



**Bebauungsplan Selfkant  
- Saeffelen, Auf dem Bildersträßchen -**

**5. Änderung**

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

**BEGRÜNDUNG**

**- ENTWURF -**

Stand: Juli 2017

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung</b> .....	3
1.1 Anlass und Ziele der Planung .....	3
1.2 Aufstellungsverfahren .....	3
1.3 Gesetzliche Grundlagen .....	4
1.4 Räumlicher Geltungsbereich .....	4
1.5 Übergeordnete Planungen .....	4
1.5.1 Regionalplan .....	4
1.5.2 Flächennutzungsplan .....	5
1.5.3 Bebauungsplan Nr. 25 – Saeffelen, Auf dem Bildersträßchen - .....	5
1.5.4 Infrastruktur .....	6
<b>2. Inhalt der Bebauungsplanänderung</b> .....	6
2.1 Überbaubare Grundstücksflächen .....	6
<b>3. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung / Umweltbelange</b> .....	7
3.1 Naturschutz und Landschaftspflege / Artenschutz .....	7
<b>4. Bodenordnung / Kosten</b> .....	7

## **1. Einleitung**

### **1.1 Anlass und Ziele der Planung**

Für das Grundstück Gemarkung Saeffelen, Flur 2, Flurstück 474, Am Bilderweg 41 in Saeffelen liegt ein Antrag auf eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 - Saeffelen, Auf dem Bildersträßchen - vor.

Das Flurstück Nr. 474 ist 907 qm groß. Demgegenüber lässt die bisherige überbaubare Grundstücksfläche nur eine sehr geringe Überbauung zu. Um eine für das Flurstück adäquate Bebauung zu ermöglichen, wird eine Erweiterung der hinteren Baugrenze um 5,0 m angestrebt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 – Saeffelen, Auf dem Bildersträßchen - erforderlich.

### **1.2 Aufstellungsverfahren**

Der Rat der Gemeinde Selfkant (Gemeindevertretung) hat in seiner Sitzung am 02.02.2017 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 - Saeffelen, Auf dem Bildersträßchen - im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB gefasst.

Weiterhin wurde die Offenlage gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches (BauGB) und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13 (2) gefasst.

Durch die geplante geringfügige Verschiebung der Baugrenzen werden die Grundzüge der Planung gemäß § 13 (1) BauGB nicht berührt. Zudem wird gemäß § 13 (1) Nr. 1 BauGB durch die Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Außerdem bestehen gemäß § 13 (1) Nr. 2 BauGB durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege). Unter diesen oben genannten Voraussetzungen kann ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) abgesehen. Aus diesem Grund ist für die im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

In seiner Sitzung vom \_\_\_\_\_ hat der Verkehr-, Bau- und Umweltausschuss die eingegangenen Stellungnahmen und die von der Verwaltung vorgeschlagenen Abwägungsvorschläge zur Kenntnis genommen und der Gemeindevertretung empfohlen, den Satzungsbeschluss zu fassen. Daraufhin hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Selfkant in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ den Satzungsbeschluss gefasst.

### 1.3 Gesetzliche Grundlagen

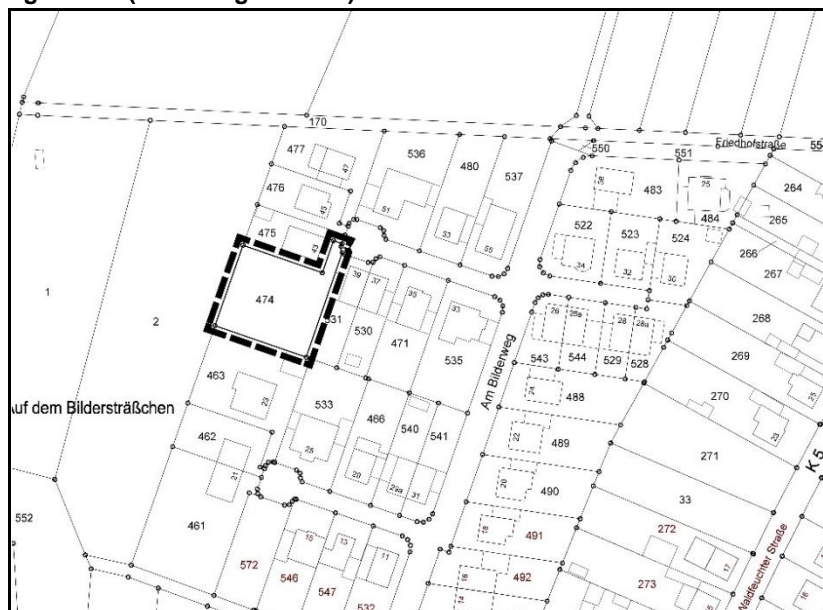
Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage folgender Gesetze:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO-) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung -(BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S.666 ff) - SGV.NRW.2023 - zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966),

### 1.4 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst das Grundstück Gemarkung Saeffelen, Flur 2, Flurstück Nr. 474 mit einer Fläche 907 qm.

Abbildung 1: Umgrenzung des Plangebietes (Änderungsbereich)

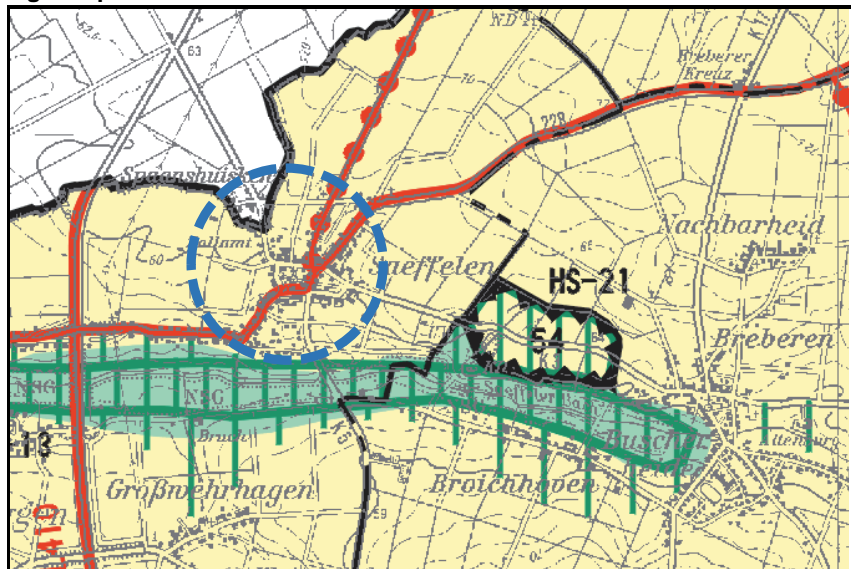


### 1.5 Übergeordnete Planungen

#### 1.5.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen ist Saeffelen als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Die durch Saeffelen führende L 228 sowie die K 5 (Saeffelener Weg) sind als Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt. Südlich der Ortslage befindet sich das Naturschutzgebiet „Höngener und Saeffeler Bruch“.

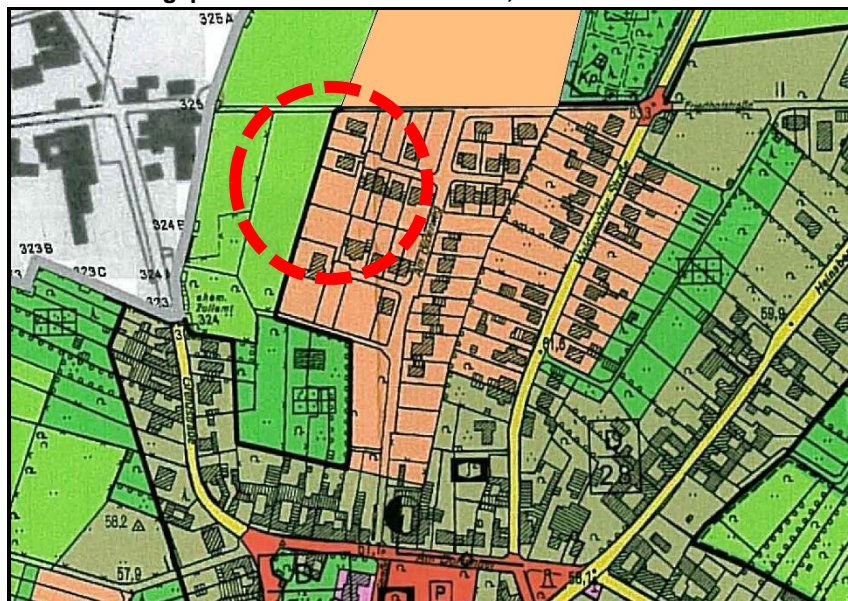
Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan



### 1.5.2 Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Selfkant stellt den Änderungsbereich als „Wohnbaufläche“ dar.

Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Selfkant, ohne Maßstab

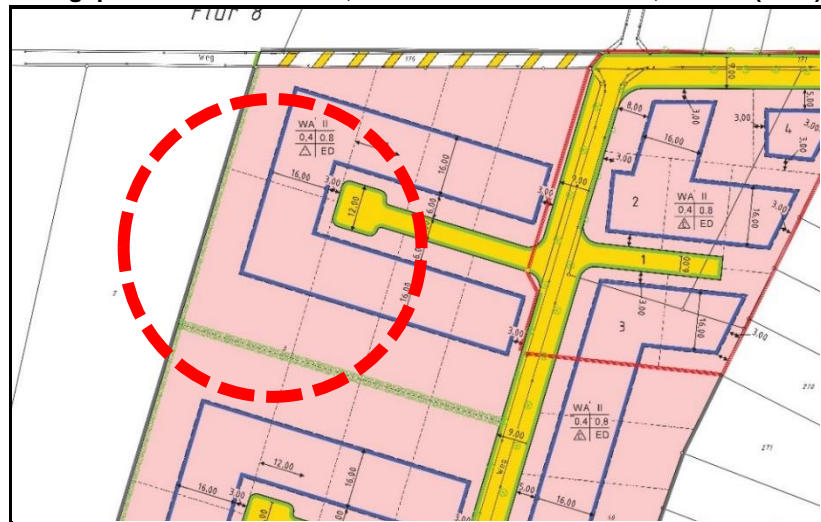


### 1.5.3 Bebauungsplan Nr. 25 – Saefelen, Auf dem Bildersträßchen -

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 – Saefelen, Auf dem Bildersträßchen -, der am 09.09.2002 Rechtskraft erlangt hat.

Der Bebauungsplan Nr. 25 setzt Allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 fest. Zulässig ist im gesamten Gebiet eine Bebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen in offener Bauweise (Einzel- oder Doppelhaus). Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert, die im Wesentlichen eine Bautiefe bis zu 16,00 m zulassen.

Abbildung 4: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 25 –Saeffelen, Auf dem Bildersträßchen-, 1. Änd. (2003)



### 1.5.4 Infrastruktur

Der Änderungsbereich liegt am Ende eines Stichweges (Am Bilderweg) und ist über die angrenzenden Straßen an das klassifizierte Straßennetz angebunden.

Dementsprechend ist auch die Anbindung an die bestehenden Energie-, Wasser-, Abwasser- und Telekommunikationsnetze gewährleistet.

## 2. Inhalt der Bebauungsplanänderung

### 2.1 Überbaubare Grundstücksflächen

In der Planzeichnung wird die rückwärtige Baugrenze um 5 m nach Süden erweitert.

Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 und seinen Änderungen bleiben bestehen.

Abbildung 5: Geplante Änderung





### **3. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung / Umweltbelange**

Die Bebauungsplanänderung kann ohne Durchführung einer Umweltprüfung und ohne Umweltbericht durchgeführt werden. Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Aus diesem Grund ist für die im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

#### **3.1 Naturschutz und Landschaftspflege / Artenschutz**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich der 5. Änderung schon jetzt Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 fest.

Die 5. Änderung sieht bezüglich der Art der baulichen Nutzung und der Grundflächenzahl keine Veränderungen vor. Somit sind über das derzeit schon zulässige Maß Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund der aktuellen Planung nicht zu erwarten.

Gemäß § 1a (3) letzter Satz BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Gegenüber dem Ursprungsplan wird die zulässige Baudichte (GRZ 0,4) nicht geändert. Auf eine Überprüfung des Landschaftspflegerischen Begleitplanes wird daher verzichtet.

Ebenfalls wird aufgrund der baulichen Nutzung im Umfeld auf eine Artenschutzprüfung verzichtet. Als präventiver Schutz für die Fauna sind Baufeldräumungen und Beginn der Bauarbeiten vorzugsweise in den Herbst- und Wintermonaten, während der Vegetationsruhe und vermehrungsfreien Zeit, durchzuführen. Die gesetzlich vorgegebenen Rodungsverbote während der Brutzeit sind einzuhalten (BNatSchG § 39 Abs. 5 Nr. 2 und Landschaftsgesetz (LG) § 64).

### **4. Bodenordnung / Kosten**

Bodenordnende Maßnahmen werden mit der vorliegenden Planänderung nicht notwendig.

Der Gemeinde Selfkant entstehen durch die Planänderung selbst keine Kosten. Die Kosten übernehmen die Antragsteller.

Selfkant, Juli 2017

Planungsbüro  
Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath  
53881 Euskirchen