

BEGRÜNDUNG

**Zur 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 49
„Biesener Feld II“**



Gemeinde Selfkant – Ortslage Höngen

Januar 2021

Beschlussfassung zum Satzungsbeschluss

IMPRESSUM

Auftraggeber:

Entwicklungsgesellschaft Selfkant
Am Rathaus 13
52538 Selfkant-Tüddern

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
T 02431 – 97 31 80
F 02431 – 97 31 820
E info@vdh.com
W www.vdh.com



i. A. M.Sc. Jens Döring

Projektnummer: 20-134

INHALT

1	EINLEITUNG.....	1
1.1	Planungserfordernis	1
1.2	Planungsziel.....	1
1.3	Beschreibung des Plangebietes.....	2
1.4	Planverfahren gemäß § 13 BauGB	2
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	4
2.1	Regionalplan.....	4
2.2	Flächennutzungsplan.....	4
2.3	Naturschutzfachliche Schutzgebiete	4
2.4	Wasserschutzgebiete.....	6
2.5	Bisheriger Planinhalt.....	6
3	PLANINHALT	7
3.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise.....	7
3.3	Zulässige Zahl der Wohnungen	7
4	HINWEISE.....	8
5	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	8
5.1	Ausgleich.....	8
5.2	Nachbarschaftliche Belange	10
6	RECHTSGRUNDLAGEN.....	11

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

Im Jahr 2019 hat die Gemeinde Selfkant den Bebauungsplan Nr. 49 „Biesener Feld II“ aufgestellt. Das Ziel des Bebauungsplans ist es, Wohnbauland zu Zwecken und im Umfang einer Eigenentwicklung zu schaffen. Anlass der Planung waren 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 war der Bedarf zeitlich und materiell gegeben.

Im Zuge der Vermarktung ist es zu einer Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser gekommen, die das Angebot deutlich überschreitet. Demzufolge beabsichtigt die Entwicklungsgesellschaft Selfkant mbH, die bisher für Mehrfamilienhäuser vorgesehenen Flächen ebenfalls für Einfamilienhäuser bereitzustellen. Das Vorhaben würde eine mögliche städtebauliche Fehlentwicklung vermeiden und zugleich den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen. Dafür soll die zulässige Zahl der Wohnungen auf 2 begrenzt werden. So sollen Mehrfamilienhäuser an dieser Stelle zukünftig verhindert werden. Ferner soll die GRZ auf um 0,05 auf 0,35 erhöht werden. Da eine GRZ von 0,35 das mögliche Höchstmaß weiterhin unterschreitet, werden die planungsziele nicht beeinträchtigt.

Da der bestehende Bebauungsplan bislang 6 Wohneinheiten zulässt und die GRZ auf 0,3 festsetzt, ist die Umsetzung des Vorhabens gemäß dem bestehenden Planungsrecht nicht möglich. In diesem Zusammenhang ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Biesener Feld II“ erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

1.2 Planungsziel

Ziel der Planung ist es die derzeit rechtskräftigen Festsetzungen zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen von Mehrfamilienhäusern aufzuheben. Konkret soll das „Maß der baulichen Nutzung“ in der Hinsicht geändert werden, sodass nur noch die Errichtung von Einfamilienhäusern möglich ist. Die Grundzüge der Planung – namentlich die Schaffung von Wohnraum sowie die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse – werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

1.3 Beschreibung des Plangebietes



Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung (grüne Linie) und des Geltungsbereiches des gesamten Bebauungsplanes (gelbe Linie) (Land NRW, 2020)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Höngen, Flur 2, Flurstücke 239 und 240. Zur besseren Übersicht ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ebenfalls dargestellt. Die Flächengröße des Änderungsbereiches beträgt rund 1.567 m².

Das Luftbild bildet die bisherige Nutzung als landwirtschaftliche Flächen ab und stellt nicht die aktuelle Situation innerhalb des Plangebietes dar. Der Bau des Wohngebietes gemäß dem Bebauungsplan Nr. 49 ist bereits weit fortgeschritten, sodass die Grundstücke derzeit bebaut werden.

Im Norden grenzt das Plangebiet an das Landschaftsschutzgebiet LSG 4901-0005 an, im Osten und Südosten schließt das Gebiet an die vorhandene Wohnbebauung des Ortsteils Höngen an. Bei allen weiteren angrenzenden Flächen handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen.

1.4 Planverfahren gemäß § 13 BauGB

Gemäß § 13 BauGB kann die Gemeinde bei der Änderung oder Aufstellung von Bebauungsplänen auf das vereinfachte Verfahren zurückgreifen, wenn die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt werden. Das Vorliegen der Zugangsvoraussetzungen für die Änderung eines Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren wird nachfolgend geprüft.

- Das vereinfachte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung berührt werden.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Planungsziele des bestehenden Bebauungsplanes definiert. Diese bestehen in der Schaffung von Wohnbauland bei gleichzeitiger Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Sie werden durch die vorliegende Planung nicht in Frage gestellt und bleiben somit unberührt.

- Das vereinfachte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Gemäß Anlage 1 zum UVPG handelt es sich bei Wohn- und Mischgebieten um ein Städtebauprojekt für sonstige bauliche Anlagen. Diese können eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen, wenn sie im bisherigen Außenbereich realisiert werden sollen und bestimmte Schwellenwerte überschreiten. Da der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung ausschließlich Flächen erfasst, die nicht im bisherigen Außenbereich liegen, kann eine von dem Vorhaben ausgelöste Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ausgeschlossen werden.

- Das vereinfachte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Vorliegend ist davon auszugehen, dass die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten durch die Planung nicht beeinträchtigt werden (vgl. Kapitel 2.3 dieser Begründung).

- Das vereinfachte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete [...], so weit wie möglich vermieden werden.“ (vgl. § 50 Satz 1 BImSchG)

Gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG handelt es sich bei schädlichen Umwelteinwirkungen um Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Gemäß Artikel 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU handelt es sich bei schweren Unfällen um ein Ereignis – z. B. eine Emission, einen Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes –, das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese Richtlinie fallenden Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebs zu einer ernststen Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe der Richtlinie beteiligt sind. Betriebe, die zu entsprechenden Umwelteinwirkungen oder Unfällen führen könnten, sind im näheren und weiteren Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden und werden durch die Planung nicht begründet.

Die Zugangsvoraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB werden somit vollständig erfüllt. Demzufolge kann die vorliegende Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Im vereinfachten Verfahren stehen die nachfolgenden Verfahrenserleichterungen zur Verfügung.

- Von der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben

werden. Wahlweise kann die Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB bzw. die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

- Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen entfällt.

Von den vorgenannten Verfahrenserleichterungen soll vorliegend Gebrauch gemacht werden.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt das Plangebiet als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ (AFAB) dar. Zusätzlich wird das Plangebiet vom Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung (BSLE) entlang des Saeffeler Baches überlagert. Dieser BSLE wird durch den Landschaftsplan und dessen festgesetzte Natur- und Landschaftsschutzgebiete konkretisiert.

Vorrangiges Ziel der AFAB ist es, die existenz- und entwicklungsfähigen Betriebe im Plangebiet zu erhalten, zu entwickeln und zu fördern, um die Funktionsfähigkeit des ländlichen Raumes im Spannungsfeld der vielfältigen Raumansprüche sicherzustellen (Bezirksregierung Köln, 2016: 44).

Der Verzicht auf eine zeichnerische Darstellung von Ortschaften mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2000 Einwohnern als Siedlungsbereich hat zudem weder ein allgemeines Bauverbot zur Folge, noch wird die weitere Entwicklung dieser Ortschaften im Rahmen der Bauleitplanung verhindert. Vielmehr kann es zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und für eine örtlich bedingte angemessene Entwicklung solcher Ortschaften erforderlich sein, im Flächennutzungsplan entsprechende Bauflächen bzw. Baugebiete darzustellen und daraus Bebauungspläne zu entwickeln. (Bezirksregierung Köln, 2016: 12f.)

2.2 Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Selfkant stellt die verfahrensgegenständlichen Flächen bereits als Wohnbauflächen dar.

Da sich die übergeordneten planungsrechtlichen Vorgaben aus dem Regionalplan sowie dem Flächennutzungsplan lediglich auf die Art der baulichen Nutzung beziehen und diese nicht Gegenstand dieser Planänderung ist, bestehen keine Konflikte zwischen der geplanten Bebauungsplanänderung und den übergeordneten Planungsinstrumenten.

2.3 Naturschutzfachliche Schutzgebiete

Naturschutzfachliche Schutzgebiete ergeben sich aus den §§ 21 und 23 bis 36 BNatSchG. Demnach sind der Biotopverbund bzw. die Biotopvernetzung (§ 21 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke oder Nationale Naturmonumente (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG), Naturparke (§ 27 BNatSchG),

Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG), gesetzlich geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG) und Natura-2000-Gebiete (§§ 31 bis 36 BNatSchG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben hinsichtlich einer möglichen 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 Unteren Naturschutzbehörden festgesetzt. (vgl. § 7 LNatSchG)

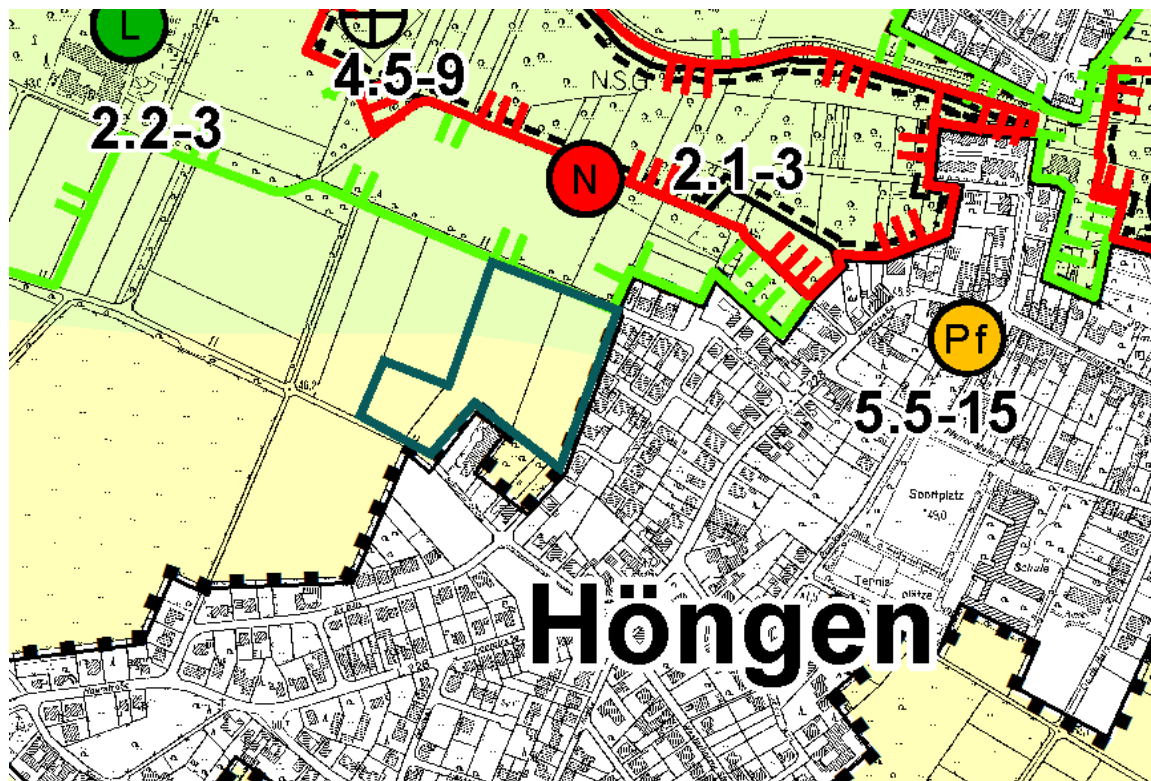


Abbildung 2: Auszug aus dem Landschaftsplan II/5 "Selfkant" mit Abgrenzung des Plangebietes (grüne Linie) (Kreis Heinsberg, 2008)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes II/5 – Selfkant. Da für die Flächen jedoch bereits ein Bebauungsplan besteht, ist der Landschaftsplan gem. § 20 Abs. 3 LNatSchG NRW für diesen Bereich außer Kraft getreten, sodass vorliegend keine der vorgenannten Schutzgebiete oder Erhaltungsziele festgesetzt sind.

Zur Beurteilung der Betroffenheit des Biotopverbunds bzw. der Biotopvernetzung sowie von Nationalparks oder Nationalen Naturmonumenten, Biosphärenreservaten, Naturparks, gesetzlich geschützten Biotopen und Natura-2000-Gebieten wird auf den Dienst „NRW Umweltdaten vor Ort“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen zurückgegriffen.

Eine räumliche Überlagerung besteht demnach mit keinem der vorgenannten Schutzgebietstypen.

Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand allenfalls in Bezug auf Natura-2000-Gebiete ersichtlich. Bei dem nächstgelegenen Natura-2000-Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Tevener Heide“ in ca. 10 km Entfernung. Zahlreiche weitere Natura-2000-Gebiete befinden sich in den Niederlanden, im Bereich der Städte Maastricht

und Roermond. Eine Beeinträchtigung des Verbundnetztes Natura-2000 konnte jedoch bereits in Kapitel 1.4 ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend sind Konflikte mit den vorliegend relevanten, naturschutzfachlichen Schutzgebieten nicht zu erwarten.

2.4 Wasserschutzgebiete

Wasserrechtliche Schutzgebiete ergeben sich aus den besonderen, wasserwirtschaftlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Demnach sind Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Heilquellen (§ 53 WHG), Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG), Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78d WHG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben hinsichtlich einer Betroffenheit zu untersuchen. Zur Beschreibung und Bewertung einer möglichen Betroffenheit wird auf das elektronische wasserwirtschaftliche Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW zurückgegriffen (MULNV NRW, 2020b).

Demnach wird das Plangebiet von keinen festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten 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.

2.5 Bisheriger Planinhalt

Der gegenwärtig rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 49 setzt für den Geltungsbereich der 2. Änderung zeichnerisch folgendes fest:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Grundflächenzahl von 0,3 bis 0,4
- Geschossflächenzahl von 0,6 bis 0,8
- Maximal zwei Vollgeschosse
- Maximale Gebäudehöhe von 10,0 m
- offene Bauweise
- Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- Überbaubare Grundstücksflächen, welche durch Baugrenzen definiert werden
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Eine öffentliche Grünfläche
- Eine mit Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu belastende Fläche
- Flächen für Ver.- und Entsorgungsanlagen

Die textlichen Festsetzungen sind dem Planwerk zu entnehmen.

3 PLANINHALT

Der Bebauungsplan Nr. 49 trifft für den räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung eine Vielzahl unterschiedlicher Festsetzungen. Im nachfolgenden werden diejenigen Festsetzungen beschrieben, die im Rahmen des vorliegenden Verfahrens geändert werden. Eine Änderung der weiteren Festsetzungen ist zur Umsetzung der Planungsziele nicht erforderlich.

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung entspricht dem vollständigen, räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49. Die Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen betreffen nur einen Teil des Bebauungsplans, jedoch wird der komplette Plan mit in die Änderung genommen, um einen aktuellen Gesamtstand des Bebauungsplans zu erhalten.

3.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA3 wird, wie in den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 und WA2, eine offene Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen, einer offenen Bauweise und einer Gebäudehöhe von maximal 10 m festgesetzt. Diese Festsetzungen unterscheiden sich ferner nicht von den vorigen Festsetzungen in diesem Bereich. Lediglich die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,35 erhöht. Diese GRZ bietet eine bessere Bebaubarkeit, da Erfahrungen gezeigt haben, dass eine GRZ von 0,3 zu ungewollten Einschränkungen in der Bebaubarkeit führen können. Ferner wird im westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 53 „Biesener Feld III“ ebenfalls eine GRZ 0,35 festgesetzt, sodass eine Einheitlichkeit besteht. Zudem wird auch die GFZ auf 0,7 erhöht, um eine bessere Bebaubarkeit zu ermöglichen.

3.3 Zulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Um den Charakter einer ortsteiltypischen Siedlung zu schaffen, wird die Zahl der Wohneinheiten im bestehenden Bebauungsplan auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Hierdurch kann die kleinteilige Bebauungsstruktur der angrenzenden Wohngebiete fortgesetzt werden.

In dem von der Planung betroffenen Bereich soll die Zahl der Gebäude gegenüber der ursprünglichen Plankonzeption geringfügig erhöht werden. Um die hierdurch bedingte, verkehrliche Mehrbelastung des Wohngebietes auf ein verträgliches Maß zu reduzieren, soll die Zahl der Wohneinheiten an dieser Stelle auf eine Wohneinheit je Wohngebäude begrenzt werden. Vor diesem Hintergrund wird das im Bebauungsplan festgesetzte „Allgemeine Wohngebiet“ in die Bereiche WA1 und WA2 gegliedert. Ferner wird die nachfolgende textliche Festsetzung aufgehoben

5.1 Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA1 sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.

5.2 Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA2 sind je Wohngebäude höchstens 6 Wohnungen zulässig.

und wie folgt neu gefasst

- 5.1 Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA1 sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.
- 5.2 Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA2 sind je Wohngebäude höchstens 6 Wohnungen zulässig.
- 5.3 Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA3 sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.
- 5.4 Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser gelten jeweils als ein Wohngebäude.

4 HINWEISE

Der nachfolgende Hinweis bezieht sich auf die Einsichtnahme von Vorschriften und wird aus Gründen der Rechtssicherheit 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 zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

5 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht sowie von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind abgesehen.

5.1 Ausgleich

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind unabhängig von den sonstigen Umweltbelangen zu bewerten. Durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 werden zusätzlichen Eingriffe von 236 Ökopunk Parallelverfahren im Bebauungsplan Nr.53 „Biesener Feld III“ die zulässige GRZ in einem Teilbereich von 0,4 auf ebenfalls 0,35 reduziert wird, werden die zusätzlichen Eingriffe dort ausgeglichen. Die Bilanzierung erfolgt in der nachfolgenden Tabelle.

Eingriffsbilanzierung der 2. Änderung Bebauungsplanes Nr. 49 "Biesener Feld II"

Biotopwertbilanzierung Planung							
Code	Biotoptyp	Fläche		Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
		m²	%				
VF	Versiegelte und teilversiegelte Fläche						
...0	Versiegelte Flächen "WA2" (GRZ 0,3 mit Nebenanlagen 0,45)	705	44,99	0	1	0	0
HJ	Garten						

...ka4	Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen im WA2, abzüglich Anpflanzfläche	862	55,01	2	1	2	1.724
Gesamtflächenwert		1.567	100,00				1.724

Biotopwertbilanzierung Planung							
Code	Biotoptyp	Fläche		Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
		m²	%				
VF	Versiegelte und teilversiegelte Fläche						
...0	Versiegelte Flächen "WA1" (GRZ 0,35 mit Nebenanlagen 0,525)	823	52,52	0	1	0	0
HJ	Garten						
...ka4	Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen im WA1	744	47,48	2	1	2	1.488
Gesamtflächenwert		1.567	100,00				1.488

C. Bilanz	-236
------------------	-------------

Tabelle 1 Biotopwertbilanzierung zur geplanten Kompensationsmaßnahme

Durch die Anhebung der GRZ auf 0,35 entsteht im Geltungsbereich ein Defizit von 236 Ökopunkten.

Eingriffsbilanzierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Biesener Feld III"

Biotopwertbilanzierung Planung							
Code	Biotoptyp	Fläche		Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
		m²	%				
VF	Versiegelte und teilversiegelte Fläche						
...0	Versiegelte Flächen "WA2" (GRZ 0,4 mit Nebenanlagen 0,6)	1.032	60,00	0	1	0	0
HJ	Garten						
...ka4	Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen im WA2, abzüglich Anpflanzfläche	688	40,00	2	1	2	1.376
Gesamtflächenwert		1.720	100,00				1.376

Biotopwertbilanzierung Planung						
Code	Biotoptyp	Fläche				

		m ²	%	Grund- wert	Korrektur- faktor	Gesamt- wert	Einzelflä- chenwert
VF	Versiegelte und teilversiegelte Fläche						
...0	Versiegelte Flächen "WA1" (GRZ 0,35 mit Neben- anlagen 0,525)	903	52,50	0	1	0	0
HJ	Garten						
...ka4	Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwie- gend fremdländischen Gehölzen im WA1	817	47,50	2	1	2	1.634
Gesamtflächenwert		1.720	100,00				1.634
C. Bi- lanz							258

Tabelle 2 Biotopwertbilanzierung zur geplanten Kompensationsmaßnahme

Durch die Reduzierung im Bebauungsplan Nr.53 „Biesener Feld III“ werden 258 zusätzliche Ökopunkte generiert, sodass schlussendlich ein kleiner Überschuss von 22 Ökopunkten bestehen bleibt.

5.2 Nachbarschaftliche Belange

Nachbarschaftliche Belange werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 nicht berührt. Das Vorhaben dient dazu eine städtebauliche Fehlentwicklung vermeiden. Durch die Planung werden keine erhöhten Emissionen begründet, sondern werden durch die geringere Zahl der zulässigen Wohnungen sogar begünstigt, da beispielsweise von weniger Verkehr ausgegangen werden kann.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Gemeinde Selfkant am die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Biesener Feld II“ als Satzung beschlossen hat.

6 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b)
- 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 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916)