

# **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 49 HÖNGEN – BIESENER FELD II-**



## **GEMEINDE SELFKANT – ORTSTEIL HÖNGEN**

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation</b> .....	<b>1</b>
2.1	Lage und Beschreibung des Plangebietes.....	1
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>3</b>
3.1	Regionalplan .....	3
3.2	Flächennutzungsplan .....	4
3.3	Landschaftsplan .....	5
3.4	Bestehendes Planungsrecht.....	7
<b>4</b>	<b>Plankonzept</b> .....	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Begründung der Festsetzungen</b> .....	<b>8</b>
5.1	Abgrenzung des Plangebietes.....	8
5.2	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB).....	9
5.3	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17-20 BauNVO).....	9
5.4	Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO) .....	10
5.5	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO).....	10
5.6	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO) .....	10
5.7	Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB) .....	11
5.8	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) .....	11
5.9	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB).....	11
5.10	Externe Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB) .....	12
5.11	Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW) .....	12
5.12	Hinweise.....	14
<b>6</b>	<b>Umsetzung der Planung</b> .....	<b>17</b>
6.1	Erschließung .....	17
6.2	Entwässerung.....	17
6.3	Immissionen .....	17
6.4	Altlasten .....	18
<b>7</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>18</b>
<b>8</b>	<b>Planverfahren</b> .....	<b>18</b>
<b>9</b>	<b>Flächenbilanz zum Bebauungsplan Nr. 49 Höngen – „Biesener Feld II“</b> .....	<b>19</b>

## 1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Das Ziel der Planungen ist es, Wohnbauland zu Zwecken und im Umfang einer Eigenentwicklung zu schaffen. Anlass der Planung sind gegenüber der Gemeinde vorgetragene Wünsche nach weiterem Wohnbauland. Auch die Gemeinde Selfkant hat ein Interesse dieses Bauland bereitzustellen und mit der Entwicklungsgesellschaft Selfkant (EGS), deren Mehrheitsgesellschafter die Gemeinde Selfkant ist, zu entwickeln. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauland in Selfkant-Höngen ist der Bedarf zeitlich und materiell gegeben. Geplant ist die Errichtung von Ein-, Zwei-, und Mehrfamilienhäusern. Der Flächenbedarf für diese Nutzung kann innerhalb des Siedlungsraumes des Ortsteils Höngen nicht mehr gleichwertig gedeckt werden. Gleichwertige Baulücken sind in Selfkant nicht vorhanden bzw. stehen einer gemeindlichen Entwicklung nicht zur Verfügung. Mit dem Bauleitplanverfahren wird in Selfkant den ortsteilspezifischen Bedarfen nach Wohnbauland entsprochen.

Auf der Grundlage des bestehenden Flächennutzungsplanes ist die geplante Nutzung nicht möglich. Dieser stellt für das Plangebiet landwirtschaftliche Fläche dar. Ein Bebauungsplan für das Plangebiet besteht nicht.

In diesem Zusammenhang sind die Änderung des FNP sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Es besteht ein Planungsbedarf gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Das Plangebiet bietet sich für die geplante Nutzung besonders an. Die Erweiterung fügt sich in die nähere Umgebung des Ortsteils Höngens ein und orientiert sich an natürlichen städtebaulichen Zäsuren, da sie im Norden, Osten und Süden von Nutzungen mit einer wesentlichen bodenrechtlichen Relevanz umgeben ist. Diese zeichnet sich im Osten und Süden durch vorhandene, kleinteilige Wohnbebauung aus, im Nordwesten der verfahrensgegenständlichen Flächen grenzen die Flächen des Landschaftsschutzgebietes „Saeffelbachtal“ an. Diese Flächen verfügen über eine hohe landschaftliche und naturschutzfachliche Bedeutung, sodass sie nicht in das Plangebiet einbezogen werden.

Ziel der Planung in Selfkant ist die zeitnahe Entwicklung von Wohnbauland durch eine städtebauliche Arrondierung des Ortsrandes. Ein weiteres wesentliches Planungsziel ist, dass sich das geplante Wohngebiet in verträglicher Weise an die bestehenden Baustrukturen der unmittelbaren Umgebung anpasst.

Es wird beabsichtigt, das Bauleitplanverfahren im Regelverfahren (mit frühzeitiger Beteiligung und Offenlage) durchzuführen. Ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB entfällt, da es sich um keine typische Innenentwicklung handelt. Die Änderung des FNP und die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen zur Verfahrensbeschleunigung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen.

## 2 DERZEITIGE STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

### 2.1 Lage und Beschreibung des Plangebietes

Die Gemeinde Selfkant gehört dem Kreis Heinsberg, Nordrhein-Westfalen, an und liegt zwischen den Flüssen Rhein und Maas. Zudem ist Selfkant die westlichste Gemeinde Deutschlands, in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Niederlanden. Über eine Länge von ca. 27 km bildet die

Gemeindegrenze Selfkants zugleich die Landesgrenze zwischen den Niederlanden und Deutschland.

Auf einer Fläche von 41,89 km<sup>2</sup> leben hier ca. 10.600 Menschen. Die Gemeinde umfasst die Ortschaften Havert, Heilder, Hillensberg, Höngen, Isenbruch, Klein- und Großwehrhagen, Millen, Saeffelen, Schalbruch, Stein, Süsterseel, Tüddern und Wehr. Diese grenzen auf deutscher Seite an die Gemeinden Gangelt und Waldfeucht, die ebenfalls dem Kreis Heinsberg angehören. Auf niederländischer Seite grenzt Selfkant an die Stadt Sittard-Geleen sowie die Gemeinden Echt-Susteren, Onderbanken und Schinnen.

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Höngen, nördlich in der Gemeinde Selfkant. Es umfasst in der Gemarkung Höngen, Flur 02, die Flurstücke Nr. 11 und 12 sowie die Flurstücke Nr. 9, 10 und 167 jeweils teilweise und hat eine Größe von ca. 2,4 ha.

Im Norden grenzt das Plangebiet an das Landschaftsschutzgebiet (LSG 4901-0005) an, im Osten und Südosten schließt das Gebiet an die vorhandene Wohnbebauung (Bebauungsplan Nr. 28 „Biesener Feld“) des Ortsteils Höngens an. Alle weiteren angrenzenden Flächen sind landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Aktuell unterliegt die Planfläche ebenfalls einer landwirtschaftlichen Nutzung, sodass dementsprechend eine geringe Vegetation durch Ackerbau vorhanden ist. Ein Baumbewuchs ist im Plangebiet nicht vorhanden.

Der Verlauf der westlichen Plangebietsgrenze wurde aus städtebaulichen Gründen gewählt und ermöglicht eine sinnvolle Ausnutzung von Flächen, welche sich bereits im Eigentum der Entwicklungsgesellschaft Selfkant befinden. Durch den Verzicht auf die derzeitige Einbindung privater Flächen kann auf eine Umlegung verzichtet sowie das Gesamtverfahren zur Entwicklung der Baugebiete beschleunigt und der verantwortungsvolle Umgang mit öffentlichen Mitteln gefördert werden.

Erschlossen werden kann das Plangebiet über den Klosterpfad im Norden, der das Alten- und Pflegeheim St. Josef erschließt und den Wirtschaftsweg Biesener Weg im Süden. Ein Ausbau der vorhandenen Wege, welche beide im Osten auf die Heerstraße (L228) führen, soll die interne Erschließung des Plangebietes ermöglichen. Insgesamt entstehen hierdurch günstige Voraussetzungen in Bezug auf die spätere Erschließung des gesamten Plangebietes.





Abbildung 2 Auszug aus dem Regionalplan Köln, Teilabschnitt Aachen (Bezirksregierung Köln 2003)

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Selfkant stellt für das Plangebiet derzeit landwirtschaftliche Fläche dar (Abbildung 3). Die Darstellung des Flächennutzungsplans soll parallel zum Bebauungsplan geändert werden und zukünftig Wohnbaufläche darstellen.

Die Tauschflächen im Nordosten und Osten des Ortsteils sind im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt, aber in den letzten Jahren nicht gemäß dieser Darstellung umgesetzt worden. Die nordöstliche Tauschfläche wird aufgrund des ökologisch wertvollen Obstbaumbestands zukünftig als Fläche für Wald dargestellt. Die östliche Tauschfläche soll den Verlust der landwirtschaftlich genutzten Flächen kompensieren und wird folglich als Fläche für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan dargestellt. Mit dieser Änderung des Flächennutzungsplans steht der FNP der Planung nicht mehr entgegen.

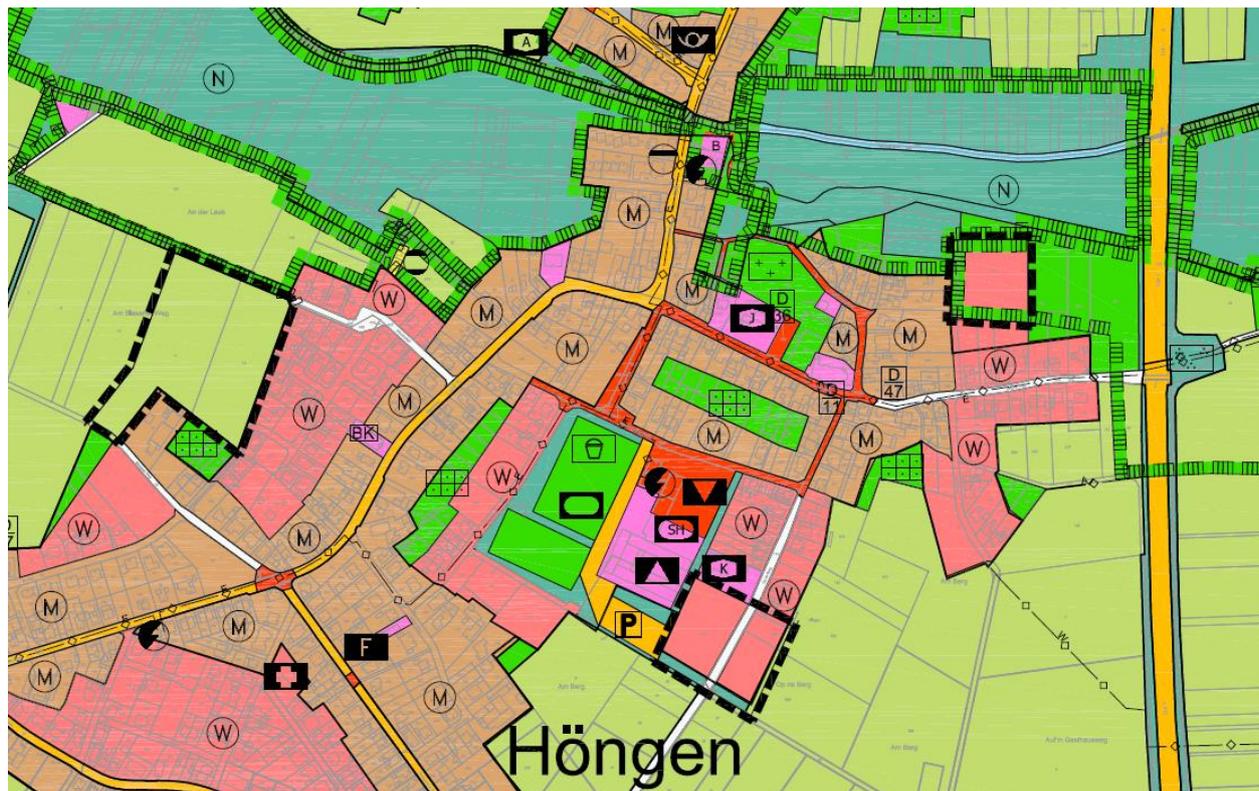


Abbildung 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Selfkant

### 3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes II/5 – Selfkant des Kreises Heinsberg. Dieser stellt für den südlichen Teil des Plangebietes das Entwicklungsziel 2, nämlich die Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen, und für den nördlichen Teil des Plangebietes das Entwicklungsziel 1, also die Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft, dar.

Für die in der Entwicklungs- und Festsetzungskarte dargestellten und im Erläuterungsbericht aufgeführten Teilräume bedeutet das Entwicklungsziel 1 insbesondere:

- die Erhaltung der derzeitigen Landschaftsstruktur,
  - möglichst kein Einbringen von standortfremden nicht heimischen Gehölzen,
  - Erhaltung der natürlichen bzw. naturnahen Laubwaldbestände,
  - Förderung von Holzarten der potentiellen natürlichen Vegetation,
  - Erhaltung des wertvollen Baumbestandes und der Kulturdenkmäler,
  - eine abschnittsweise Renaturierung der Bachläufe,
  - Pflege und Schutz der Kleingewässer,
  - Sicherung des Wasserhaushalts im Auenbereich,
  - Erhaltung des Gründlandes im Auenbereich
- das besondere Beachten der Verbote gem. § 4 LNatSchG i.V. m § 52 LNatSchG,
- Beseitigung wilder Müllkippen,

Verbesserung der Wasserqualität des Rodebachs und seiner Vorfluter sowie des Kitschbachs und seiner Vorfluter,

Ergänzen und Neupflanzen von Ufergehölzen,

Pflege und Neupflanzen von Kopfweiden im Auenbereich,

Erhalten, Neuschaffen und Fördern von Obstwiesengürteln mit Hecken, Baumreihen und Baumgruppen um die Ortslagen.

Für die in der Entwicklungs- und Festsetzungskarte dargestellten und im Erläuterungsbericht aufgeführten Teilräume bedeutet das Entwicklungsziel 2 insbesondere:

Pflanzen von Feldgehölzen, Einzelbäumen, Baumgruppen, Ufergehölzen, Bienenweidengehölzen, Alleen, Hof- und Scheuneneingrünungen, Ortseingrünungen etc. überwiegend aus Arten der potentiellen natürlichen Vegetation,

Schaffung kleiner Wäldchen mit Gehölzen der pot. nat. Vegetation als Remisen für die Tier- und Pflanzenwelt,

Pflanzung von Obstbäumen im Ortsrandbereich,

Anlage von Kleingewässern,

Anlage und Pflege von Kräuter- und Staudenfluren,

Erhaltung und Pflege von Obstbaumwiesen,

Erhaltung aller gliedernden und belebenden Elemente.

Gemäß der Satzung des Landschaftsplanes II/5 erfolgt die Darstellung des Entwicklungsziels 1 für die Bachtäler und Hänge des Saeffelbachs und verfolgt u.a. die Sicherung des Wasserhaushaltes im Auenbereich, eine abschnittsweise Renaturierung der Bachläufe, sowie die Erhaltung wertvoller Baumbestände und Kulturdenkmäler und Erhaltung, Neuschaffung und Förderung von Obstwiesengürteln mit Hecken, Baumreihen und Baumgruppen um die Ortslagen.

Für das Entwicklungsziel 2 ist der Satzung zu entnehmen, dass der Erhalt von gliedernden und belebenden Elementen in den intensiv agrarisch genutzten Räumen maßgeblich ist.

Das Plangebiet stellt sich als eine ökologisch weniger wertvolle Fläche dar. Zurzeit wird diese hauptsächlich landwirtschaftlich bzw. als Weidefläche genutzt. Die Ziele werden nach Realisierung des Vorhabens auf dieser Fläche nicht weiterverfolgt werden können. Jedoch sind im Rahmen des Bebauungsplans Ausgleichsflächen vorzusehen. Die konzeptionelle Ausgestaltung dieser Ausgleichsflächen kann unter Beachtung, der für das Plangebiet vorgegebene Zielsetzung des Landschaftsplans erfolgen. Die Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren dargelegt.

Gemäß § 20 Abs. 4 LNatSchG NRW treten widersprechende Darstellungen des Landschaftsplanes mit Inkrafttreten des parallel aufzustellenden Bebauungsplans außer Kraft, wenn nicht der Träger der Landschaftsplanung im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Flächennutzungsplan widerspricht.

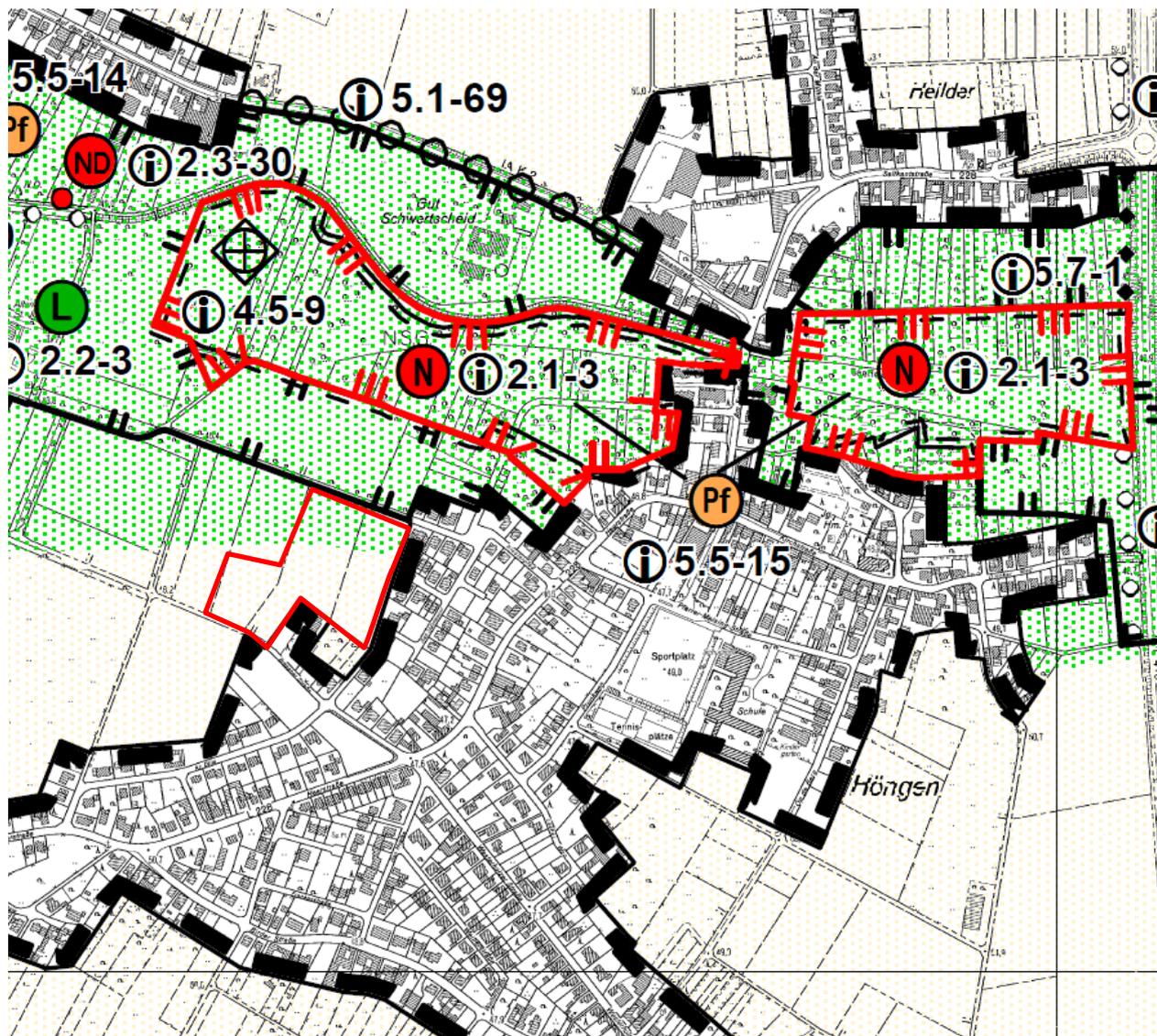


Abbildung 4 Auszug aus dem Landschaftsplan II/5 - Selfkant (Kreis Heinsberg)

### 3.4 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet existiert derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Derzeit wären geplante Vorhaben nach §34 bzw. §35 BauGB zu beurteilen. Mit diesem Bebauungsplanverfahren soll erstmals Baurecht für die Fläche geschaffen werden, um die Entwicklung entsprechend gemeindlicher Vorstellungen steuern zu können.

## 4 PLANKONZEPT

Das Plangebiet soll einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden und sich in verträglicher Weise an die umgebende Wohnbebauung anpassen. Die Grundstücksgrößen von ca. 300 bis 650 m<sup>2</sup> ermöglichen auf der einen Seite eine Anpassung an die Bedürfnisse der zukünftigen Grundstückseigentümer und auf der anderen Seite wird eine verträgliche städtebauliche Dichte geschaffen.

Die Bauweise nimmt die östlich und südöstlich angrenzende Struktur des Bebauungsplanes Nr. 28 durch Einzel- und Doppelhäuser auf. Grundsätzlich werden alle Hausformen in maximal

zweigeschossiger Bauweise geplant, um die Ortslage in verträglicher Art und Weise zu arrondieren. Mit der vorgesehenen Höhenbeschränkung auf eine maximale Gebäudehöhe von 10 m soll das Entstehen ortstypischer Gebäudekubaturen beibehalten werden.

Aus Gründen der gestalterischen Harmonisierung sind Doppelhäuser mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Dacheindeckung und Fassadenmaterialien auszuführen. Aus selbigem Grund sind Garagen im Fassadenmaterial des Hauptbaukörpers auszuführen. Im



Abbildung 5 Gestaltungsplan für das Wohngebiet (VDH Projektmanagement 2018)

Übrigen wird auf weitere gestalterische Festsetzungen, z.B. bzgl. des Fassadenmaterials oder der Dachform im Sinne der planerischen Zurückhaltung verzichtet.

Zur offenen Landschaft nach Norden sowie zum Versickerungsbecken hin sind die Grundstücke mit einem Pflanzstreifen einzugrünen, um eine städtebauliche Zäsur zur freien Landschaft hin auszubilden.

Erschlossen werden sollen die Grundstücke über die vorhandenen Straßen Klosterpfad und Biesener Weg, welche auf die Heerstraße (L228) führen und im Zuge der Planungen ausgebaut werden sollen. Im Plangebiet selbst ist die Erschließung mittels einer Ringstraße vorgesehen. Zudem ist über den Erschließungsweg zum Versickerungsbecken und den Erschließungsstich für das westlichste Grundstück im Norden bereits die Möglichkeit vorgesehen, das Wohngebiet zukünftig nach Westen hin zu erweitern.

## 5 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

### 5.1 Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes orientiert sich weitestgehend an den bestehenden Flurstücksgrenzen der Flächen Gemarkung Höngen, Flur 02, Flurstücke 11 und 12. Für die Erschließung des Plangebietes werden geringe Teilflächen der Wegeparzelle 167 sowie für die Entsorgung des Niederschlagswassers werden Teile der Flurstücke 9 und 10 für ein Versickerungsbecken mit in den Geltungsbereich einbezogen. Durch diese Abgrenzung können bereits bestehende Wegeverbindungen genutzt und entsprechend ausgebaut werden. Der Verlauf der westlichen Plangebietsgrenze wurde aus städtebaulichen Gründen gewählt und ermöglicht eine sinnvolle Ausnutzung von Flächen, welche sich bereits im Eigentum der Gemeinde Selfkant

befinden. Durch den Verzicht auf die derzeitige Einbindung privater Flächen kann auf eine Umlegung verzichtet sowie das Gesamtverfahren zur Entwicklung der Baugebiete beschleunigt und der verantwortungsvolle Umgang mit öffentlichen Mitteln gefördert werden.

## **5.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen, da diese Flächen vorwiegend dem Wohnen dienen sollen. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Verwaltungsanlagen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind, da sich die damit einhergehende Baustruktur nicht in das kleinteilig strukturierte Ortsbild und die vorhandene Nutzungsstruktur einfügen würde:

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

## **5.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17-20 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der GRZ (Grundflächenzahl) und der GFZ (Geschossflächenzahl) geregelt. Angepasst an den umliegenden Bestand und den Bebauungsplan Nr. 28 „Biesener Feld“, werden eine GRZ von 0,4 sowie eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Die Höchstwerte gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit einer GRZ von 0,4 bzw. einer GFZ von 0,8 werden damit im WA2 ausgeschöpft, um die örtliche Siedlungsstruktur aufzugreifen. Im WA1 werden aus Gründen der planerischen Zurückhaltung diese Höchstwerte nicht ausgeschöpft. Eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 dient dem schonenden Umgang mit Grund und Boden in einer aufgelockerten Ortsrandlage und ermöglicht andererseits eine ortstypische Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen, wodurch auch flächenintensiveren Wohnwünschen entsprochen werden kann.

Des Weiteren soll sich die geplante Bebauungsstruktur in verträglicher Weise an dem Bestand angepasst werden. Entsprechend sollen Einzel- und Doppelhäuser das Plangebiet umgeben und die Mehrfamilienhäuser von der vorhandenen Wohnbebauung abgrenzen. Das gesamte Gebiet wird mit maximal zwei Vollgeschossen realisiert werden. Ferner werden im gesamten Wohngebiet maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude textlich festgesetzt, um das Entstehen einer ortstypischen kleinteiligen Baustruktur aufzugreifen. Diese Festsetzungen gewährleisten den Erhalt der aufgelockerten, gleichmäßigen Bebauungsstruktur der Siedlung und schaffen gleichzeitig eine verträgliche städtebauliche Dichte im Zentrum des Plangebietes.

### Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von maximal 10,00 m bei zweigeschossigen baulichen Anlagen bzw. 8 m bei eingeschossiger Bauweise dient analog zu dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 28 dem Entstehen ortstypischer Gebäudekubaturen. Zudem wird die Erdgeschossfußbodenhöhe auf max. 0,50 m über Bezugspunkt festgesetzt. Dies trägt zu einer Harmonisierung des Siedlungsbildes und einem verträglichen Übergang zu der angrenzenden Landschaft bei.

Für die festgesetzten Höhenbegrenzungen sind Bezugspunkte im Hinblick auf die Ausbauplanung der Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht eine Eindeutigkeit bei der Bestimmung der maximalen Gebäudehöhen, ohne die Flexibilität bei Grundstückszuschnitt und Bebaubarkeit unnötig einzuschränken:

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe von Gebäuden und Erdgeschossfußböden sind die in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Bezugspunkte. Maßgebend ist jeweils der nächstgelegene Bezugspunkt, gemessen von der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Baugrundstücks. Sofern mehrere Bezugspunkte in gleicher Entfernung liegen, ist der höchstgelegene Bezugspunkt maßgebend. Die maximale Gebäudehöhe bemisst sich bei geneigten Dächern an der Dachfirst, bei Flachdächern an der Oberkante der Attika. Die festgesetzte Höhe des Erdgeschossfußbodens ist definiert als die Oberkante des Fertigfußbodens.

#### **5.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

Für die allgemeinen Wohngebiete werden eine offene Bauweise sowie die zulässigen Haustypen festgesetzt. In diesem Wohngebiet sind zur Anpassung an die aufgelockerte und gleichmäßige Bebauungsstruktur der Siedlung und in Orientierung an dem umgebenden Bestand Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

#### **5.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche kann im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. Vorliegend wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt, um eine gewisse Gestaltungsfreiheit bei der Bebauung des Grundstücks zu ermöglichen und dennoch die gewünschte städtebauliche Ordnung sicherzustellen. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet werden bestimmt durch Baugrenzen und halten einen Regelabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zur Verfahrensgrenze von 3 m ein. Ein Abstand von drei Metern entspricht dem bauordnungsrechtlichen Mindestmaß der Abstandsflächen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen verfügen, soweit es die zuvor genannten Abstände zu Verkehrsflächen und auch zur Verfahrensgrenze zulassen, über eine Tiefe von 15 m. Mit einer solchen Tiefe wird ein ausreichender Gestaltungsspielraum gewährleistet; zugleich erfolgt eine hinreichende Orientierung der Gebäude zu dem Straßenraum. Diese Baufenstertiefe orientiert sich zudem an bauleitplanerischen Festsetzungen der jüngsten Bebauungspläne im Ortsteil. Im Übrigen orientieren sich die überbaubaren Grundstücksflächen an dem zu Grunde liegenden städtebaulichen Entwurf.

#### **5.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO)**

Nebenanlagen und Garagen gem. §§12 und 14 BauNVO sind unter Berücksichtigung der Vorschriften der Landesbauordnung (BauO NRW) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

zulässig. Um den Hauptbaukörper visuell zu betonen und ausreichend Raum für Stellplätze zu schaffen, sollen die Garagen einen Mindestabstand von 5 m zur Straße einhalten. Ferner besteht keine Erforderlichkeit ihre räumliche Verteilung zu steuern.

Vor Garagen und Carports ist im Bereich der Einfahrtseite der Garagen (Garagentor) ein Abstand von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

### **5.7 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Um den Charakter einer ortstypischen Siedlung zu schaffen, wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal zwei Wohneinheiten begrenzt. Hierdurch kann die kleinteilige Bebauungsstruktur der angrenzenden Wohngebiete aufgegriffen werden.

*In den allgemeinen Wohngebieten WA1 sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.*

Um auch dem Bedarf nach Mehrfamilienhäusern im Gemeindegebiet gerecht zu werden, wird in einem Teilbereich die Möglichkeit zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Hier wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf sechs Wohneinheiten je Wohngebäude beschränkt.

*In den allgemeinen Wohngebieten WA2 sind höchstens sechs Wohnungen je Wohngebäude zulässig.*

### **5.8 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Das Plangebiet knüpft an zwei bestehende Verkehrswege an und integriert sich damit optimal in das Verkehrsgefüge des Ortsteils. Der Anschluss wird über eine Planstraße im Norden an den Klosterpfad und im Süden an den Biesener Weg geschaffen.

Für die Planstraße wird die Festsetzung „Verkehrsfläche“ getroffen. Der ruhende Verkehr wird vorwiegend auf den privaten Grundstücken des Plangebietes bewältigt. Auf den Baugrundstücken haben die Vorderseiten von Garagen (Garagentore) einen ortsüblichen Abstand von 5 Metern zu der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten, so dass davor ausreichend Raum für einen Stellplatz vorhanden bleibt. Um im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen eine größere Flexibilität bei der späteren Ausbauplanung der Parkplätze zu erhalten, setzt der Bebauungsplan zeichnerisch keine Bereiche für Stellplätze oder Baumscheiben innerhalb des öffentlichen Straßenraumes fest. Deren konkrete Anordnung erfolgt auf der späteren Ebene der Ausführungsplanung.

### **5.9 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)**

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NRW besteht für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich eine Pflicht zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser bzw. zur Einleitung in ein ortsnahes Gewässer, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist.

Zur Entwässerung des Niederschlagswassers wird daher eine Versickerungsfläche im Westen des Plangebietes festgesetzt, die für die Aufnahme des Niederschlagswassers der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der privaten Grundstücke dienen soll.

### 5.10 Externe Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Da der erforderliche ökologische Ausgleich nicht in dem Plangebiet zu erbringen ist, sind externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die Höhe des ökologischen Ausgleichs wird durch einen Landschaftspflegerischen Begleitplan ermittelt und beträgt eine Fläche von etwa 0,61 ha bzw. 24.344 Ökopunkte. Der Ausgleich erfolgt auf dem Grundstück Gemarkung Havert, Flur 02, Flurstück 70. Die dortige Ausgleichsmaßnahme wurde durch eine Aufforstung von einer 6.201 m<sup>2</sup> großen Parzelle umgesetzt. Davon werden ca. 6.086 m<sup>2</sup> bzw. 24.344 Ökopunkten für die Ausgleichsmaßnahmen angerechnet, sodass ein Überschuss von 115 m<sup>2</sup> bzw. 460 Ökopunkten für spätere Vorhaben verbleiben. Die Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden auf dem Grundstück Gemarkung Höngen, Flur 02, Flurstück 136 umgesetzt. Dort werden fünf Bäume (min. zwei Obstbäume) mit einem 15 m Abstand zum Waldrand und 4 m Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze (Nachbarschutz) und einem Pflanzabstand von 10-12 m gepflanzt. In diesem Bereich werden zusätzlich Nisthilfen für Turmfalken und Steinkäuze auf einem Pfahl angebracht. Eine weitere Nisthilfe für Steinkäuze wird südlich des Bereichs der ermittelten Brutstelle auf dem Grundstück Gemarkung Höngen, Flur 02, Flurstück 17 errichtet.

Den Eingriffen der im Plan festgesetzten Bauflächen werden 24.344 Ökopunkte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zugeordnet. Der Ausgleich wird über die nachfolgende Ausgleichsmaßnahme abgegolten:

Pos.	Maßnahme	Ökopunkte
1	Externe Maßnahme: „Aufforstungsfläche“, Gemarkung Havert, Flur 2, Flurstück 70	24.344
	Gesamt	24.344

### 5.11 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

Die gestalterische Freiheit bei der Bebauung der Grundstücke wird – im Sinne der planerischen Zurückhaltung – nur in einem Mindestmaß eingeschränkt, das erforderlich ist, um ein harmonisches Ortsbild im Zusammenwirken mit den umliegenden bestehenden Wohngebieten zu gewährleisten. Um dennoch ein einheitliches, an dem Bestand orientiertes Ortsbild, insbesondere im empfindlichen Bereich des Landschaftsrandes zu gewährleisten, werden die folgenden Festsetzungen getroffen:

- *Garagen sind in dem Fassadenmaterial des Hauptbaukörpers auszuführen.*
- *Doppelhauseinheiten sind mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Dacheindeckung und Fassadenmaterialien auszuführen.*
- *Im allgemeinen Wohngebiet sind Dächer mit einer Dachneigung von maximal 45° zulässig.*
- *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.*
- *Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dichte Bepflanzung in Form einer einreihigen Baum / Strauchhecke aus Sträuchern und/ oder Bäumen II. Ordnung mit einer Regelbreite von mindestens 2,0 m 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 - 12,0 m, versetzt, Mindestqualität Hst., 3xv., StU 12/14 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste A Laubbäume II. Ordnung	
Pflanzqualität: Hochstamm, mit Drahtballen, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm	
Vogelkirsche	Prunus avium
Elsbeere	Sorbus torminalis
Walnuss	Juglans regia
Frühe Traubenkirsche	Prunus padus
Wildapfel	Malus communis
Wildbirne	Pyrus pyraeaster
Esskastanie	Castanea sativa
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus

Pflanzliste B Sträucher	
Pflanzqualität: Strauch / Heister 2 x verpflanzt., ohne Ballen, 3-4 triebig, Höhe: 60-100 cm	
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Kirschpflaume	Prunus cerasifera
Kornelkirsche	Cornus mas
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Rainweide	Ligustrum vulgare
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Salweide	Salix caprea
Schlehe	Prunus spinosa
Wasserschneeball	Viburnum opulus
Weißdorn	Crataegus monogynajoxyacantha
Schwarze Apfelbeere	Aronia melanocarpa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

## 5.12 Hinweise

Hinweise ergeben sich aus den Gutachten und Beteiligungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Die Hinweise im Bebauungsplan beziehen sich auf den Artenschutz, die Boden- und Grundwasserverhältnisse, die Einsichtnahme von Vorschriften, welcher aus Gründen der Rechtssicherheit erforderlich ist, und auf mögliche archäologische Bodenfunde.

### Artenschutz

Bei Baubeginn im Frühjahr/Sommer ist das Baufeld ab Ende Februar als Schwarzbrache zu erhalten, um mögliche Brutnester auf der Fläche zu vereiteln. Hierzu zählt die wiederholte mechanische Bodenbearbeitung durch Pflügen oder Eggen, um das Aufkommen einer übermäßigen Gras-/Wildkrautvegetation zu vermeiden.

Unmittelbar vor Baubeginn (vor der Baufeldräumung) ist nochmals zu prüfen, ob geschützte und/oder planungsrelevante Arten und ihre Lebensstätten vorhanden und betroffen sind.

Erfolgt die Baufeldräumung in den Monaten April bis August, ist das Gelände auf Nester, brütende Vögel und umherstreifende Jungtiere zu überprüfen. Auch die Nachbarflächen sollten, soweit zugänglich, in einer Tiefe bis 100 m untersucht werden. Mit der Betroffenheit einer Art ist zu rechnen, wenn Anzeichen für Fortpflanzungsstätten, Brutvögel oder Jungtiere im Untersuchungsraum vorgefunden werden.

Der Feldhamster ist in der Artenliste für das Messtischblatt genannt, jedoch besteht für das Vorkommen auf der Planfläche selbst kein Verdachtsmoment. Bei der Untersuchung der Flächen ist dennoch auf Bauten zu achten. Falls wider Erwarten Bauten vorgefunden werden sollten, ist die Untere Naturschutzbehörde (UNB) des Kreises Heinsberg zu informieren. Bis zur Klärung des Sachverhalts dürfen auf dem Acker keine Baumaßnahmen stattfinden.

Die Neubesiedlung von baulichen Anlagen während der Bauphase ist durch geeignete Versiegelungsmaßnahmen nach Möglichkeit zu verhindern. Dies betrifft insbesondere Arten wie die Zwergfledermaus, die vorzugsweise im Spätsommer invasionsartig Rohbauten besiedeln kann. Auch bei Turmfalken kann die Besiedlung von Rohbauten möglich sein. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Probleme (Verbotstatbestand) sind Rohbau-Gebäude möglichst schnell zu verschließen, bzw. geschlossen zu halten, wenn die Baumaßnahmen über einen längeren Zeitraum ruhen.

Tierfallen wie Schächte oder offenliegende Keller sind während der Baumaßnahmen, wenn die Arbeiten daran ruhen, so zu sichern, dass sich keine Gefährdung ergibt. Dauerhaft verbleibende Schächte, Gullys etc. müssen ebenfalls gesichert werden, z.B. mit feinen Gittern oder Platten.

Während der Bauphase in den Sommermonaten sind im Bedarfsfall Baustellenbeleuchtungen (Halogenlampen/ Strahler) so modifiziert zu installieren und zu verwenden, dass keine Insekten angelockt und getötet werden. Ebenso sollen keine Fledermäuse und Eulen aus der unmittelbaren Nachbarschaft bei ihren Jagdflügen durch blendende Lichtwirkungen abgeschreckt werden.

Bei der künftigen Wohnanlage mit größeren Glasfronten ist möglicher Vogelschlag zu vermeiden. Dies kann durch die Wahl des Glases und durch die räumliche Gestaltung vor und hinter den Fenstern erreicht werden.

Die hier aufgeführten Maßnahmen können durch die speziellen Anforderungen für die nachgewiesenen, brütenden Vögel (Steinkauz und Turmfalke) überlagert werden.

Die Baumaßnahmen des Baugebietes (Erschließung, Rohbauerrichtung der Gebäude) sollten außerhalb der Brutzeit Steinkauz und Turmfalke (Anfang April bis Anfang Juli) stattfinden.

Auswahl der Baumarten für die Baumreihe:

<b>Baumart</b>	<b>wissenschaftlicher Name</b>
Stiel-Eiche	Quercus robur
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Kulturapfel z.B. Boskoop, Kaiser Wilhelm, Gravensteiner, Jakob Lebel	Malus domestica
Kulturbirne z.B. Köstliche von Charneu, Gräfin von Paris, Gute Graue, Pastorenbirne	Pyrus communis
Kirsche z.B. Büttners Rote Knorpelkirsche, Kassins, Frühe Herzkirsche	Prunus avium

- Bis zum Beginn der nächsten Brutsaison (bis Ende März 2018) sind Nisthilfen für den Steinkauz und den Turmfalken gemäß den folgenden Angaben zu installieren.
- Es sind zwei Steinkauzröhren zu installieren
  - o Außendurchmesser ca. 25 cm, Innendurchmesser ca. 18 cm, Länge ca. 80 cm; Durchmesser des Einfluglochs ca. 6,5 mm
  - o Installation auf einem 3-5 m hohen Pfahl, Ausrichtung nach (Süd-) Osten (in Richtung der angrenzenden Weide, Flurstück 168 und 134, Flur 02, Gemarkung Höngen)
  - o Abstand zum nördlichen Waldrand ca. 15 m, Abstand zum Nachbargrundstück 2-4 m
  - o Zusätzlich Installation einer Brutröhre in einem bestehenden Apfelbaum mittig des Flurstücks 17, Flur 02, Gemarkung Höngen
- Es ist ein Turmfalkennistkasten zu installieren.
  - o Größe 35 x 55 x 35 cm H x B x T (siehe auch z.B. <https://www.nabu.de/imperia/md/content/nabude/vogelschutz/nistkastenturmfalke.pdf>)
  - o Installation auf einem 3-6 m hohen Pfahl, Ausrichtung der Öffnung nach (Süd-) Osten (in Richtung der angrenzenden Weide Flurstück 168 und 134 Flur 02, Gemarkung Höngen)
  - o Abstand zum nördlichen Waldrand ca. 45 m; Abstand zum Nachbargrundstück ca. 2 m

#### Bergwerksfelder

Das Plangebiet befindet sich über auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern. Eigentümer der Bergwerksfelder ist die RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.

### Sümpfungsmaßnahmen

Der Planungsbereich ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne mit Stand: 01.10.2015 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - Az.: 61.42.63 -2000-1-) von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen 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.

### Grundwasser:

Nach den dem Kreis Heinsberg vorliegenden Unterlagen kann der Grundwasserhöchststand im Planbereich bis ca. 3,00 m unter Flur ansteigen. Bei der Planung und Errichtung von tiefgründenden Bauwerken wie Kellern o.ä. sind entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor drückendem Wasser (DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“) zu berücksichtigen.

### Tektonik

Der nördliche Grenzverlauf und die Nordostgrenze des Plangebietes liegen im Einflußbereich des Höngener Sprunges. Es wird empfohlen, die Baugrundeigenschaften, insbesondere hinsichtlich der Tragfähigkeit und des Setzungsverhaltens, objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

### Erdbebengefährdung

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 2 und geologischer Untergrundklasse S zuzuordnen. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

### Geräuschemissionen von stationären Geräten

Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des ‚Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten‘ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz - LAI ([www.lai-immissionsschutz.de](http://www.lai-immissionsschutz.de)) zu erfolgen.

### Archäologische Bodenfunde:

Die Bestimmungen nach §§ 11, 3, 7, 8, 15 und 16 DSchG NW sind zu beachten. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere 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.

### Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und Gutachten) werden im Rathaus der Gemeinde Selfkant zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

## **6 UMSETZUNG DER PLANUNG**

### **6.1 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes kann über bestehende Verkehrswege erfolgen. Erschlossen werden kann das Plangebiet über den Klosterpfad im Norden und über den Biesener Weg im Süden, welche beide im Osten auf die Heerstraße (L228) führen. Diese vorhandenen Wirtschaftswege sollen, falls erforderlich, ausgebaut werden und so die interne Erschließung des Plangebietes ermöglichen. Die Erschließung soll als Mischverkehrsfläche realisiert werden, sodass auch Fußgänger und Radfahrer das Gebiet entsprechend nutzen können.

Durch die Haltestelle der Buslinien 434, 435, 436, 437, 439 und SB2 ist eine ÖPNV-Anbindung des Ortsteils an andere Ortsteile der Gemeinde sowie an die Städte und Gemeinden der Nachbarschaft gegeben. Zusätzlich ist einen Anschluss an das Radverkehrsnetzes NRW mit dem Knotenpunkt 53 „Höngen-Dieck“ vorhanden.

### **6.2 Entwässerung**

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NRW besteht für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich eine Pflicht zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser bzw. zur Einleitung in ein ortsnahes Gewässer, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist.

Des Weiteren hat das Land Nordrhein-Westfalen mit Datum vom 26.05.2004 die Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung im Trennverfahren (Trennerlass) überarbeitet. Im Trennerlass wird geregelt, von welchen Flächen (belastete/ unbelastete) Niederschlagswasser vor der Einleitung in ein Gewässer behandelt werden muss.

Dementsprechend soll für das Plangebiet das anfallende Schmutzwasser über das bestehende Kanalnetz abgeführt werden.

Im Bebauungsplan ist eine Versickerungsfläche festgesetzt, die für die Aufnahme des Niederschlagswassers der öffentlichen Verkehrsflächen dienen soll. Im Rahmen eines hydrogeologischen Gutachtens durch den Dipl.-Ing. Michael Eckardt (Bericht 3399-2 vom 03.04.2018) konnte für die gewählte Fläche des Versickerungsbeckens mittels Versickerungsversuchen nachgewiesen werden, dass eine Versickerung in diesem Bereich grundsätzlich möglich ist.

### **6.3 Immissionen**

Aufgrund der guten Anbindung des Plangebiets an das bestehende, plangebietsübergreifende Verkehrsnetz ist von keinen erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärm oder Abgase auf die bestehenden Siedlungsstrukturen auszugehen. Zudem entspricht die geplante Nutzung des Vorhabens der bereits vorhandenen Wohnnutzung des Umfelds und verursacht dementsprechend

wohngebietstypische Immissionen. Von einer darüber hinaus gehenden Steigerung der vorhandenen Immissionen ist nicht auszugehen.

#### **6.4 Altlasten**

Ein Altlastenverdacht ist derzeit nicht bekannt. Bedingt durch die landwirtschaftliche Nutzung kann ein Eintrag durch Düngemittel oder Biozide nicht ausgeschlossen werden.

### **7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

Mit der Planung wird eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche am Ortsrand einer neuen Nutzung zugeführt. Das Plangebiet liegt in direkter Nachbarschaft bereits bebauter Bereiche und arrondiert den Ortsteil Höngen. Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung gewährleisten, dass ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild entsteht. Die weitere Umgebung des Plangebietes ist vorwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Die planbedingten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen werden ermittelt und in einem Umweltbericht als separaten Teil der Begründung beschrieben und bewertet. Aufgabe der Bauleitplanung ist u.a., dazu beizutragen, die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aufrecht zu erhalten und zu verbessern. Daher sind bei der Bauleitplanung die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen. In der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 49 Höngen – „Biesener Feld II“ werden die voraussichtlich mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet. Sie bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessener Weise verlangt werden kann. Liegen Landschaftspläne vor, so sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

Durch das geplante Vorhaben entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft, den es auszugleichen gilt. Insgesamt wird das Vorhaben in keine wertvollen Biotopstrukturen eingreifen. Der Verlust der Vegetationsflächen der Plangebietsbereiche wird zunächst im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ausgewertet und dargelegt. Auf den nicht überbaubaren Flächen sowie den Grünflächen wird eine Ersatzvegetation geschaffen. Das ökologische Defizit kann auf externen Flächen bzw. durch einen Kauf von Ökopunkten grundsätzlich kompensiert werden. Die Höhe des ökologischen Ausgleichs wird durch einen Landschaftspflegerischen Begleitplan ermittelt und beträgt eine Fläche von etwa 0,61 ha. Der Ausgleich erfolgt auf dem Grundstück Gemarkung Havert, Flur 02, Flurstück 70. Die dortige Ausgleichsmaßnahme wird durch eine Aufforstung von einer 6.201 m<sup>2</sup> großen Parzelle umgesetzt. Davon werden ca. 6.086 m<sup>2</sup> bzw. 24.344 Ökopunkten für die Ausgleichsmaßnahmen angerechnet, sodass ein Überschuss von 115 m<sup>2</sup> bzw. 460 Ökopunkten für spätere Vorhaben verbleiben.

### **8 PLANVERFAHREN**

Da der Flächennutzungsplan im Plangebiet bisher nur landwirtschaftliche Flächen darstellt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans zur Realisierung der Planung erforderlich.

Die Änderung des Flächennutzungsplans N19 Höngen erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren. Die Voraussetzungen zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB oder eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB liegen nicht vor.

Der Plan wird als Angebotsbebauungsplan aufgestellt. Von der Möglichkeit, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufzustellen, wird vorliegend folglich kein Gebrauch gemacht.

Die Gemeinde Selfkant hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan sowie die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes am 14.12.2016 beschlossen. Zeitgleich ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) beschlossen worden.

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurden die Planunterlagen entsprechend der eingegangenen Stellungnahmen sowie der geänderten Versickerungsflächen angepasst. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen im Anschluss die öffentliche Auslegung sowie die formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

## 9 FLÄCHENBILANZ ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 49 HÖNGEN – „BIESENER FELD II“

Plangebiet	ca. 24.121 qm
Allgemeines Wohngebiet	ca. 17.143 qm
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 3.784 qm
Öffentliche Grünflächen	ca. 3.194 qm

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Gemeinde Selfkant am ..... den Bebauungsplanes Nr. 49 Höngen „Biesener Feld II“ als Satzung beschlossen hat.

Erkelenz, den 09.05.2019

VDH Projektmanagement GmbH

i.A.   
i.A. Marina Bomkamp, M.Sc.