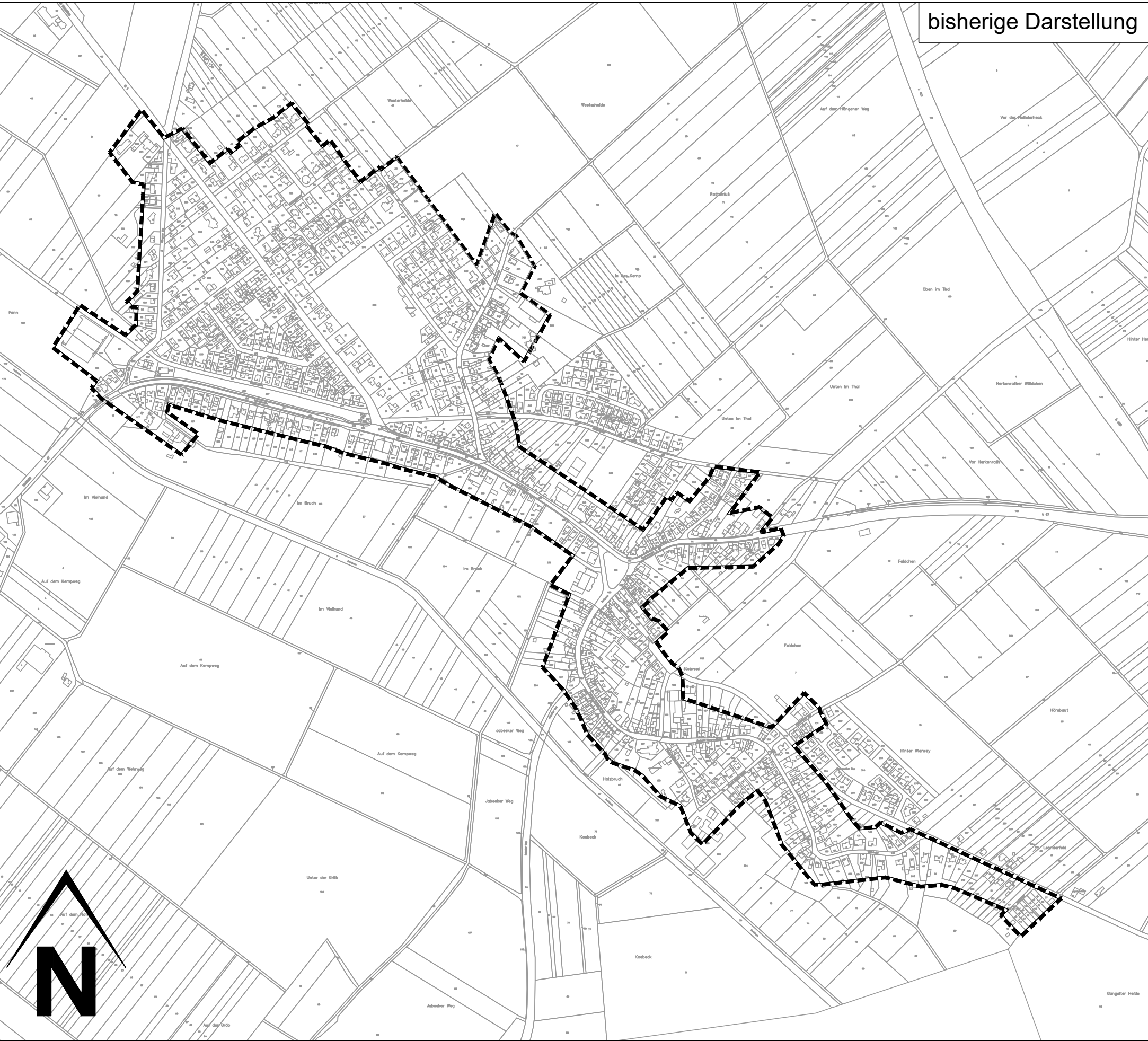




GEMEINDE SELFKANT

bisherige Darstellung



Entwurf

VDH

VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH
Maastrichter Straße 8, 48182 Erkelenz
Telefon 02431 - 97318-0, Email: vdh@vdh-projektmanagement.de

Plangrundlage

Dieser Plan wurde auf Grundlage des Katasters mit Stand vom Februar 2026 erstellt.

1. Aufstellung

Der Rat der Gemeinde Selfkant hat am die Aufstellung der Einbeziehungssatzung § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Geltungsbereich dieses Plans beschlossen.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

2. Bekanntmachung der Aufstellung

Der Beschluss über die Aufstellung dieser Einbeziehungssatzung wurde im Amtsblatt der Gemeinde Selfkant am ortsüblich bekannt gemacht.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

3. Beschluss über die Veröffentlichung

Der Rat der Gemeinde Selfkant hat am beschlossen, den Entwurf der Einbeziehungssatzung mit Begründung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

4. Veröffentlichung im Internet

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Selfkant am vom bis zum im Internet veröffentlicht und hat zusätzlich zeitgleich öffentlich ausgelegen.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

5. Beteiligung der Behörden

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom aufgefordert, bis zum zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

6. Beschluss über die erneute Veröffentlichung

Der Rat der Gemeinde Selfkant hat am beschlossen, den Entwurf der Einbeziehungssatzung mit Begründung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB und § 4 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

7. Erneute Veröffentlichung im Internet

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung wurde mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Selfkant am vom erneut im Internet veröffentlicht und hat zusätzlich zeitgleich öffentlich ausgelegen.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

8. Erneute Beteiligung der Behörden

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom erneut aufgefordert, bis zum zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

9. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Selfkant hat die Einbeziehungssatzung am gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB als Satzung beschlossen.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

10. Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu eingegangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

11. Bekanntmachung

Diese Einbeziehungssatzung wurde am im Amtsblatt der Gemeinde Selfkant gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die Ergänzungssatzung in Kraft getreten.

Datum / Unterschrift Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

1. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.1 Im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung 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.

1.2 Nach anderen Regelungen zulässige Wege und Zufahrten sind der Regelung der Festsetzung 1.1 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.

2. **Flächen zum Erhalt sowie Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

2.1 In den „Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist eine dichte Bepflanzung in Form einer einreihigen 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., SIL 12/14, anzupflanzen. Die Bereiche unter den Bepflanzungen sind mit einer geeigneten Raseneinsaat (z. B. Feltwiese) einzugrünen. Bestehende Gehölze und deren Wurzelbereich sind in die Bepflanzung einzubinden und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste A: Sträucher	
Schwarze Apfelbeere	Aronia melanocarpa
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kirschpflaume	Prunus cerasifera
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasserschneeball	Viburnum opulus

Pflanzliste B: Laubbäume II. Ordnung	
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Esskastanie	Castanea sativa
Walnuss	Juglans regia
Wildapfel	Malus communis
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Frühe Traubenkirsche	Prunus padus
Wildbirne	Pyrus pyrastr
Eberesche	Sorbus aucuparia
Eisbeere	Sorbus terminalis

2.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als gärtnerisch angelegt gelten i. S. d. Satzung unversiegelte Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z. B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehölzen). Die Regelungen der Festsetzung 1 bleiben hiervon unberührt.

Hinweise

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.

3. Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz

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 Vermichtung 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.

4. 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.

5. Ausgleich

Es zeigt sich, dass durch die Planumsetzung mit einem ökologischen Defizit im Umfang von 810 Ökopunkten zu rechnen ist. Das ökologische Defizit von 810 Punkten wird durch die Beteiligung an Naturschutzmaßnahmen des Kreises Heinsberg kompensiert.

6. Allgemeine Bauzeitenregelung zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln vor Tötungen und vor Störungen zu Fortpflanzungszeit

Zum Schutz von Bruten häufiger Vogelarten sollten Bodenarbeiten und ggf. die Fällung von Bäumen möglichst außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden (i.W. 1.10.-28.2.). Sofern dies nicht möglich ist, muss durch vorhergehende Untersuchungen sichergestellt werden, dass im Gebiet keine aktuell genutzten Lebensstätten von Fledermäusen und keine laufenden Bruten bestehen.

7. Schutz unselbständiger und verletzter Tiere

Im Falle des unerwarteten Fundes von Vogelbruten oder Fledermäusen sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen. Verletzte Tiere sind durch eine sachkundige Person zu bergen. Ggf. müssen verletzte Tiere gepflegt und ausgewildert werden.

8. Vermeidung von Tierfallen und gefährlichen Glasflächen

Im Rahmen der Verkehrserschließung und Bebauung müssen Tierfallen wie Gullys entschärft und eine Fallenwirkung von Kellern, aber auch von Rohbauten (Einflug von Fledermäusen) ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen, Kellerschächte mit feinen Gittern abzudecken, um eine Fallenwirkung zu vermeiden. Bei großen Glasfronten ist der Vogelschutz zu beachten (vgl. RÖSSELER ET AL. 2022), da Vögel Glasscheiben kaum wahrnehmen können und häufig daran verunfallen. Daher darf keine großflächige Durchsicht durch Gebäude möglich sein, die den Vögeln das Durchfliegen scheinbar erlaubt. Stark die umgebende Landschaft oder Gehölze vor den Fassaden spiegelnde Scheiben müssen vermieden werden, ebenso Glasflächen an Ecken (ebd.). Glasflächen von mehr als 3 m² Größe sollten optisch unterteilt werden. Zur Entschärfung der Gefahren von Glasscheiben gibt es Lösungen wie transluzentes (lichtdurchlässiges, nicht klar) Glas, sichtbar bedruckte Scheiben, aber auch für das menschliche Auge unsichtbare Markierungen im für Vögel sichtbaren UV-Bereich oder die Verwendung von Vogelschutzglas mit integrierten UV-Markierungen. UV-Markierungen können aber nicht von allen Vogelarten wahrgenommen werden und sind daher nur "letzte Wahl". Entsprechendes gilt auch für andere Glasflächen wie etwa Windschutz- oder Lärmschutz-Verglasungen außerhalb von Gebäuden (ebd.).

9. Tierfreundliche Beleuchtung der Baustelle, Gebäude und Verkehrsflächen und Minimierung von Lärmemissionen

Bei der Beleuchtung der Baustellen muss - v.a. im Sommerhalbjahr - auf helle (weiße) Lampen mit hohem UV-Anteil verzichtet werden, da sie Insekten anlocken und töten können und nachtaktive Wirbeltiere (v.a. Eulen und Fledermäuse) abschrecken. V.a. eine weit reichende horizontale Abstrahlung und die Beleuchtung benachbarter Flächen muss vermieden werden. Das Plangebiet und v.a. die angrenzenden Flächen und Gehölze dienen Fledermäusen sicherlich als Jagdgebiete und Flugwege.

Wie bei der Beleuchtung der Baustellen muss die Abstrahlung der Beleuchtung von Gebäuden, Weg- und Stellflächen in die Umgebung und in Richtung angrenzender Flächen minimiert werden, insbesondere in Richtung benachbarter Bäume und Gehölze und in Richtung Offenland (keine horizontale Abstrahlung, ggf. insektenfreundliche Spektralfarben, zeitliche und räumliche Beschränkung auf den notwendigen Umfang, vgl. VOIGT ET AL. 2019 und § 54 (4d) BNatSchG 2022).

Hinweise

10. Schaffung von Ersatz-Lebensstätten

Sollten wider Erwarten Fledermausquartiere oder Niststätten planungsrelevanter Arten gefunden und zerstört werden, müssen sie entsprechend dem Leitfadens des Landes (MULNV & FOA 2021) ersetzt werden. Art und Umfang der Ersatzmaßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Heinsberg abzustimmen. Die Nebenbestimmungen des vorgenannten Leitfadens sind unbedingt zu beachten, v.a. zu Höhe und Exposition, keine Beleuchtung und freiem Anflug der Ersatz-Lebensstätten.

11. Bergbauliche Verhältnisse

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt über einem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, RWE- Platz 2 in 45141 Essen.

12. Sumpfungsmaßnahmen

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt im Einflussbereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlenbergbau. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese 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.

13. Lärm- und Abgasimmissionen

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt im Bereich militärischen Luftverkehrs. Hier ist mit Lärm- und Abgasimmissionen zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr können nicht geltend gemacht werden.

14. Erdbengefährdung

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte DIN 4149, Juni 2006, in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse „S“. DIN 4149 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch DIN EN 1998 (Eurocode 8) ersetzt. DIN EN 1998 stellt im Hinblick einer Einschätzung der Erdbengefährdung den Stand der Technik dar. Die geologische Untergrundklasse an einem bestimmten Standort nach DIN EN 1998-1/NA:2023-11 kann sich von der geologischen Untergrundklasse nach DIN EN 1998-1/NA:2021-07 (bzw. in DIN 4194) unterscheiden. Für das Plangebiet ergibt sich nach DIN EN 1998-1/NA:2023-11 die geologische Untergrundklasse „S“. Die Vorgaben der genannten Regelwerke sind in weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Zeichnerische Festsetzungen

○ ● ● Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

geänderte Abgrenzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3.634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226).

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 Artikel 1 des Gesetz vom 21. Juli 2026 (GV. NRW. S. 537).



GEMEINDE SELFKANT

Einbeziehungssatzung
Ortslage Süsterseel
- Entwurf -

VDH

Projektmanagement GmbH, Maastrichter Straße 8, 48182 Erkelenz, Tel.: 02431/97318 0

Z-Nr.: PM-B-25-113-BP-01-02 Maßstab: 1 : 7.500 Stand: 25.08.2026

bearbeitet: Giang gezeichnet: Nowak