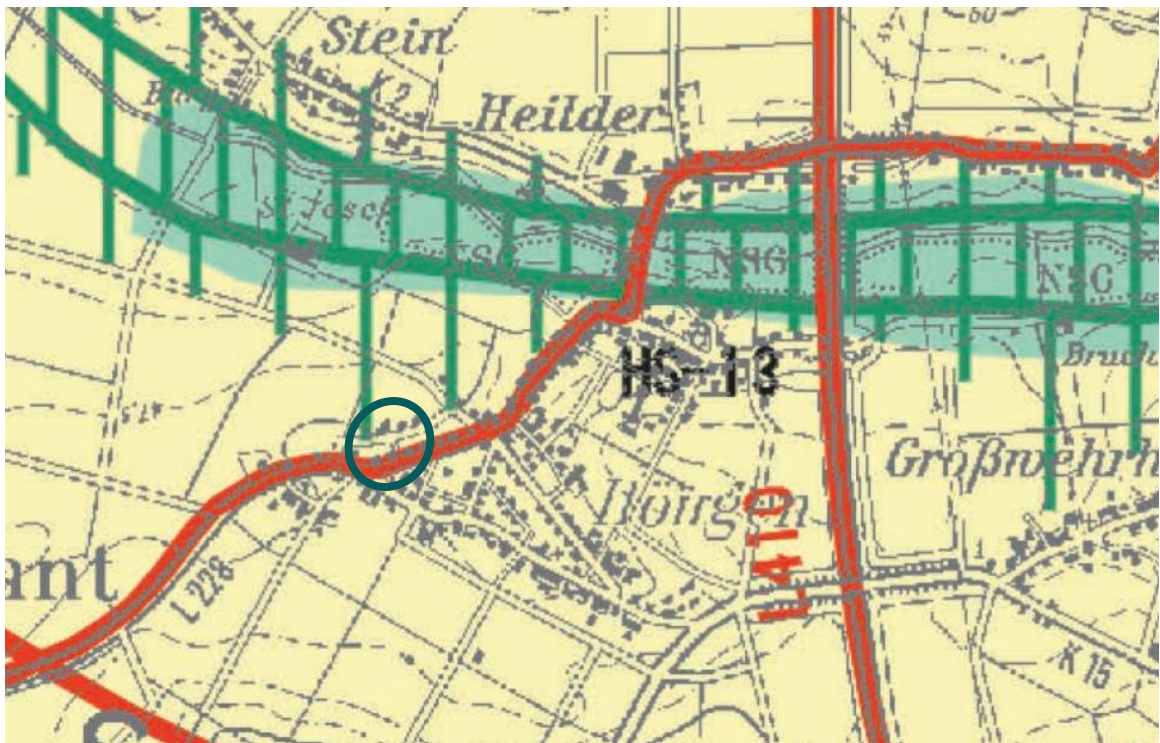


Abbildung 2: RP Region Aachen mit Markierung des räumlichen Geltungsbereichs (grünes Oval), o. M. (Bezirksregierung Köln, 2016 a)

Im Rahmen des Entwurfs zur Neuaufstellung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln ist zudem geplant, den Bereich um die Ortslage Höngen/Heilder ebenfalls als ASB festzulegen. Somit stehen die Ziele des Regionalplans der Planung insgesamt nicht entgegen.



Abbildung 3: Neuaufstellung RP Region Aachen mit Markierung des räumlichen Geltungsbereichs (grünes Oval), o. M. (Bezirksregierung Köln, 2021 b)

2.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Selfkant stellt den Geltungsbereich als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Um den geplanten Bebauungsplan i. S. d. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, muss die Darstellung des Flächennutzungsplans zu „Wohnbauflächen“ geändert werden.

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 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).

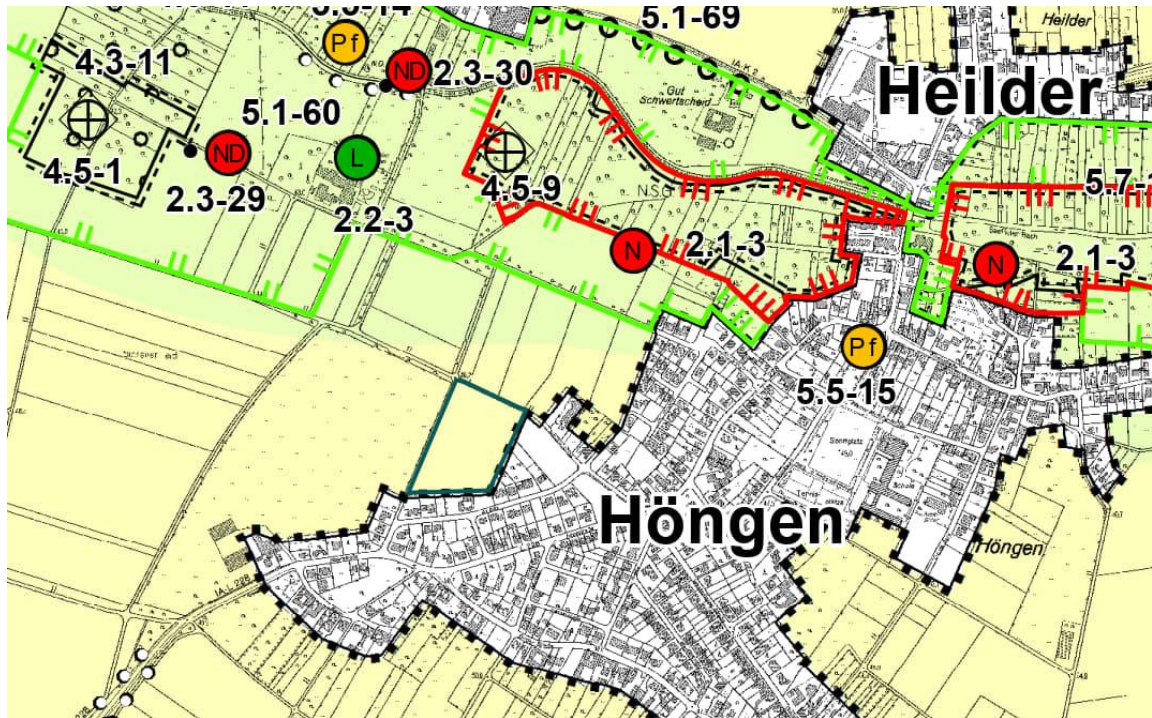


Abbildung 4: Auszug aus dem Landschaftsplan II/5 „Selfkant“ mit Abgrenzung des Plangebiets (grüne Linie), o. M. (Kreis Heinsberg, 2008)

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplans II/5 „Selfkant“. Dieser setzt für das Plangebiet das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ fest. Die Absicherung einer entsprechenden Anreicherung erfolgt durch grünordnerische Festsetzungen (vgl. Kapitel 4.9 und 4.10). Weitere Festsetzungen erfolgen 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 „Umweltdaten vor Ort“ zurückgegriffen (MUNV NRW, 2025 b). Eine Überlagerung mit entsprechenden Gebieten besteht laut diesem nicht.

Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand allenfalls in Bezug auf Natura-2000-Gebiete ersichtlich. Beim nächstgelegenen Natura-2000-Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Teverener Heide“, das sich ca. 9 km südöstlich des Plangebiets 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). 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.

Ferner sind Natura-2000-Gebiete empfindlich gegenüber Eingriffen in verbindende Flugkorridore, z. B. durch Beeinträchtigungen von Trittsteinbiotopen und Rastplätzen, oder gegenüber Vorhaben mit Barrierewirkung. Zahlreiche weitere Natura-2000-Gebiete befinden sich in den Niederlanden, im Bereich der Städte Maastricht und Roermond. Das Plangebiet befindet sich zwischen diesen Gebieten, sodass die Lage in einem verbindenden Korridor nicht pauschal ausgeschlossen werden kann. Aufgrund der eher geringwertigen ökologischen Ausprägung der im Plangebiet vorhandenen Biotope und der anthropogenen Störung durch angrenzende Siedlungsnutzungen ist eine Bedeutung als Trittsteinbiotop oder Rastplatz jedoch nicht ersichtlich. Denn im Umfeld des Plangebiets bestehen Ausweichmöglichkeiten, beispielsweise in der Nähe des Saeffeler Baches, 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.

Insgesamt sind keine Konflikte mit den vorliegend relevanten naturschutzfachlichen Schutzgebieten ersichtlich.

2.4 Wasser-, Hochwasser- und Starkregenschutz

Wasserrechtliche Schutzgebiete ergeben sich aus dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Laut diesem sind Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Heilquellen (§ 53 WHG), Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG), Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78d WHG) hinsichtlich einer Betroffenheit zu untersuchen.

Auf der Grundlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) werden zudem die Hochwasserrisikokarte, die Hochwassergefahrenkarte und die Starkregengefahrenhinweiskarte in die Betrachtung einbezogen. Hierfür wird auf den „Klimaatlas NRW“ zurückgegriffen (LANUK NRW, 2025).

Die Auswertung der Wasserschutzgebiete und Heilquellen erfolgt auf Basis der Datenbank ELWAS-WEB (MUNV NRW, 2025 a). Überschwemmungsgebiete sowie Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten werden mithilfe der Hochwasserrisikokarte ermittelt. Hochwasserentstehungsgebiete wiederum *„sollen künftig durch die Länder als Rechtsverordnung ausgewiesen werden“* (BMUV, o. D.). Dies ist zum aktuellen Zeitpunkt jedoch noch nicht geschehen.

Trinkwasser und Heilquellen

Das Plangebiet wird von keinen festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutzgebieten überlagert. Heilquellen sind im Plangebiet und im von der Planung betroffenen Umfeld nicht vorhanden.

Hochwasser und Starkregen

Das Plangebiet wird nicht von Überschwemmungsgebieten oder Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten überlagert. Die Hochwassergefahrenkarte und die Hochwasserrisikokarte zeigen ebenfalls keine Betroffenheit auf.

Gemäß der Starkregengefahrenhinweiskarte ist das Plangebiet bei seltenen und extremen Wetterereignissen von Wasseransammlungen betroffen. Diese treten in geringem Maß im nördlichen Bereich des Plangebiets auf (bis zu 15 cm). Diesbezüglich können Maßnahmen getroffen werden, mit denen sichergestellt wird, dass die Flächen bebaubar sind (vgl. Kapitel 3.4). Die Belange stellen die Vollziehbarkeit der Planung nicht infrage.

3 PLANUNGSKONZEPT

3.1 Nutzungskonzept

Geplant ist die Umsetzung eines Konzepts, das den unterschiedlichen Wohnansprüchen gerecht wird. Zu diesem Zweck sollen Grundstücke entstehen, deren Größe sich an die Bedürfnisse der Eigentümer orientieren (ca. 390 bis 590 m² im Bereich der Einzelhäuser). Die ergänzende Umsetzung von Doppel- oder Reihenhäusern wird jedoch nicht ausgeschlossen.

Die Bauweise orientiert sich an den umliegenden Wohngebieten, sodass eine offene und zweigeschossiger Bauweise zulässig ist. Mit einer Gebäudehöhe von 10,0 m wird das Entstehen von ortstypischen Gebäudekubaturen gefördert.

Hiervon abgewichen wird im südlichen Bereich des Plangebiets. Damit eine gewisse Flexibilität gewährleistet werden kann, wird die Tiefe des Baufensters hierbei großzügiger festgesetzt.

3.2 Erschließungskonzept

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße Biesener Weg im Norden. Im Zuge der Erschließung soll die 5,5 m breite Straße auf 7,0 m ertüchtigt werden, damit der Begegnungsverkehr gewährleistet ist. Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine Ringstraße, die an zwei Stellen in Stiche mündet. Die Erschließung wird mit einer Breite von 6,0 m und an den Wendestellen mit 6,5 m ausgebaut. Hierbei ist eine Mischverkehrsfläche vorgesehen.

Die gewählte Ausrichtung und Lage der Verkehrsflächen trägt ferner zur Optimierung der Aufteilungsmöglichkeiten der angrenzenden Grundstücke sowie zur Vermeidung von Nordgärten bei. Auf diese Weise entstehen Nordgärten ausschließlich entlang der Stiche.

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

Die nächstgelegenen Bushaltestellen „Höngen Zehntweg“ sowie „Höngen Schmitz“ befinden sich jeweils in einer fußläufigen Entfernung von rund 350 m zum Plangebiet.

3.3 Freiraumkonzept

Ein Ziel des Freiraumkonzepts ist die Ausbildung eines deutlich sichtbaren, einheitlichen und optisch ansprechenden Ortsrands im Übergang zum Außenbereich. Aus diesem Grund soll ein 3,0 m breiter Grünstreifen den Ortsrand markieren und von den landwirtschaftlich genutzten Flächen abgrenzen, sodass die ortstypische Bebauung eingesäumt wird.

Im Zentrum des Plangebiets soll eine öffentliche Grünfläche entstehen, auf der sowohl das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen versickert als auch ein Aufenthaltsort für die Bewohner geschaffen werden soll.

Aufgrund des Naturschutzgebiets im Norden bestehen nach Umsetzung der Planung ausreichende Freiflächenpotenziale und Naherholungsmöglichkeiten. Insofern wird auf die Festsetzung von weiteren öffentlichen Grünflächen verzichtet.

3.4 Ver- und Entsorgungskonzept

Zur Vermeidung von nicht erforderlichen Eingriffen in den natürlichen Wasserhaushalt, insbesondere in die Grundwasserneubildungsrate, soll das auf den versiegelten Flächen sowie den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet versickert werden. Zu diesem Zweck soll das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen dezentral in einem Regenrückhaltebecken in den Untergrund eingeleitet werden. Das Regenrückhaltebecken wird flach ausgebaut, sodass eine Einzäunung nicht notwendig wird und die Fläche multifunktional nutzbar bleibt. Vor diesem Hintergrund erfolgt im weiteren Verlauf des Verfahrens eine geotechnische Untersuchung.

Das geotechnische Gutachten bestätigt, dass die oberflächennahen bindigen Schichten aus Mutterboden und Lösslehm für eine Versickerung von Niederschlagswasser ungeeignet sind (TERRA, 2025). In tieferen Lagen wurden jedoch gut durchlässige Sande und Kiese nachgewiesen. Ein durchgeführter Open-End-Test ergab einen kf-Wert von ca. 1×10^{-5} m/s, der deutlich über dem Mindestwert von 5×10^{-6} m/s gemäß ATV-DVWK-Merkblatt A 138 liegt und somit eine Versickerung grundsätzlich ermöglicht.

Für die Planung sind ein Sicherheitsabstand von mindestens 1 m zum höchsten Grundwasserstand (ca. 44,00–44,50 m NHN) sowie eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Unterhalb geplanter Versickerungsanlagen müssen die bindigen Bodenschichten entfernt und durch gut durchlässige Materialien ersetzt werden.

Die Entsorgung des Schmutzwassers und die Versorgung des Plangebiets sollen über noch zu erstellende Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz in der Straße „An Dilia“ erfolgen. Hinreichende Kapazitäten sind vorhanden bzw. können in Bezug auf das Schmutzwasser erstellt werden.

4 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Höngen, Flur 2, Flurstücke 20. In den räumlichen Geltungsbereich wurden die Flächen einbezogen, die unmittelbar für die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Nutzung oder deren Erschließung erforderlich sind.

4.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen, da die Fläche vorwiegend dem Wohnen dienen soll. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen i. S. d. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans werden, da sich die damit einhergehende Baustruktur nicht in das kleinteilig strukturierte Ortsbild und die vorhandene Nutzungsstruktur einfügen würde:

1 *Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nachfolgenden Ausnahmen i. S. d. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:*

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

4.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Die geplante Bebauungsstruktur soll sich am Bestand orientieren. Folglich soll eine offene Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen realisiert werden. Eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 dienen einerseits dem schonenden Umgang mit Grund und Boden in einer aufgelockerten Ortsrandlage und ermöglichen andererseits eine ortstypische Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen. In Summe tragen die vorgenannten Festsetzungen zum Erhalt der aufgelockerten und gleichmäßigen Bebauungsstruktur der Siedlung bei.

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

2.1 *Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen sowie für die Bestimmung der mittleren Wandhöhe und der Abstandsflächen 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.

- 2.2 *Die festgesetzte Höhe des Erdgeschossfußbodens ist als die Oberkante des Fertigfußbodens (OKF) definiert.*
- 2.3 *Die Gebäudehöhe (GH) wird als die Oberkante der Dachhaut definiert. 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 10,0 m festgesetzt.*
- 2.5 *Bei eingeschossiger Bebauung wird eine maximale Gebäudehöhe von 8,0 m festgesetzt.*

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

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

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt und halten einen Regelabstand von 3,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein. Ein Abstand von 3,0 m entspricht dem bauordnungsrechtlichen Mindestmaß der Abstandsflächen. Somit können auch in den Bereichen, die diesen Abstand unterschreiten, bauliche Hauptanlagen nicht ohne Weiteres näher an die öffentlichen Verkehrsflächen heranrücken.

Die überbaubaren Grundstücksflächen verfügen über eine Regeltiefe von 15,0 m. Hiermit wird ein ausreichender Gestaltungsspielraum gewährleistet und die Hauptgebäude orientieren sich zugleich hinreichend zum Straßenraum. Die Regeltiefe orientiert sich zudem an bauleitplanerischen Festsetzungen der jüngsten Bebauungspläne im Gemeindegebiet. Im Übrigen orientieren sich die überbaubaren Grundstücksflächen an dem zugrunde liegenden städtebaulichen Entwurf.

Eine Ausnahme bildet der südliche Bereich, in dem die Baufenster von der Regeltiefe abweichen, um größere Gebäudekubaturen zu ermöglichen. Hierdurch wird die Umsetzung eines Kindergartens erleichtert und bei der Planung eine gewisse Flexibilität gewahrt.

Für die Errichtung von überdachten Terrassen darf die hintere Baugrenze ausnahmsweise um 3,0 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. Der 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, wird auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Selfkant verwiesen (vgl. Kapitel 5). Die Stellplätze können einer Garage vorgelagert sein. Damit der Hauptbaukörper visuell betont und ausreichend Raum für Stellplätze geschaffen wird, sollen die Garagen einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straße einhalten.

- 4. *Der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen (Garagentor) und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5,0 m betragen.*

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

4.6 Zulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

5.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig.

Klarstellend wird definiert, dass Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser als jeweils ein Wohngebäude zu betrachten sind.

5.2 Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser gelten als jeweils ein Wohngebäude.

4.7 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Damit im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen eine größere Flexibilität bei der späteren Ausbauplanung der Parkplätze erhalten bleibt, setzt der Bebauungsplan zeichnerisch keine Bereiche für Stellplätze oder Baumscheiben im öffentlichen Straßenraum fest. Ihre konkrete Anordnung erfolgt auf der späteren Ebene der Ausführungsplanung.

Eine besondere Zweckbestimmung wird im Bereich des geplanten Fußwegs an der südwestlichen Plangebietsgrenze getroffen.

4.8 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen soll über die Schulter der Straße in die zentrale Versickerungsmulde geleitet werden. Zur planungsrechtlichen Absicherung dieser Entwässerungskonzeption werden an den entsprechenden Stellen im Plangebiet hinreichend dimensionierte Versickerungsflächen 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)

Damit der Eindruck einer durchgrünten Siedlung insbesondere am Landschaftsrand gestärkt und ein ökologischer Ausgleich geschaffen wird, 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 zur stärkeren Erwärmung der besiedelten Bereiche im Hochsommer, zu höheren Wasserabflüssen bei Starkregen, zur geringeren Bindung von Feinstäuben und zum Verlust von Lebensräumen für u. a. zahlreiche Singvogelarten. Zumutbare Alternativen i. S. d. § 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 Bebauungsplans sind Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten werden als zusammenhängende Flächen definiert, die mit den o. g. 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.

- 6.2 Nach anderen Regelungen zulässige Wege und Zufahrten sind von der Regelung der Festsetzung 6.1 ausgenommen – ebenso wie Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, die eine Breite von 0,50 m nicht überschreiten dürfen. Flächen, die diesen Ausnahmen entsprechend befestigt werden, sind auf die Grundflächenzahl (GRZ) anzurechnen.

4.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Damit ein deutlich sichtbarer, einheitlicher und optisch ansprechender Ortsrand als Abgrenzung vom Außenbereich sowie ein ökologischer Ausgleich geschaffen werden können, werden 3,0 m breite Flächen entlang der westlichen Plangebietsgrenze als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt.

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

Pflanzliste A: Sträucher		Pflanzliste B: Laubbäume II. Ordnung	
Schwarze Apfelbeere	<i>Aronia melanocarpa</i>	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Esskastanie	<i>Castanea sativa</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Wildapfel	<i>Malus communis</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>	Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	Frühe Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	Wildbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Kirschpflaume	<i>Prunus cerasifera</i>	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>		
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>		
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>		
Salweide	<i>Salix caprea</i>		
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>		
Wasserschneeball	<i>Viburnum opulus</i>		

Tabelle 1: Pflanzlisten A und B

4.11 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

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

Die gestalterische Freiheit bei der Bebauung der Grundstücke wird – i. S. d. 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,

am Bestand orientiertes Ortsbild, insbesondere im empfindlichen Bereich des Ortsrands, zu gewährleisten, wird die folgende Festsetzung getroffen:

- 8.1 *Doppelhauseinheiten sowie Hausgruppen sind mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Dacheindeckung und gleichen Fassadenmaterialien auszuführen.*
- 8.2 *Garagen sind im Fassadenmaterial des Hauptbaukörpers auszuführen.*
- 8.3 *Im allgemeinen Wohngebiet (WA) 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 1,0 m zulässig.*
- 8.5 *Die zeichnerisch festgesetzten „Von Nebenanlagen freizuhaltenden Flächen“ dürfen zu maximal 50 % befestigt werden. Innerhalb dieser Flächen ist die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen unzulässig.*

5 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.

2. *Stellplätze*

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. in der Genehmigungsfreistellung ist gemäß der 2. Änderung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Selfkant vom 01.10.2025 bei Wohnungen bis einschließlich 50 m² ein Stellplatz pro Wohnung nachzuweisen. Bei Wohnungen größer als 50 m² müssen zwei Stellplätze je Wohnung nachgewiesen werden.

Unter Berücksichtigung der benachbarten Bebauungspläne wurden die folgenden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

3. *Zeitliche Begrenzung der Baufeldfreimachung*

Ein Vorkommen von „Allerweltsarten“ (z.B. Amsel, Buchfink, Zaunkönig), welche nicht in der Liste planungsrelevanter Arten des Landes NRW geführt werden, ist in den Grenzbereichen nachgewiesen. „Diese Arten sind bei herkömmlichen Planungsverfahren im Regelfall nicht von populationsrelevanten Beeinträchtigungen bedroht. Ebenso ist bei ihnen grundsätzlich keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten zu erwarten.“ (MUNLV 2007) Dennoch gilt auch für diese Arten gemäß BNatSchG §44 (1) Nr. 1 und 3 das Tötungs- und Verletzungsverbot. Sofern überhaupt Rodungen in Grenzbereichen erforderlich sind (aktuell nicht abbildbar), ist zur Vermeidung von Tötungen oder Verletzungen von Jungtieren die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit – mit hin zwischen Ende Oktober und Ende Februar durchzuführen. Lässt sich die Baufeldfreimachung nicht in diese Zeit verschieben hat zur Vermeidung von Verletzungen und Tötungen maximal 2-3 Tage vor Beginn zwingend eine Untersuchung auf aktuellen Besatz zu erfolgen. Sollte im Rahmen dessen, ein Besatz festgestellt werden, muss mit den Arbeiten gewartet werden bis sichergestellt ist, dass sämtliche Nistplätze verlassen wurden. Für eine Ausnahmegenehmigung wäre vorab die Grundlage auf Basis zwingender Gründe zu prüfen.

4. *Verhinderung von Vogelschlag an Scheiben*

Die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen stellt eine essentiell erhöhte Tötungs-gefahr für Brutvögel dar. Als Schwellwert sind bei zusammenhängenden Glasflächen (wie z.B. häufig in Bandfassaden zu finden) etwa 20 Quadratmeter und bei Einzelscheiben etwa 5 qm zu Grunde zu legen. Bei Neubau sind daher großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogel-schlag vermieden wird. Maßnahmengestaltung siehe z.B. Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C. Wegworth (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.

5. *Fledermaus- und Insektenfreundliche Beleuchtung*

Zum Schutz nachtaktiver Insekten, Fledermäusen und von Vögeln ist für die Beleuchtung des Plangebietes nach Maßgabe der Licht-Leitlinie vom 16. April 2014 Folgendes zu beachten:

- *Vermeidung heller weitreichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft.*
- *Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen (das heißt Abstrahlung nach oben oder in horizontaler Richtung vermeiden).*
- *Für die Außenbeleuchtung sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. Warm-weiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume außerhalb der Grundstücke sind zu erhalten. Dazu sind Lampen möglichst niedrig aufzustellen. Es sind geschlossene Lampen-körper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.*
- *Verwendung von vollständig geschlossenen staubdichten Leuchten.*
- *Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit.*

6. *Erhalt unbefestigter Wegefläche Westgrenze*

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

7. *Mindestens 3,0 m breite freiwachsende Hecke an der Westgrenze*

Zusätzlich ist auf der Westgrenze des Plangebietes eine mindestens 3,00 m breite, freiwachsende Hecke zur Vermeidung einer Vergrämung anzulegen.

8. *Maßnahmen des vorsorgenden Bodenschutzes*

Gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG i. V. m. § 7 BBodSchG haben sich alle so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Daher sind zur Minderung und Vermeidung von Eingriffen in den Boden insbesondere die folgenden Maßnahmen zu beachten:

- *Die baubedingte Flächeninanspruchnahme ist auf das unbedingt notwendige Maß und möglichst auf zukünftig bebaute oder versiegelte Flächen zu begrenzen.*
- *Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunter liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind den Schichten entsprechend zu trennen und zu lagern. Die Flächen für die Materialhaltung und Zwischenlagerung sind zu Beginn der Baumaßnahmen abzugrenzen. Die geltenden Bestimmungen nach DIN 19731 und DIN 18915 in den jeweils gültigen Fassungen sind zu beachten.*

- Eine Kontamination von Boden während des Baubetriebs ist zu vermeiden. Bodenverdichtungen und Gefügeschädigungen durch Bodenarbeiten bei nasser Witterung sind zu vermeiden.

9. Sumpfungsmaßnahmen

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung und ein Wiederanstieg nach Beendigung der Maßnahmen sind nicht auszuschließen. Hierdurch hervorgerufene Bodenbewegungen können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sind bei Planungen und Vorhaben zu berücksichtigen.

10. Stationäre Geräte

Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken haben im Plangebiet unter Beachtung des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI; www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

11. Geothermie

Sollte die Errichtung von Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmesonden beabsichtigt sein, ist beim Landrat des Kreises Heinsberg, untere Wasserbehörde, eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Auskünfte hierzu erhalten Sie bei der unteren Wasserbehörde unter der Tel.-Nr. 02452 1361-58.

12. Bodendenkmäler

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

13. Bergwerksfelder

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Havert 2“. Eigentümerin ist die RWE Power Aktiengesellschaft, RWE-Platz 2, 45141 Essen.

14. Erdbebengefährdung

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

15. Ökologischer Ausgleich

Für die Beurteilung der zu erwartenden Eingriffe wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Es zeigt sich, dass durch die Planumsetzung mit einem ökologischen Defizit im Umfang von 21.870 Ökopunkten zu rechnen ist. Das ökologische Defizit von 21.870 Punkten wird durch die Beteiligung an Naturschutzmaßnahmen des Kreises Heinsberg kompensiert.

16. Flurnahe Grundwasserstände

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können flurnahe Grundwasserstände auftreten.

17. 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. Weitere Auskünfte hierzu

erhalten Sie bei der unteren Wasserbehörde unter der Tel.-Nr.: 0 24 52/13-61 44 bzw. 02452/13-61 60.

Metalldachendeckungen mit Zink oder Kupfer oder anderen gewässerschädigenden Substanzen sind nicht zulässig, sofern die Eindeckungen nicht mit einer geeigneten Beschichtung versehen sind.

18. Landwirtschaftliche Gerüche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit landwirtschaftlichen Gerüchen zu rechnen. Die zulässigen Immissionswerte des Anhangs 7 der TA Luft werden eingehalten (s. Prognose der Geruchsstoffimmissionssituation in der Umgebung des Bauvorhabens, ANECO, 6. Februar 2025).

6 PLANDATEN

Bedarf an Grund und Boden			
Nutzung	Fläche in m² (ca.)		
	Gesamt	Teilfläche	Versiegelung
Bestand			
Acker	19.637	–	–
Summe	19.637	–	–
Planung			
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4 bzw. 0,6 mit Nebenflächen)	15.560	–	–
davon versiegelte Fläche (40 % bzw. 60 % mit Nebenflächen)		9.336	9.336
davon Gartenfläche		5.656	–
davon „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“		568	–
Grünflächen, öffentlich	1.626	–	–
davon „Flächen für die Abwasserbeseitigung“		1.626	–
Flächen für Versorgungslagen mit der Zweckbestimmung „Trafo“	24	–	24
Straßenverkehrsflächen, öffentlich	2.390	–	2.390
Straßenverkehrsflächen, öffentlich, mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“	37	–	37
Summe	19.637	–	11.787

Tabelle 2: Bedarf an Grund und Boden

7 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden in einer Umweltprüfung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen

gesonderten Teil der Begründung. Die Pflicht zur Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB bleibt hiervon unberührt.

7.1 Ausgleich

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 60 „Hinter Dilia“ werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Nach § 15 BNatSchG i. V. m. § 1a BauGB wird der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Für die Beurteilung der zu erwartenden Eingriffe wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Es zeigt sich, dass durch die Planumsetzung mit einem ökologischen Defizit im Umfang von 21.870 Ökopunkten zu rechnen ist. Das ökologische Defizit von 21.870 Punkten wird durch die Beteiligung an Naturschutzmaßnahmen des Kreises Heinsberg kompensiert.

7.2 Artenschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe II durchgeführt (Liebert, 2025). Aufgrund der Vorbelastung und der artenarmen Biotopausstattung wurde die Betrachtung auf Brutvögel und Fledermäuse fokussiert. Die Erfassungen umfassten eine Habitatbegehung im August 2024 sowie eine Brutvogelkartierung mit insgesamt sechs Terminen in der Brutsaison 2025.

Im Plangebiet konnten keine Lebensstätten streng geschützter Reptilien, Amphibien oder Pflanzenarten festgestellt werden. Relevante Vorkommen betreffen vor allem Brutvögel sowie Fledermäuse. Unter den Brutvögeln wurden in den Randbereichen eine Reihe häufiger, unspezialisierter Arten – sog. „Allerweltsarten“ wie Amsel, Rotkehlchen, Kohlmeise, Buchfink oder Mönchsgrasmücke – nachgewiesen. Diese Arten nutzen die vorhandenen Randgehölze und Gärten als Brut- und Nahrungshabitate.

Darüber hinaus wurde für die planungsrelevanten Arten Rebhuhn, Steinkauz, Turmfalke und Fledermäuse eine vertiefende Prüfung erforderlich, da potenzielle Habitatfunktionen oder Wirkpfade nicht ausgeschlossen werden konnten.

Die Bewertung der artenschutzrechtlichen Prüfung (Liebert, 2025) ergab, dass die im Plangebiet vorkommenden Arten durch das Vorhaben grundsätzlich beeinträchtigt werden könnten, insbesondere durch Habitatverlust, Fragmentierung, Gehölzbeseitigung sowie durch baubedingte Wirkfaktoren wie Lärm, Beleuchtung und Schadstoffeinträge.

Bei den Allerweltsarten ist aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit an Siedlungsstrukturen jedoch nicht von populationsrelevanten Beeinträchtigungen auszugehen, sofern die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden. Für die vertieft geprüften Arten (Rebhuhn, Steinkauz, Turmfalke, Fledermäuse) konnten ebenfalls Lösungen entwickelt werden, die eine Beeinträchtigung ausschließen.

Insgesamt kommt die Artenschutzrechtliche Prüfung zu dem Ergebnis, dass bei einer Umsetzung des Vorhabens unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (vgl. Kapitel 4.10 und 5) keine artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

7.3 Immissionen

Für das geplante Wohngebiet wurde eine Geruchsimmissionsprognose erstellt, um die Auswirkungen des ca. 300 m südwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebs Wilms (Milchwirtschaft mit 171 Großvieheinheiten) auf die Geruchssituation zu bewerten (ANECO, 2025). Grundlage der Berechnungen sind die Emissionsfaktoren der VDI-Richtlinie 3894 sowie eine konservative Annahme, wonach Stallungen ganzjährig emittieren und sämtliche Fahrsilos im Anschnitt stehen. Zudem wurden der geplante Güllehochbehälter (mit emissionsminderndem Folienzeldach), der Festmistplatz sowie sieben Fahrsilos berücksichtigt.

Die Ausbreitungsberechnungen erfolgten mit dem Prognosemodell AUSTAL gemäß TA Luft, Anhang 7. Maßstab für die Bewertung sind die relativen Geruchshäufigkeiten („Geruchsstunden“) und die belastungsrelevanten Kenngrößen (IGb). Für Wohn- und Mischgebiete gilt ein Immissionswert von 0,10 (10 % der Jahresstunden).

Die Berechnungen ergaben maximal 0,09 (9 %) relative Geruchshäufigkeit im Plangebiet. Damit wird der zulässige Grenzwert vollumfänglich eingehalten, sodass keine erhebliche Geruchsbelastung für das geplante Wohngebiet zu erwarten ist.

7.4 Altlasten

Im Rahmen des Bodengutachtens wurden orientierende Untersuchungen zur möglichen Belastung des Untergrundes durchgeführt (TERRA, 2025). Dabei ergaben sich keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen oder Altlasten.

8 REFERENZLISTE DER QUELLEN

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3.634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257).
- 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189).
- 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 10. Juli 2025 (GV. NRW. S. 618).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1.172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024.

SONSTIGE QUELLEN

- ANECO. (6. Februar 2025). Prognose der Geruchsstoffimmissionssituation in der Umgebung des Bauvorhabens - Entwicklung eines Wohngebietes in der Ortslage Selfkant-Höngen. Mönchengladbach: ANECO Institut für Umweltschutz GmbH & Co.
- 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.
- Bezirksregierung Köln. (Dezember 2021 a). Begründung zur Neuaufstellung des Regionalplans Köln (Entwurf). Köln, Nordrhein-Westfalen, Deutschland.
- Bezirksregierung Köln. (November 2021 b). Regionalplan Köln (Entwurf). Blatt 01 Kreis Heinsberg. Köln: Bezirksregierung Köln, Dezernat 32.
- BMUV. (o. D.). Was sind Hochwasserentstehungsgebiete und wie wirken sie? Abgerufen am 15. Oktober 2025 von Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz: <https://www.bmuv.de/FA448>
- InWIS Forschung & Beratung GmbH. (2019). Wohnungsmarktstudie Kreis Heinsberg. Bochum.
- Kreis Heinsberg. (2008). Landschaftsplan II/5 Selfkant. Heinsberg: Kreis Heinsberg, untere Landschaftsbehörde.
- Land NRW. (2025). TIM-online 2.0. Abgerufen am 15. Oktober 2025 von Bezirksregierung Köln, Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0): <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/>
- LANUK NRW. (2025). Klimaatlas Nordrhein-Westfalen. Abgerufen am 15. Oktober 2025 von Landesamt für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen: <https://www.klimaatlas.nrw.de/karte-klimaatlas>
- Liebert. (September 2025). Wohnbebauung Hinter Dilia - 52538 Selfkant - Höngen - Artenschutzrechtliche Prüfung. Alsdorf: D. Liebert Büro für Freiraumplanung.
- 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.

- MUNV NRW. (2025 a). ELWAS-WEB – Wasserdaten NRW. Abgerufen am 15. Oktober 2025 von Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen: <https://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.xhtml>
- MUNV NRW. (2025 b). Umweltdaten vor Ort. Abgerufen am 15. Oktober 2025 von Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen: <https://www.umweltportal.nrw.de/karten?lang=de>
- MWIDE NRW. (2019). Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW). Düsseldorf: Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen.
- TERRA. (15. März 2025). Gutachten über geotechnische Untersuchungen - B-Plan Nr. 60 "Hinter Dilia", Biesemer Weg/An Dilia, 52538 Selfkant - Höngen. Neuss: TERRA Umwelt Consulting GmbH.