

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 46 HAVERT – AUF DIE HÖFF-



GEMEINDE SELFKANT – ORTSTEIL HAVERT

Inhalt

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	1
2	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation	1
2.1	Lage und Beschreibung des Plangebietes.....	1
3	Übergeordnete Planungen	3
3.1	Regionalplan	3
3.2	Flächennutzungsplan	4
3.3	Landschaftsplan	5
3.4	Bestehendes Planungsrecht	5
4	Plankonzept	5
5	Begründung der Festsetzungen	6
5.1	Abgrenzung des Plangebietes	6
5.2	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB).....	6
5.3	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17-20 BauNVO)	7
5.4	Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)	7
5.5	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)	8
5.6	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO)	8
5.7	Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	8
5.8	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)	9
5.9	Externe Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)	9
5.10	Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)	9
5.11	Hinweise.....	10
6	Umsetzung der Planung	12
6.1	Erschließung	12
6.2	Entwässerung.....	12
6.3	Immissionen	13
6.4	Altlasten.....	13
7	Auswirkungen der Planung	13
8	Planverfahren	14
9	Flächenbilanz zum Bebauungsplan Nr. 46 Havert – „Auf die Höff“	14

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

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-Havert ist der Bedarf zeitlich und materiell gegeben. Geplant ist die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Flächenbedarf für diese Nutzung kann innerhalb des Siedlungsraumes des Ortsteils Havert nicht mehr gleichwertig gedeckt werden. Gleichwertige Baulücken sind im Selfkant nicht vorhanden bzw. stehen einer gemeindlichen Entwicklung nicht zur Verfügung. Mit dem Bauleitplanverfahren wird im 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 Havert ein und orientiert sich an natürlichen städtebaulichen Zäsuren, da sie im Norden, Westen und Süden von Nutzungen mit einer wesentlichen bodenrechtlichen Relevanz umgeben ist. Diese zeichnet sich im Westen und Süden durch vorhandene, kleinteilige Wohnbebauung aus. Im Norden der verfahrensgegenständlichen Flächen befinden sich der Friedhof des Ortsteils sowie eine Obstwiese. Sie verfügt über eine hohe landschaftliche und naturschutzfachliche Bedeutung, sodass sie derzeit nicht in das Plangebiet einbezogen wird.

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

Es wird beabsichtigt, das Bauleitplanverfahren im Normalverfahren (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 der 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 42,1 km² 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 alle dem Kreis Heinsberg angehören. Auf niederländischer Seite grenzt der Selfkant an die Stadt Sittard-Geleen sowie die Gemeinden Echt-Susteren, Onderbanken und Schinnen.

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Havert, nordwestlich in der Gemeinde Selfkant. Es umfasst Teile der Flurstücke Nr. 11, 12, 107 und 108, Flur 10, Gemarkung Havert und hat eine Größe von ca. 1 ha.

Das Plangebiet grenzt im Südwesten und Westen an Privatgärten und schließt den Ortsteil nach Osten hin ab. Im Norden befindet sich der Friedhof Haverts, alle weiteren angrenzenden Flächen sind landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich als Weide für Pferdehaltung genutzt und weist dementsprechend eine geringe Vegetation aus Weidegras-Arten auf. Baumbewuchs ist im Plangebiet nicht vorhanden.

Der Verlauf der nördlichen 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 einen Wirtschaftsweg im Osten, welcher im Süden auf die Hauptstraße (K2) führt. Dieser vorhandene Wirtschaftsweg soll ausgebaut werden und so die interne Erschließung des Plangebietes ermöglichen. Insgesamt entstehen hierdurch günstige Voraussetzungen in Bezug auf die spätere Erschließung des gesamten Plangebietes.

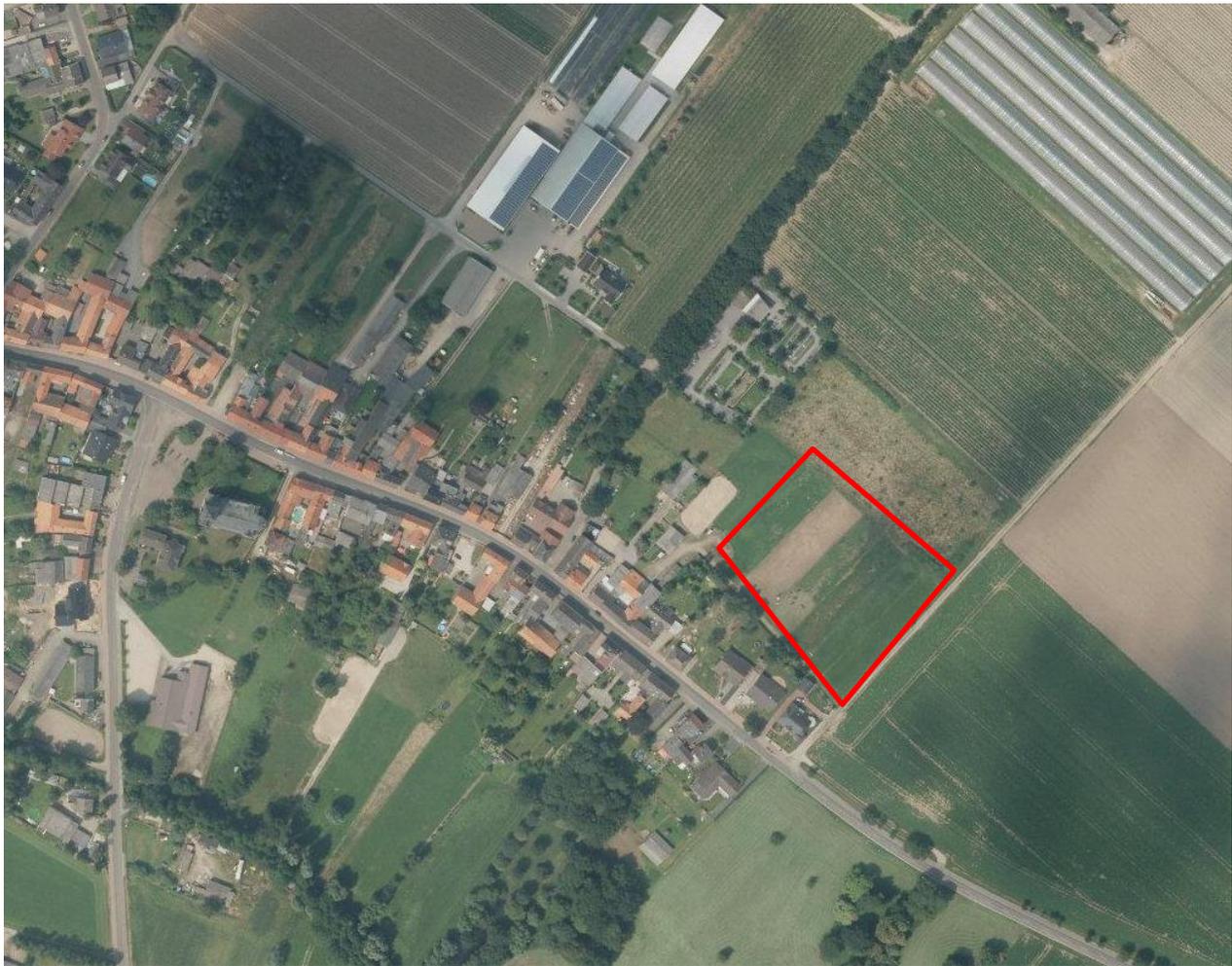


Abbildung 1 Luftbild des Plangebietes (TIM Online NRW)

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen stellt für das Plangebiet „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB) dar. Südlich des Plangebietes wird dieser überlagert von Flächen zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung entlang des Saeffeler Baches. Die Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche umfassen darüber hinaus, auch im Plangebiet, Siedlungen und Verkehrswege unterhalb der regionalbedeutsamen Darstellungsschwelle. Eine gewisse Bautätigkeit im Rahmen der Eigenentwicklung ist hier zulässig. Dies trifft auf den Ortsteil Havert zu. Ziele der Raumordnung stehen dem Vorhaben demnach nicht entgegen. Eine formelle landesplanerische Anfrage diesbezüglich erfolgte am 04.04.2016. Mit Schreiben vom 11.05.2016 teilte die Bezirksregierung mit, dass keine landesplanerischen Bedenken gegen die Planung bestehen.



Abbildung 2 Auszug aus dem Regionalplan Köln, Teilabschnitt Aachen

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Selfkant stellt für das Plangebiet derzeit landwirtschaftliche Fläche dar (Abbildung 3). Die Darstellung des Flächennutzungsplans soll im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden und zukünftig Wohnbaufläche darstellen. Dazu soll im Gegenzug die gemischte Baufläche im östlich benachbarten Ortsteil Stein aufgegeben und als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden (Abbildung 4). Mit dieser Änderung des Flächennutzungsplans steht dieser der Planung nicht mehr entgegen.



Abbildung 3 und Abbildung 4 Auszüge 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 das Plangebiet das Entwicklungsziel 2, die Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen dar. Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Gemäß § 29 Abs. 4 Satz 2 Landschaftsgesetz des Landes NRW treten widersprechende Darstellungen des Landschaftsplanes mit in Kraft tretenden des Bebauungsplans außer Kraft, wenn nicht der Träger der Landschaftsplanung im Rahmen des Beteiligungsverfahrens widerspricht. Insgesamt bestehen somit keine Konflikte mit den Festsetzungen des Landschaftsplanes.

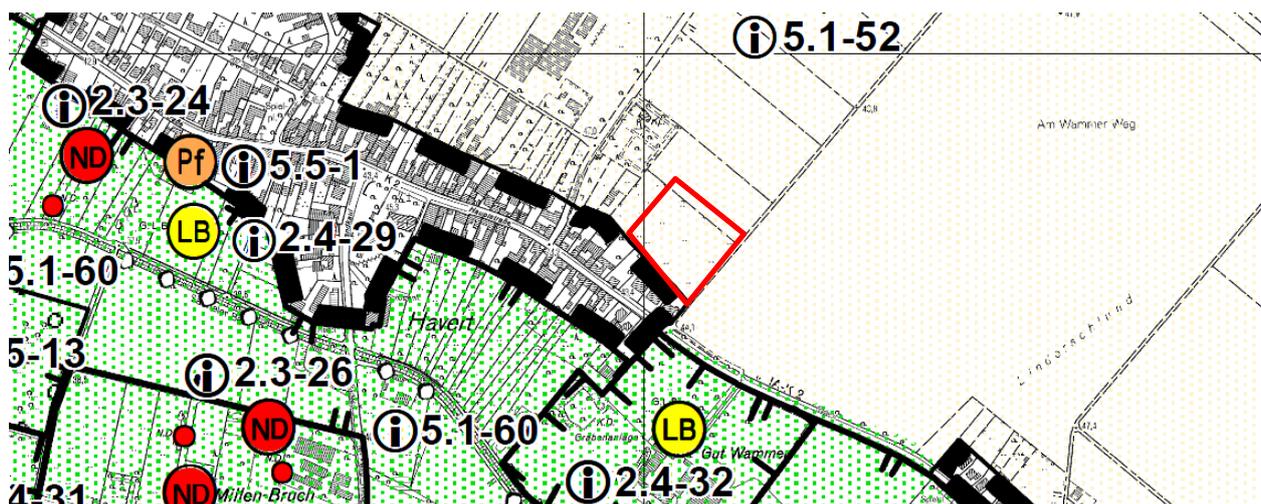


Abbildung 5 Auszug aus dem Landschaftsplan II/5 - Selfkant (Kreis Heinsberg)

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. Entsprechend der umgebenden Wohnbebauung sollen an die Bedürfnisse zukünftiger Grundstückseigentümer orientierte Grundstücksgrößen entstehen (ca. 400 bis 700 m²).

Die Bauweise orientiert sich grundsätzlich an den angrenzenden Wohngebäuden, so dass Einzelhäuser und Doppelhäuser in zweigeschossiger Bauweise zulässig sein sollen. 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 Übrigen wird auf weitere gestalterische Festsetzungen, z.B. bzgl. des Fassadenmaterials oder der Dachform im Sinne der planerischen Zurückhaltung verzichtet.

Zur offenen Landschaft hin sind die Grundstücke mit einer Laubhecke einzugrünen, um eine städtebauliche Zäsur zur Landschaft hin auszubilden.

Erschlossen werden sollen die Grundstücke über einen vorhandenen Wirtschaftsweg, welcher auf die Hauptstraße (K2) führt und im Zuge der Planungen ausgebaut werden soll.



Abbildung 6 Gestaltungsplan Wohngebiet Havert

5 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

5.1 Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes orientiert sich weitestgehend an den bestehenden Flurstücksgrenzen der Flächen Gemarkung Havert, Flur 10, Flurstücke 11 und 12. Für die Erschließung des Plangebietes werden geringe Teilflächen der Wegeparzelle 108 sowie des angrenzenden Flurstückes 107, Flur 10, Gemarkung Havert mit in den Geltungsbereich einbezogen. Durch die Abgrenzung können bereits bestehende Wegeverbindungen genutzt und entsprechend ausgebaut werden. Der Verlauf der nördlichen 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. Es werden aus Gründen der planerischen Zurückhaltung und in Orientierung an den umliegenden Bestand im Baugebiet eine GRZ von 0,3 sowie eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die Höchstwerte gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit einer GRZ von 0,4 bzw. einer GFZ von 0,8 werden damit nicht ausgeschöpft. Diese Festsetzung dient einerseits 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.

Im Übrigen soll sich die geplante Bebauungsstruktur an dem Bestand orientieren. Entsprechend sollen hier ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen realisiert werden. Ferner werden in allen Baugebieten maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude textlich festgesetzt, um das Entstehen einer ortstypischen kleinteiligen Baustruktur zu fördern. Diese Festsetzungen gewährleisten den Erhalt der aufgelockerten und gleichmäßigen Bebauungsstruktur der Siedlung.

Höhe baulicher Anlagen

Die zeichnerische Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 10 m baulicher Anlagen dient 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 alle 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 (Endausbau Verkehrsfläche). 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 zum Erhalt der aufgelockerten und gleichmäßigen

Bebauungsstruktur der Siedlung und in Orientierung an dem umgebenden Bestand nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Hausgruppen sind damit nicht 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 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. Hiervon abgewichen wird im Bereich südlich der Verkehrsfläche, da bei einer Muldenversickerung entlang der Verkehrsfläche Bebauungen einen Mindestabstand von 6 m einhalten müssen. Zur Wahrung eines einheitlichen Straßenbildes wird dieser Abstand von 6 m auch nördlich der Verkehrsfläche eingehalten.

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. Zusätzlich wird über eine gestalterische Festsetzung für Nebenanlagen geregelt, dass die Vorgartenbereiche von Garagen und überdachten Stellplätzen freizuhalten sind (vgl. 5.10).

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen muss der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen (Garagentor) und der Straßenbegrenzungslinie mindestens 5,0 m betragen.

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

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

Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

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

Das Plangebiet knüpft an einen bestehenden Verkehrsweg an und integriert sich damit optimal in das Verkehrsgefüge des Ortsteils. Der Anschluss wird über einen bestehenden Wirtschaftsweg im Osten an die Hauptstraße (K2) geschaffen.

Für die Planstraße wird die Festsetzung „Verkehrsfläche“ getroffen. Diese soll im Rahmen der Ausbauplanung als verkehrsberuhigte Straße ausgestaltet werden. Hierdurch können die Fahrgeschwindigkeiten innerhalb der Wohngebiete reduziert und die Verkehrssicherheit sowie gesunde Wohnverhältnisse gefördert werden.

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 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 0,27 ha (10.634 Ökopunkte). Der Ausgleich erfolgt zum einen über das Ökokonto der Gemeinde Selfkant und zum anderen über eine externe Ausgleichsmaßnahme.

Den Eingriffen der im Plan festgesetzten Bauflächen werden 10.634 Ökopunkte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zugeordnet. Der Ausgleich wird zum einen über das Ökokonto der Gemeinde Selfkant und zum anderen über eine externe Ausgleichsmaßnahme abgegolten. Die Kompensationsmaßnahmen sind im Einzelnen:

Pos.	Maßnahme	Ökopunkte
1	Externe Maßnahme: „Aufforstungsfläche“, Gemarkung Süsterseel, Flur 7, Flurstück 105	5.116
2	Maßnahme des Ökokontos: „Waldumbau Gemeindebruch Tüddern“, Gemarkung Tüddern, Flur 1, Flurstück 75	5.518
	Gesamt	10.634

5.10 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:

- *Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind von Nebenanlagen freizuhaltende Flächen festgesetzt. Diese Flächen dürfen zu maximal 50 % befestigt werden. Innerhalb dieser Flächen ist die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen unzulässig.*
- *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.*
- *Zur Überbrückung von Geländeunterschieden sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m 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.*
- *Außerhalb der Vorgartenbereiche und den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seiten sind die Privatgrundstücke zur offenen Landschaft hin, nordöstlich des Plangebietes, mit Schnitthecken gemäß Pflanzliste 1 (Pflanzqualität: Strauch, 4-triebig, ohne Ballen, Höhe 80 cm - 180 cm) einzufrieden. Die Bepflanzungen sind unter Berücksichtigung der DIN 18916 und in einem Abstand von 0,5 -1,5 m auszuführen. Diese Hecken können auf der Innenseite des Grundstückes durch Zaunanlagen entsprechend ersetzt werden, soweit diese durch Laubholzhecken gemäß Pflanzliste 1 hinterpflanzt sind oder durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste 2 dauerhaft flächig begrünt werden. Bei Schling- und Kletterpflanzen, die nicht selbst haften, sind Kletterhilfen anzubringen. Es ist je 0,5 Meter Zaunlänge mindestens eine rankende, klimmende oder schlingende Pflanze (Pflanzqualität 4 – 6 Triebe, mit Topfballen, Höhe 90 - 100 cm) zu pflanzen. Das Pflanzbeet muss mindestens 40 cm x 40 cm groß sein.*

5.11 Hinweise

Es werden unterschiedliche Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Folgende Hinweise wurden überwiegend von Behörden und Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegeben.

Artenschutz

Bauzeitenregelung: Unmittelbar vor Baubeginn ist zu prüfen, ob geschützte, planungsrelevante Arten und ihre Lebensstätten im Plangebiet vorhanden und betroffen sind. Erfolgt die Baufeldräumung in den Monaten April bis August, ist das Plangebiet auf Nester, Brutstätten und Jungtiere zu untersuchen. Es empfiehlt sich eine ökologische Baubetreuung sowie eine vorsorgliche Baufeldräumung in den Wintermonaten (Oktober bis März) zur Vermeidung von Konflikten zur Brutzeit und Jungtieraufzucht geschützter Arten. Die Tiefe des Untersuchungsraumes sollte aufgrund von Übergangsbereichen mindestens 50 m in die Nachbarflächen betragen. Sollten bei Überprüfung der Baufelder geschützte Arten oder ihre Lebensstätten gefunden werden, sind in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde des Kreises Heinsberg geeignete Vermeidungsmaßnahmen und ggfs. funktionserhaltende Maßnahmen durchzuführen.

Eine mögliche Wiederbesiedlung nach Baufeldfreimachung ist durch geeignete Maßnahmen wie mechanische Bodenbearbeitung, das Kurzmähen übermäßiger Gras-/Wildkrautbildung und zügigen Baubeginn zu vermeiden. Eine Neubesiedlung baulicher Anlagen während der Bauphase (Rohbau) ist durch geeignete Versiegelungsmaßnahmen (Verschließen des Rohbaus) zu verhindern. Bei mehr als 9 Monate Rohbauzustand ohne Bautätigkeiten ist sicherzustellen, dass ebenfalls keine Schleiereulen oder Rauchschnalben sich angesiedelt haben

Geräuschimmissionen

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) zu erfolgen.

Archäologische Bodenfunde

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Untere Denkmalbehörde (Kreis Heinsberg) oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Erdbebengefährdung

Die Gemarkung Havert der Gemeinde Selfkant 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.

Bergwerksfeld „Schalbruch 1“

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Schalbruch 1“. Eigentümer des Bergwerksfelds ist die RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.

Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Rheinland“

Das Plangebiet liegt über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken "Rheinland". Inhaberin der Erlaubnis ist die Wintershall Holding GmbH.

Sümpfungsmaßnahmen

Der Planungsbereich ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne mit Stand: 01.10.2012 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - Az.: 61.42.63 -2000-1-) von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Für die Stellungnahme wurden folgende Grundwasserleiter (nach Einteilung von Schneider & Thiele, 1965) betrachtet: Oberes Stockwerk, 9B, 8, 7, 6D, 6B, 2- 5, 09, 07 Kölner Scholle, 05 Kölner Scholle. 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.

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.

6 UMSETZUNG DER PLANUNG

6.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes kann über bestehende Verkehrswege erfolgen. Erschlossen werden kann das Plangebiet über einen Wirtschaftsweg im Osten, welcher im Süden auf die Hauptstraße (K2) führt. Dieser vorhandene Wirtschaftsweg soll 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. Entlang der Hauptstraße (K2) ist einseitig ein Fuß- und Radweg vorhanden, sodass auch die Erreichbarkeit des Ortskerns gegeben ist.

Zudem führen die Buslinien 436 und 438 am Plangebiet vorbei und verbinden dieses mit den angrenzenden Ortsteilen und dadurch auch mit überörtlichen ÖPNV-Verbindungen, eine Haltestelle ist an der Kirche in Havert in ca. 400 m Entfernung gegeben.

6.2 Entwässerung

Die Versorgung des Plangebietes soll über bestehende Anschlüsse in der Hauptstraße erfolgen.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NW 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 in der Hauptstraße abgeführt werden. Das anfallende Niederschlagswasser soll auf den privaten Grundstücken versickern. Für das Niederschlagswasser, das auf den Verkehrsflächen anfällt, sind einseitig entlang der Verkehrsfläche Versickerungsflächen vorgesehen. Gemäß dem vorliegenden Baugrundgutachten (*Dipl.-Geol. Michael Eckardt: Wohnbebauung Havert, Gemarkung Havert, Flur 10, Flurstücke 11 und 12 – Ergebnisse der Baugrunderkundung. 01.08.2016*) sind die hier vorliegenden Böden für die geplante Entwässerung über ein Mulden-Rigolen-System geeignet.

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 weitestgehend brachliegende Fläche am Ortsrand einer neuen Nutzung zugeführt. Das Plangebiet liegt in direkter Nachbarschaft bereits bebauter Bereiche und arrondiert den Ortsteil Havert. 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. 46 Havert – „Auf die Höff“ 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 0,27 ha (10.634 Ökopunkte). Der Ausgleich erfolgt zum einen auf dem Grundstück Gemarkung Süsterseel, Flur 7, Flurstück 105 und zum anderen über die Ausgleichsmaßnahme des Ökokontos „Waldumbau Gemeindebruch Tüddern“ Gemarkung Tüddern, Flur 1, Flurstück 75.

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 N18 Havert 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 18. Änderung des Flächennutzungsplanes am 02.03.2016 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. Die frühzeitige Beteiligung erfolgte in der Zeit vom 01.08.2016 bis 02.09.2016.

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurden die Planunterlagen entsprechend der eingegangenen Stellungnahmen 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 § 3 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

9 FLÄCHENBILANZ ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 46 HAVERT – „AUF DIE HÖFF“

Plangebiet	ca. 10.088 qm
Allgemeines Wohngebiet	ca. 8.108 qm
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 1.660 qm
Öffentliche Grünflächen	ca. 215 qm

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Gemeinde Selfkant am den Bebauungsplan Nr. 46 Havert „Auf die Höff“ als Satzung beschlossen hat.

Erkelenz, den 21.02.2017

VDH Projektmanagement GmbH

i.A. Marina Bomkamp

i.A. Marina Bomkamp, M.Sc.