BEGRÜNDUNG

zur Satzung über die Abrundung des Ortsteiles Süsterseel „Ortslagenerweiterung Heidestraße“

Gemeinde Selfkant – Ortslage Süsterseel

August 2026
Entwurf zur erneuten Veröffentlichung

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. M. Sc. Jonas Heinrichs

i. A. M. Sc. Lina Jansen

Projektnummer: 25-113

INHALT

1 EINLEITUNG 1
1.1 Planungserfordernis 1
1.2 Planungsziel 1
1.3 Beschreibung des Plangebiets 2
1.4 Planverfahren 4

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 4
2.1 Flächennutzungsplan 5
2.2 Naturschutzfachliche Schutzgebiete 5
2.3 Wasser-, Hochwasser- und Starkregenschutz 7

3 UMSETZUNG DER PLANUNG 7
3.1 Erschließung 7
3.2 Entwässerung 8

4 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN 8
4.1 Räumlicher Geltungsbereich 8
4.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 8
4.3 Flächen zum Erhalt sowie Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 9

5 HINWEISE 10

6 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 13
6.1 Ausgleich 13
6.2 Artenschutz 15
6.3 Nachbarschutzrechtliche Belange 15

7 REFERENZLISTE DER QUELLEN 17

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.

Vor diesem Hintergrund besteht ein anhaltender städtebaulicher Entwicklungsdruck insbesondere in den zentralen und infrastrukturell gut angebundenen Ortsteilen der Gemeinde. Eine maßvolle Nachverdichtung und Abrundung bestehender Siedlungsränder ist daher aus städtebaulicher Sicht geboten, um den örtlichen Wohnraumbedarf bedarfsgerecht zu decken und gleichzeitig den sparsamen Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Das in Rede stehende Grundstück befindet sich am nördlichen Ortsrand und schließt unmittelbar an den bebauten Innenbereich an. Es kann über den vorhandenen Wendehammer erschlossen werden und ist durch Einfriedung, gärtnerische Nutzung sowie eine ortsbildprägende Baum- und Strauchkulisse zum angrenzenden Landschaftsraum hin deutlich abgegrenzt. Der Bereich wird damit bereits funktional dem Siedlungsgefüge zugerechnet und bildet den städtebaulich sinnvollen Abschluss der bestehenden Wohnbebauung.

Durch die Einbeziehung des Grundstücks in den Innenbereich nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB soll eine abrundende Ergänzung der bestehenden Ortslage ermöglicht und der örtlichen Wohnraumnachfrage in verträglicher Weise Rechnung getragen werden. Eine über den unmittelbaren Bereich hinausgehende bauliche Entwicklung ist nicht beabsichtigt.

Gemäß dem bestehenden Planungsrecht ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens derzeit nicht möglich. Ein Bebauungsplan besteht nicht. Aufgrund ihrer Größe und ihres Zuschnitts sind die Grundstücke planungsrechtlich dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen. Die Errichtung weiterer Wohngebäude ist daher nach gegenwärtiger Rechtslage unzulässig.

Zur Herstellung von Planungsrecht ist die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erforderlich, um die Flächen dem Innenbereich zuzuordnen und eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu ermöglichen.

1.2 Planungsziel

Ziel der Planung ist die Einbeziehung einer an den Innenbereich angrenzenden Außenbereichsfläche zur Abrundung des bestehenden Siedlungsrands. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Wohnnutzung geschaffen, die kompakte Ortsstruktur gestärkt und ein harmonischer Übergang zum Landschaftsraum gewährleistet werden.

1.3 Beschreibung des Plangebiets

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

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Grundstück Gemarkung Süsterseel, Flur 1, Flurstück 387. Er weist eine Größe von etwa 1.430 m² auf. Das Plangebiet wird derzeit gärtnerisch genutzt und ist vollständig eingefriedet. Es liegt am Ende der Heidestraße, über die das Grundstück verkehrlich und leitungsgebunden erschlossen werden kann.

Im unmittelbaren Umfeld finden sich unterschiedliche Nutzungsstrukturen. Nördlich angrenzend an die Heidestraße sowie westlich des Plangebiets befinden sich Wohnnutzungen in offener Bauweise, die durch kleinteilige Parzellen und eine ein- bis zweigeschossige Bebauung geprägt sind. Südlich schließen an ein Wohnhaus gewerbliche Nutzungen an. Östlich leitet eine ausgeprägte Baum- und Strauchkulisse in die freie Feldflur über und markiert den Übergang zum Landschaftsraum.

Abbildung 2: Einblick in das Grundstück mit Blick auf das Nachbargebäude (Eigene Darstellung)

Abbildung 3: Einblick in das Grundstück mit Blick auf die freie Feldflur (Eigene Darstellung)

1.4 Planverfahren

In diesem Verfahren soll die bestehende Innenbereichssatzung der Gemeinde Selfkant, Ortslage Süsterseel, gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erweitert werden. Gemeinden können durch Satzungen gemäß § 34 Abs. 4 und 5 BauGB Außenbereichsflächen als Innenbereich ausweisen, wenn dazu bestimmte Gegebenheiten eingehalten werden. Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB können durch die Klarstellungssatzung Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile festgelegt werden (Klarstellungssatzung). Im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB können bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt werden, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan bereits als Bauflächen ausgewiesen sind (Entwicklungssatzung). Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB können einzelne Außenbereichssatzungen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind (Einbeziehungssatzung). Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung sind:

- Einbeziehung von einzelnen Außenbereichsflächen
- Die bestehende, umliegende Bebauung muss die einbezogenen Flächen entsprechend prägen
- Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist erkennbar
- Es wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet (§ 34 Abs. 5 BauGB)
- Es liegen keine Beeinträchtigungen von FFH und europäischen Vogelschutzgebieten vor (§ 34 Abs. 5 BauGB)

Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 BauGB werden erfüllt. Das Vorhaben ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Von der Möglichkeit, einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB in die Satzung aufzunehmen oder § 9 Abs. 6 BauGB anzuwenden wird Gebrauch gemacht. Der erforderliche Ausgleich (§ 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB) wird ermittelt und konkretisiert. Zum Landschaftsrand ist zusätzlich ein 3,0 m breiter Anpflanzstreifen vorgesehen.

Nachfolgend wird das erforderliche Beteiligungsverfahren durchgeführt. Hier ist gemäß § 34 Abs. 6 BauGB der § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden. Demnach wird ein vereinfachtes Verfahren durchgeführt, bei dem nur die betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange zu beteiligen sind. Nach dem Satzungsbeschluss soll die Satzung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht werden.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Derzeit ist das Plangebiet als Außenbereich zu beurteilen. Eine Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist durch Satzung möglich, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt

sind. Das Plangebiet ist von Westen und Süden von Wohnbebauungen umgeben, sodass eine Prägung vorliegt. Eine Prägung der einzubeziehenden Flächen ist hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung durch die angrenzende Wohnbebauung gegeben.

Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 BauGB werden erfüllt. Das Vorhaben ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks kann über den Wendehammer am Ende der Heidestraße sichergestellt werden.

Durch das Vorhaben wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, da gem. § 34 BauGB hier nur eine Wohnbebauung zulässig ist. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Das Plangebiet wird derzeit gärtnerisch genutzt.

2.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Selfkant wird die Fläche als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Die Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist nicht an die Darstellungen des Flächennutzungsplans gebunden, da sie kein Bauleitplan im Sinne des § 1 Abs. 2 BauGB ist.

Die Satzung stellt eine maßvolle Anpassung an die tatsächlichen städtebaulichen Gegebenheiten dar, indem sie den Ortsrand abrundet und die vorhandene Erschließung sinnvoll nutzt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist für die Einbeziehung dieser Fläche nicht erforderlich.

2.2 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).

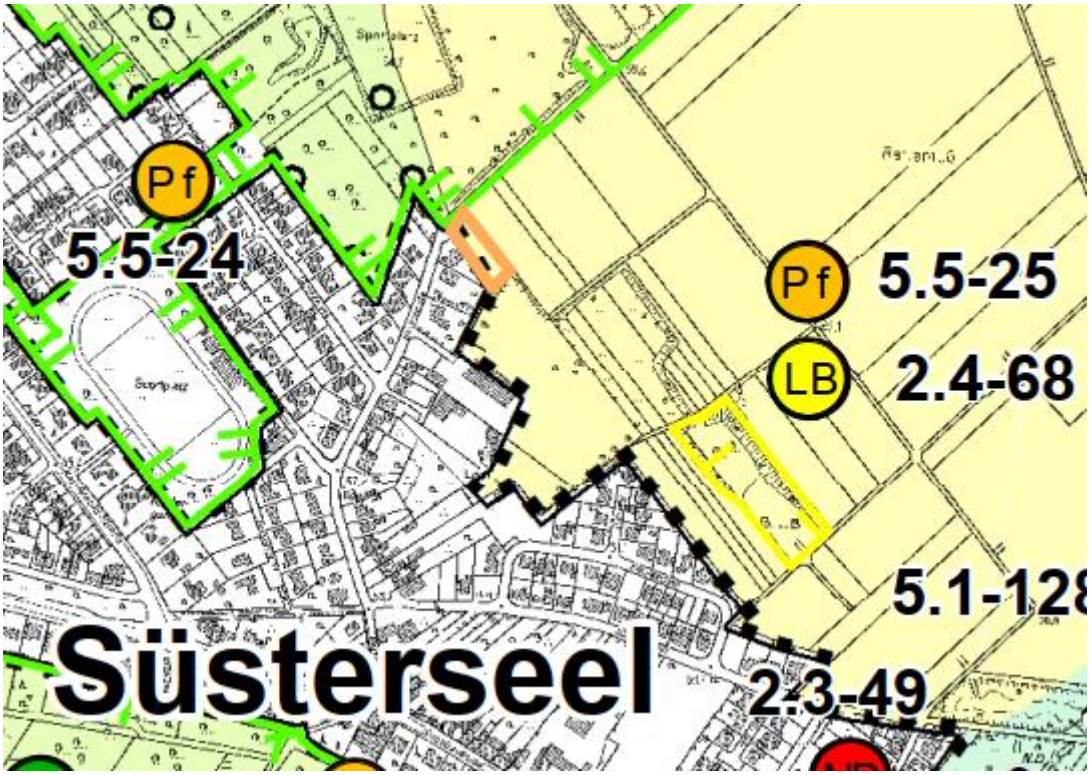

Abbildung 4: Auszug aus dem Landschaftsplan II/5 „Selfkant“ mit Markierung des Geltungsbereiches (gelber Kreis), genordet (Kreis Heinsberg, 2008)

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplans II/5 „Selfkant“. Dieser setzt für das gesamte Plangebiet das Entwicklungsziel 2 fest: „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“. Eine Anreicherung der Landschaft erfolgt im Rahmen von grünordnerischen Festsetzungen im Bereich der Ortsrandeingrünung sowie der Gartenflächen. Somit sind keine planbedingten Konflikte mit den Festsetzungen des Landschaftsplans ersichtlich.

Für die Beurteilung der Betroffenheit des Biotopverbunds bzw. der Biotopvernetzung sowie von Nationalparken oder Nationalen Naturmonumenten, Biosphärenreservaten, Naturparken, 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 können nach aktuellem Kenntnisstand auf Wechselwirkungen mit Natura-2000-Gebieten beschränkt werden. Beim nächstgelegenen Natura-2000-Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Teverener Heide“, das sich ca. 7,8 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.

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

2.3 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.

Die Auswertung der Wasserschutzgebiete und Heilquellen erfolgt auf Basis der Datenbank ELWAS-WEB (MUNV NRW, 2025 a). 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 a). Überschwemmungsgebiete sowie Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsbieten 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 linksrheinischen NRW nicht vorhanden und insofern mit abschließender Sicherheit nicht von der Planung betroffen. Hochwasserentstehungsgebiete werden gemäß § 78d Abs. 2 WHG von den Ländern durch Rechtsverordnung festgesetzt. Dies ist in NRW aktuell noch nicht erfolgt.

Hochwasser und Starkregen

Nach den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten sowie der Starkregenhinweiskarte sind im Bereich des Plangebiets keine Überflutungs- oder Wasseransammlungsflächen ausgewiesen.

3 UMSETZUNG DER PLANUNG

3.1 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks kann über den Wendehammer am Ende der Heidestraße sichergestellt werden. Die Anbindung wird als öffentliche Erschließungsstraße mit einem befestigtem Fahrbahnbelag ausgebaut. Die Anbindung an das örtliche Straßennetz kann somit gesichert werden.

Eine fußläufige Erreichbarkeit der umliegenden Wohnbereiche sowie der örtlichen Nahversorgungseinrichtungen ist gewährleistet.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) verlaufen im öffentlichen Straßenraum und können bei einer Bebauung problemlos in Anspruch genommen werden.

3.2 Entwässerung

Die unbebaute Fläche ist derzeit noch nicht an die örtliche Ver- und Entsorgung angeschlossen und müssen im Zuge einer Bebauung an die vorhandenen Leitungssysteme angeschlossen werden.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über den im Bereich der Heidestraße vorhandenen Schmutzwasserkanal.

Die konkrete Ausgestaltung der Grundstücksentwässerung ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens in Abstimmung mit dem Kreis Heinsberg und der Gemeinde Selfkant festzulegen.

4 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die im beigefügten Übersichtsplan, der einen Bestandteil dieser Satzung bildet, als Erweiterung des Innenbereichs dargestellten Fläche der Gemarkung Süsterseel, Flur 1, Flurstück 387 werden entsprechend den Darstellungen in diesem Plan in die vom 23.03.1992 festgelegte im Zusammenhang bebaute Ortschaft Süsterseel einbezogen.

Innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 29 BauGB nach den Vorschriften des § 34 BauGB und den nachfolgenden ergänzenden Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB, die zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung getroffen werden.

4.2 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 das Anlegen von Rasenflächen oder die Bepflanzung mit pflegeextensiven Bodendeckern wie Storchschnabel, Pachysander, Efeu oder Stauden.

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 von 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.

4.3 Flächen zum Erhalt sowie Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b 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 nordöstlichen Plangebietsgrenze zur freien Landschaft hin als „Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt, um eine sichtbare und harmonische Trennung von den angrenzenden Gartenstrukturen der Wohnbebauung sowie einen ökologischen Ausgleich zu schaffen.

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., StU. 12/14, anzupflanzen. Die Bereiche unter den Bepflanzungen sind mit einer geeigneten Raseneinsaat (z. B. Fettwiese) 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*
Eingriffliger 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*

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 pyraster*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Elsbeere	*Sorbus torminalis*

Wasserschneeball	*Viburnum opulus*

Tabelle 1: Pflanzliste A und B

Im Rahmen der Maßnahmen zur Vermeidung von Steingärten wird ferner die folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

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.

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.

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 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.

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 Fallenwirkungen 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 klares) 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).

10. *Schaffung von Ersatz-Lebensstätten*

    Sollten wider Erwarten Fledermausquartiere oder Niststätten planungsrelevanter Arten gefunden und zerstört werden, müssen sie entsprechend dem Leitfaden des Landes (MULNV & FÖA 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. *Sümpfungsmaßnahmen*

    Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt im Einflussbereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlenbergbau. Nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen 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. *Erdbebengefährdung*

    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 Erdbebengefährdung 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.

6 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wird keine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt. Dies ergibt sich aus der entsprechenden Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB, das für Innenbereichssatzungen gilt. Ungeachtet dessen bleibt die Pflicht zur Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB hiervon unberührt.

6.1 Ausgleich

Durch die Erweiterung des Innenbereiches wird das Plangebiet dem Innenbereich zugeordnet. Somit sind hier diejenigen Vorhaben zulässig, die die Kriterien des Einfügens gemäß § 34 BauGB erfüllen. Betrachtet man die maßgebliche umliegende Bebauung, so kommt hier eine Bebauung mit Wohnhäusern in Betracht. Im Sinne des § 15 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) i.V.m. § 1a BauGB (Baugesetzbuch) wird der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Vor diesem Hintergrund wird im Folgenden eine Bilanzierung aufgestellt.

<u>BEWERTUNGSRAUM</u>

Der Bewertungsraum entspricht dem räumlichen Geltungsbereich der Satzung gemäß dem beigefügten Übersichtsplan, der Bestandteil dieser Satzung ist. Er umfasst die als Erweiterung des Innenbereichs dargestellten Fläche der Gemarkung Süsterseel, Flur 1, Flurstück 387, mit einer Gesamtgröße von etwa 1.430 m².

<u>BEWERTUNGSMETHODIK</u>

Bei Beanspruchung von Biotopen ist ihr Wert für Natur und Landschaft vor und nach dem Eingriff zu untersuchen. Auf diese Weise kann bewertet werden, ob die Planung zu einem ökologischen Defizit führt. Um eine objektive Bewertung und die Vergleichbarkeit zu fördern, wird auf die „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ zurückgegriffen (LANUV NRW, 2008).

Bei dieser Methode werden Biotope in Biotoptypen unterteilt und mit jeweiligen Codes eindeutig unterschieden. Für jeden Code wird ein Grundwert vergeben, der über einen Korrekturfaktor auf- und abgewertet werden kann. Mögliche Gründe für eine Aufwertung können z. B. eine besonders gute Ausprägung oder das hohe Alter eines Biotops darstellen. Abwertungen erfolgen z. B. dann, wenn Biotope vor oder nach der Planumsetzung ausgeprägten Störwirkungen unterliegen. Der Grundwert nach Auf- oder Abwertung stellt den Gesamtwert dar. Wird dieser mit der Fläche des jeweiligen

Biotoptyps multipliziert, ergibt sich der Einzelflächenwert. Zuletzt bildet die Summe aller Einzelflächenwerte den Gesamtflächenwert im Bewertungsraum.

Durch Gegenüberstellung der Gesamtflächenwerte im Ausgangs- und Planzustand kann die planbedingte Differenz des ökologischen Werts in Wertpunkten bestimmt werden. Ist nach Planumsetzung mit einem Defizit zu rechnen, so ist dieses zu kompensieren. Hierbei kommen grundsätzlich Maßnahmen im und außerhalb vom Bewertungsraum sowie Ersatz in Form von bereits durchgeführten Maßnahmen oder Ersatzgeldzahlungen in Betracht.

BEWERTUNG DER FLÄCHEN

Nachfolgend werden die jeweiligen Flächenwerte, einschließlich der zu erwartenden Versiegelung bilanziert. Hierbei wird davon ausgegangen, dass die Fläche in einer solchen Weise durch umliegende Nutzungen geprägt wird, dass sie als „Allgemeines Wohngebiet“ zu bewerten ist. Dies entspricht einem typischen Versiegelungsgrad von 40 %, der durch Nebenanlagen bis zu einem Grad von 60 % überschritten werden darf. Des Weiteren wird in der Berechnung ein 3,0 m breiter Anpflanzstreifen zum Landschaftsrand mit einheimischen Gehölzen berücksichtigt.

Biotopwertbilanzierung Bestand							
Code	Biotoptyp	Fläche		Grundwert	Korrektur-faktor	Gesamtwert	Einzel-flächenwert
		m²	%				
HJ0	**Garten**						
...ka4	Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend nicht heimischen Baum- und Straucharten	1.430	100,00	2	1	2	2.860
Gesamtflächenwert		1.430	100,00				2.860

Biotopwertbilanzierung Planung							
Code	Biotoptyp	Fläche		Grundwert	Korrektur-faktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
		m²	%				
HN, HV, V	**Gebäude, Verkehrswege**						
,...,me1/me2	Versiegelte Fläche WA (GRZ 0,4 mit Nebenanlagen 0,6)	825	57,69	0	1	0	0
HJ0	**Garten**						
...ka4	Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend nicht heimischen Baum- und Straucharten	325	22,73	2	1	2	650
BD0	**Hecken (BD0) mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen > 70**						
...,kb (tc)	einreihig, kein regelmäßiger Formschnitt	280	19,58	5	1	5	1.400
Gesamtflächenwert		1.430	100,00				2.050

C. Bilanz	**-810**

Es zeigt sich, dass 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.

6.2 Artenschutz

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung Stufe I durch Michael Straube vom Februar 2026 erstellt (Straube, 2026). Anlass ist die beabsichtigte Ortslagenerweiterung an der Heidestraße in Selfkant Süsterseel zur Errichtung eines Wohngebäudes mit Garage, die derzeit als Gartenland genutzt wird. Aufgrund der vorhandenen Gehölzstrukturen im Umfeld und der generellen Eignung von Gartenflächen als potenzieller Lebensraum geschützter Arten war eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erforderlich.

Die Bestandsaufnahme beruht auf einer Ortsbegehung am 03.02.2026 sowie der Auswertung fachlicher Datenquellen, unter anderem des LANUV. Im Ergebnis wurden innerhalb des Plangebietes keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten planungsrelevanter Arten festgestellt. Für Fledermäuse sind aus der Umgebung mehrere Arten bekannt, innerhalb des Plangebietes bestehen jedoch mangels geeigneter Quartierstrukturen keine Quartierpotenziale. Eine Nutzung als Jagdraum ist allenfalls von untergeordneter Bedeutung. Für Vögel wurden weder Nester noch Hinweise auf eine relevante Brutplatznutzung festgestellt. Eine besondere Bedeutung des Plangebietes als Brut oder Nahrungshabitat planungsrelevanter Arten wird ausgeschlossen. Für weitere relevante Artengruppen wie Amphibien oder bestimmte Säugetiere fehlen die habitatlichen Voraussetzungen, sodass eine Betroffenheit nicht zu erwarten ist.

Als planbedingte Wirkfaktoren werden insbesondere die Rodung einzelner schwacher Gehölze und die Versiegelung von Flächen benannt. Da nach derzeitigem Kenntnisstand keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten betroffen sind, sind Verstöße gegen die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Einhaltung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten. Eine vertiefende Artenschutzprüfung Stufe II ist daher nach aktuellem Stand nicht erforderlich.

Zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit werden Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen. Dazu zählt eine Bauzeitenregelung für Rodungen und Bodenarbeiten außerhalb der Brutzeit, vorzugsweise im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. Weiterhin sind Maßnahmen zur Vermeidung von Fallenwirkungen und Vogelschlag vorgesehen, etwa durch Abdeckung von Lichtschächten und eine vogelschutzgerechte Ausführung größerer Glasflächen. Außerdem ist eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung vorzusehen, ohne UV-Anteile und ohne Abstrahlung in angrenzende Gehölzstrukturen. Für den Fall unerwarteter Befunde wird klargestellt, dass erforderliche Ersatzlebensstätten nach den einschlägigen Vorgaben zu schaffen sind (vgl. Kapitel 5). Ergänzend wird angeregt, freiwillig Nist- und Quartierhilfen am Neubau zu integrieren.

6.3 Nachbarschutzrechtliche Belange

Das Plangebiet grenzt im Westen und Süden an bestehende Wohn- und Gewerbenutzungen, während im Osten der Übergang in die offene Feldflur erfolgt. Durch die Einbeziehung der Fläche in den Innenbereich entsteht kein unmittelbarer Eingriff in bestehende nachbarliche Nutzungen, da die künftige Bebauung innerhalb eines bereits eingefriedeten und ortsbildlich gefassten Grundstücks vorgesehen ist.

Eine mögliche spätere Wohnbebauung wird sich nach § 34 Abs. 1 BauGB in Art und Maß der baulichen Nutzung an der prägenden Umgebungsbebauung orientieren. Somit ist gewährleistet, dass das Vorhaben keine unzumutbaren Auswirkungen auf die angrenzenden Grundstücke entfaltet. Die nach Bauordnungsrecht einzuhaltenden Abstandsflächen gemäß § 6 BauO NRW bleiben hiervon unberührt.

Aufgrund der vorhandenen Bepflanzung und der räumlichen Orientierung der Grundstücke ist weder mit unzumutbarer Verschattung noch mit einer Beeinträchtigung der Belichtung oder Belüftung der Nachbargrundstücke zu rechnen. Zudem entsteht durch die städtebaulich sinnvolle Abrundung des Ortsrands ein geordnetes Übergangsverhältnis zwischen Wohnnutzung und Landschaftsraum.

Insgesamt führt die Satzung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen nachbarlicher Belange. Sie trägt vielmehr dazu bei, die Siedlungsstruktur harmonisch zu vervollständigen und den vorhandenen Bebauungszusammenhang planungsrechtlich zu ordnen.

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 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 Gesetzes vom 21. Juli 2026 (GV. NRW. S. 537).

SONSTIGE QUELLEN

- BMUV. (o. D.). *Was sind Hochwasserentstehungsgebiete und wie wirken sie?* Abgerufen am 12. August 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 12. August 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 a). *Klimaatlas Nordrhein-Westfalen.* Abgerufen am 12. August 2025 von Landesamt für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen: https://www.klimaatlas.nrw.de/karte-klimaatlas
- LANUV NRW. (März 2008). Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW. Recklinghausen: 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.
- MUNV NRW. (2025 a). *ELWAS-WEB – Wasserdaten NRW.* Abgerufen am 12. August 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 12. August 2025 von Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen: https://www.umweltportal.nrw.de/karten?lang=de
- Straube. (Februar 2026). Ortslagenerweiterung an der Heidestraße in Selfkant-Süsterseel - Fachbeitrag zur Artenschutzrprüfung (Stufe I). Wegberg: Dipl.-Biol. Michael Straube.