BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 59
„Heilder – Ergänzungsstandort Nahversorgung Selfkant-Nord“

Gemeinde Selfkant – Ortslage Heilder

April 2024
Beschlussfassung zum Satzungsbeschluss

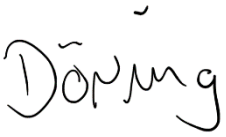
IMPRESSUM

Auftraggeber:

Entwicklungsgesellschaft Selfkant mbH
Am Rathaus 13
52538 Selfkant-Tüddern

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
T 02431 973180
E info@vdh.com
W www.vdh.com



i. A. M. Sc. Jens Döring

Projektnummer: 21-091

INHALT

1 EINLEITUNG 1

1.1 Planungserfordernis 1

1.2 Planungsziel 1

1.3 Beschreibung des Plangebiets 2

1.4 Planverfahren 2

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 3

2.1 Landesentwicklungsplan 3

2.2 Regionalplan 3

2.3 Flächennutzungsplan 4

2.4 Naturschutzfachliche Schutzgebiete 5

2.5 Wasser-, Hochwasser- und Starkregenschutz 6

3 PLANUNGSKONZEPT 7

3.1 Nutzungskonzept und Freiraumkonzept 7

3.2 Erschließungskonzept 8

3.3 Ver- und Entsorgungskonzept 8

4 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN 8

4.1 Räumlicher Geltungsbereich 8

4.2 Art der baulichen Nutzung 9

4.3 Maß der baulichen Nutzung sowie vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen 9

4.4 Bauweise 10

4.5 Überbaubare Grundstücksfläche 11

4.6 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen 11

4.7 Zulässige Zahl der Wohnungen 11

4.8 Verkehrsflächen 11

4.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 12

4.10 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d BImSchG; hier: Lärmschutz 12

4.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 14

4.12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 15

5 HINWEISE 15

6 PLANDATEN 18

7 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 19

7.1 Eingriffsregelung 19

7.2 Immissionen 19

7.3 Artenschutz 20

7.4 Einzelhandelsverträglichkeit 20

7.5 Verkehr 20

8 REFERENZLISTE DER QUELLEN 21

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

In der Gemeinde Selfkant befinden sich in den nördlichen Ortslagen bislang nur wenige Nahversorgungsmöglichkeiten. Die Gemeinde möchte jedoch auch den dort ansässigen Bürgern die Möglichkeit der wohnortnahen Versorgung eröffnen. Gemäß dem Einzelhandel- und Zentrenkonzept der Gemeinde Selfkant ist das vorhandene Einzelhandelsangebot ungleichmäßig räumlich verteilt. Der nördliche Teil des Gemeindegebiets weist eine Unterversorgung auf (CIMA, 2013). Diese Lücke könnte durch einen Nahversorger geschlossen werden. Mit dem Vorhaben soll grundsätzlich die Möglichkeit eröffnet werden, einen Nahversorger in Kombination mit einer darüber liegenden Wohnnutzung zu realisieren. Eine mögliche vertikale Schichtung von Wohnen und Einkaufen schont zudem Flächen an anderer Stelle und hilft dabei, das Grundstück besser auszunutzen. Mit diesem Konzept wäre es möglich, sowohl der Unterversorgung der nördlichen Ortslagen als auch dem Bedarf an Wohnraum zu begegnen. Aus diesem Grund plant die Gemeinde Selfkant zwischen den Ortslagen Heilder und Saeffelen die Kombination aus Einzelhandels- und Wohnnutzungen.

Die Flächen befinden sich unmittelbar an der L 228 und sind somit aus verkehrstechnischer Sicht günstig gelegen. Sowohl aus Höngen, Heilder und Saeffelen als auch aus der Ortslage Havert (gesamter nördlicher Bereich der Gemeinde) ist dieser Standort gut zu erreichen. Der größte Vorteil der in Rede stehenden Flächen ist die zentrale Lage zwischen den Ortslagen Höngen, Heilder, Saeffelen und Havert und die damit verbundene Möglichkeit der wohnortnahen Versorgung der o. g. Ortslagen, weshalb die Gemeinde diesen Standort bevorzugt. Mögliche Alternativstandorte wären ggf. klarer in das Siedlungsgefüge eingebunden, würden jedoch nur zur Versorgung von einzelnen Ortslagen beitragen. Die Unterversorgung der anderen Ortslagen bliebe bestehen.

Gemäß dem bestehenden Planungsrecht ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht möglich. Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen teilweise als „Flächen für die Landwirtschaft“ und im südlichen Bereich als „gemischte Bauflächen“ dar. Ein Bebauungsplan besteht nicht. Aufgrund ihrer Größe und ihres Zuschnitts sind die Flächen als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu bewerten. In diesem Zusammenhang ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 59 „Heilder – Ergänzungsstandort Nahversorgung Selfkant-Nord“ erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

1.2 Planungsziel

Das Ziel der Planung ist zunächst die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Nahversorgers und die damit einhergehende Behebung des bestehenden Versorgungsdefizits durch das Aufstellen des Bebauungsplans. Ein weiteres Planungsziel ist die Schaffung eines attraktiven Wohnflächenangebots für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde. Weitere wesentliche Planungsziele bestehen in der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Ausbildung eines städtebaulich geordneten Landschaftsrands sowie eines harmonischen Übergangs zu den bestehenden Siedlungsstrukturen.

1.3 Beschreibung des Plangebiets

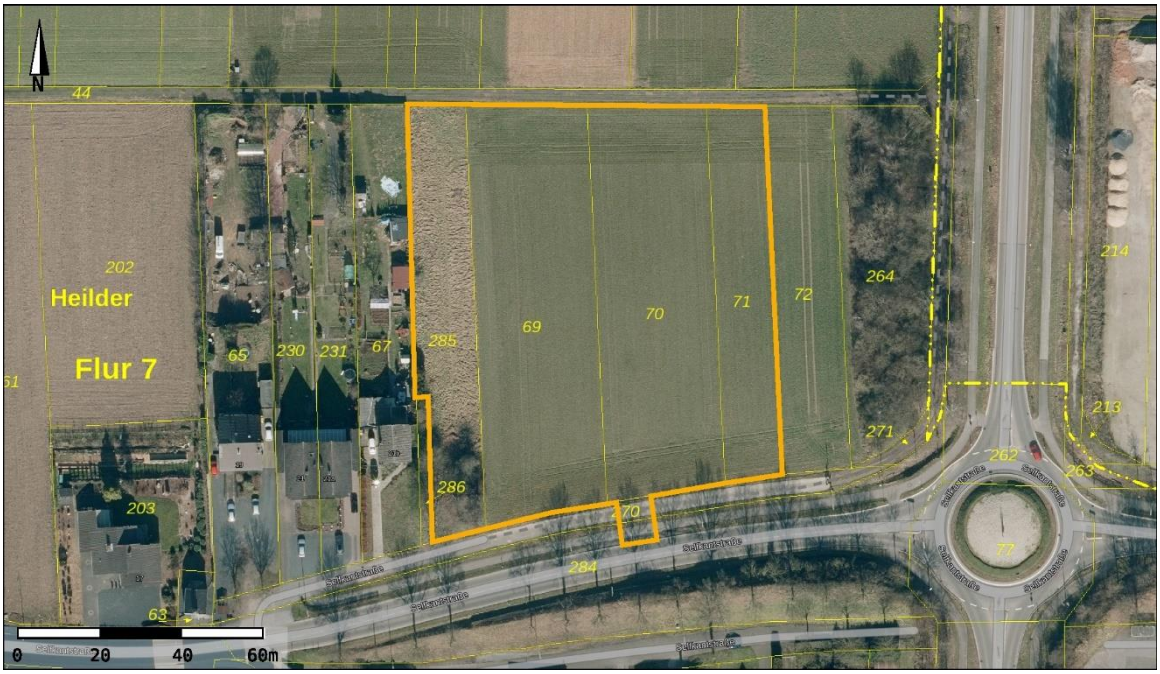


Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (gelbe Linie), genordet (Land NRW, 2023)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Saeffelen, Flur 7, Flurstücke 69 bis 71, 285 sowie teilweise 270 und 284. Er umfasst somit eine Fläche von ca. 0,9 ha. Derzeit wird das Plangebiet ackerbaulich genutzt.

Im Umfeld bestehen unterschiedliche Nutzungen. Im Norden befindet sich die freie Feldflur, auf der landwirtschaftliche Nutzungen vorherrschen. Im Osten schließen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an und an diese grenzt eine Gehölzreihe. Anschließend folgen die L 410 und ein Gewerbegebiet. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Wirtschaftsweg. An ihn schließt die Selfkantstraße/L 288 an, über die das Plangebiet erschlossen werden soll. Im Südwesten grenzen Wohnnutzungen und im Westen private Gärten an das Plangebiet.

1.4 Planverfahren

Für das Verfahren sind die 29. Flächennutzungsplanänderung „Heilder – Ergänzungsstandort Nahversorgung Selfkant-Nord“ und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 59 „Heilder – Ergänzungsstandort Nahversorgung Selfkant-Nord“ notwendig. Es wird beabsichtigt, das Bauleitplanverfahren im Normalverfahren mit frühzeitiger Beteiligung und Veröffentlichung sowie der Erstellung eines Umweltberichts durchzuführen. Die Aufstellung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ist nicht möglich, da es sich nicht um die Änderung oder Ergänzung eines bestehenden Bebauungsplans handelt und der Zulässigkeitsmaßstab durch die Festsetzungen des Bebauungsplans voraussichtlich erheblich geändert wird. Ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB entfällt, da es sich nicht um eine Innenentwicklung handelt.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist als zusammenfassender, überörtlicher und fachübergreifender Raumordnungsplan dazu da, das Landesgebiet zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Darüber hinaus werden Ziele und Grundsätze für verschiedene Themenfelder, u. a. für den großflächigen Einzelhandel, festgelegt.

Das Ziel 6.5-1 trifft die Vorgabe, dass Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) zulässig sind. Darüber hinaus sollen gemäß Ziel 6.5-2 Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) zulässig sein. Ziel 6.5-3 legt fest, dass zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen.

Als „großflächig“ gelten Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO i. d. R. ab einer Verkaufsfläche von 800 m². Da im vorliegenden Fall u. a. die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarkts mit bis zu 1.000 m² Verkaufsfläche ermöglicht werden soll, wurde für eine exemplarische Fallgestaltung ein Verträglichkeitsgutachten erstellt (CIMA, 2023). Bei § 11 Abs. 3 BauNVO handelt es sich um eine Vermutungsregel, die beim Vorliegen einer atypischen Fallgestaltung nicht greift. Eine Atypik kann in betrieblicher oder städtebaulicher Hinsicht bestehen. Im vorliegenden Fall wurde durch das Gutachten eine städtebauliche Atypik nachgewiesen. Insofern handelt es sich aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation nicht um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, sondern das Vorhaben ist hinsichtlich seiner möglichen Auswirkungen wie ein kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb zu betrachten. Insofern sind auch die vorgenannten Ziele des LEP NRW für das Verfahren nicht einschlägig.

2.2 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB) dar. Das vorrangige Ziel des AFAB ist es, die existenz- und entwicklungsfähigen Betriebe im Plangebiet zu erhalten, zu entwickeln und zu fördern, damit die Funktionsfähigkeit des ländlichen Raums im Spannungsfeld der vielfältigen Raumansprüche sichergestellt ist (Bezirksregierung Köln, 2016 b, S. 44). Der Verzicht auf eine zeichnerische Darstellung von Ortschaften mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2.000 Einwohnern als Siedlungsbereiche hat jedoch 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 b, S. 12 f.). Der Regionalplan steht der Planung somit nicht entgegen.

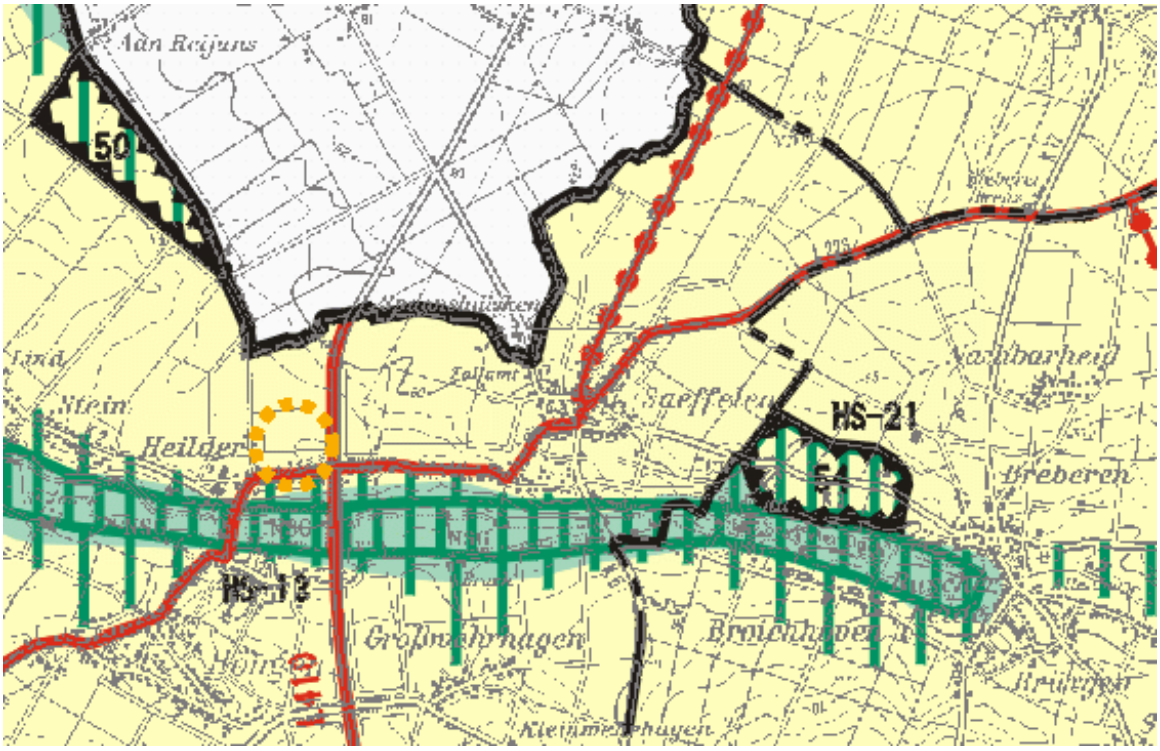


Abbildung 2: GEP Region Aachen mit Markierung des Plangebiets (gelb gestrichelter Kreis), genordet (Bezirksregierung Köln, 2016 a)

Derzeit wird der Regionalplan neu aufgestellt. Die Planflächen sollen zukünftig als ASB festgelegt werden. Somit wird der Bedarf schon auf regionalplanerischer Ebene erkannt und künftig festgelegt. Die Ortslagen Höngen/Heilder werden zu einem Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde. Der Entwurf der Regionalplanneuaufstellung steht der Planung somit ebenfalls nicht entgegen.

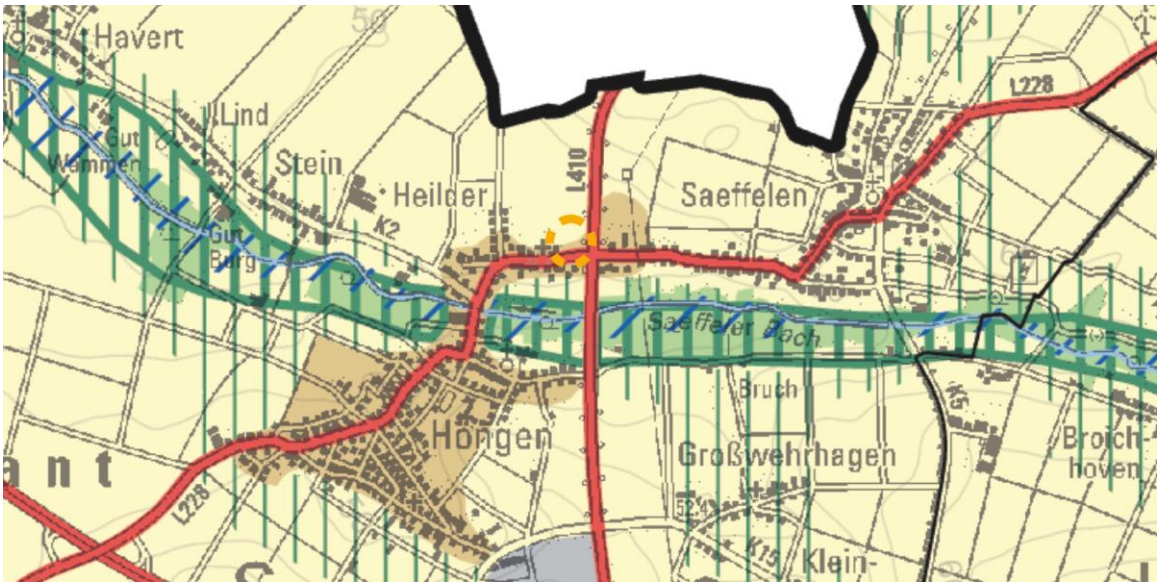


Abbildung 3: Entwurf für die Neuaufstellung des Regionalplans Köln mit Markierung des Plangebiets (gelb gestrichelter Kreis), genordet (Bezirksregierung Köln, 2021)

2.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Selfkant stellt die Flächen des Geltungsbereichs teilweise als „Flächen für die Landwirtschaft“ und teilweise als „gemischte Bauflächen“ dar. Um

den geplanten Bebauungsplan i. S. d. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, müssen die Darstellungen des Flächennutzungsplans zu „gemischte Bauflächen“ geändert werden.

Eine Landesplanerische Anfrage gemäß § 34 LPlG wurde bereits gestellt. Mit ordnungsbehördlicher Verfügung vom 27. Juli 2022 (Aktenzeichen 32/62-1-1.15.06-2022-01) hat das Dezernat 32 der Bezirksregierung Köln bestätigt, dass aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben bestehen.

2.4 Naturschutzfachliche Schutzgebiete

Naturschutzfachliche Schutzgebiete ergeben sich aus den §§ 21 und 23 bis 36 BNatSchG. Demnach sind der Biotopverbund bzw. die Biotopvernetzung (§ 21 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke oder Nationale Naturmonumente (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG), Naturparke (§ 27 BNatSchG), Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG), gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) und Natura-2000-Gebiete (§§ 31 bis 36 BNatSchG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben auf eine mögliche Betroffenheit zu untersuchen.

Form und Verfahren der Unterschutzstellung richten sich nach Landesrecht (vgl. § 22 Abs. 2 BNatSchG). Demnach werden Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile in den Landschaftsplänen der Kreise und kreisfreien Städte festgesetzt (vgl. § 7 LNatSchG).

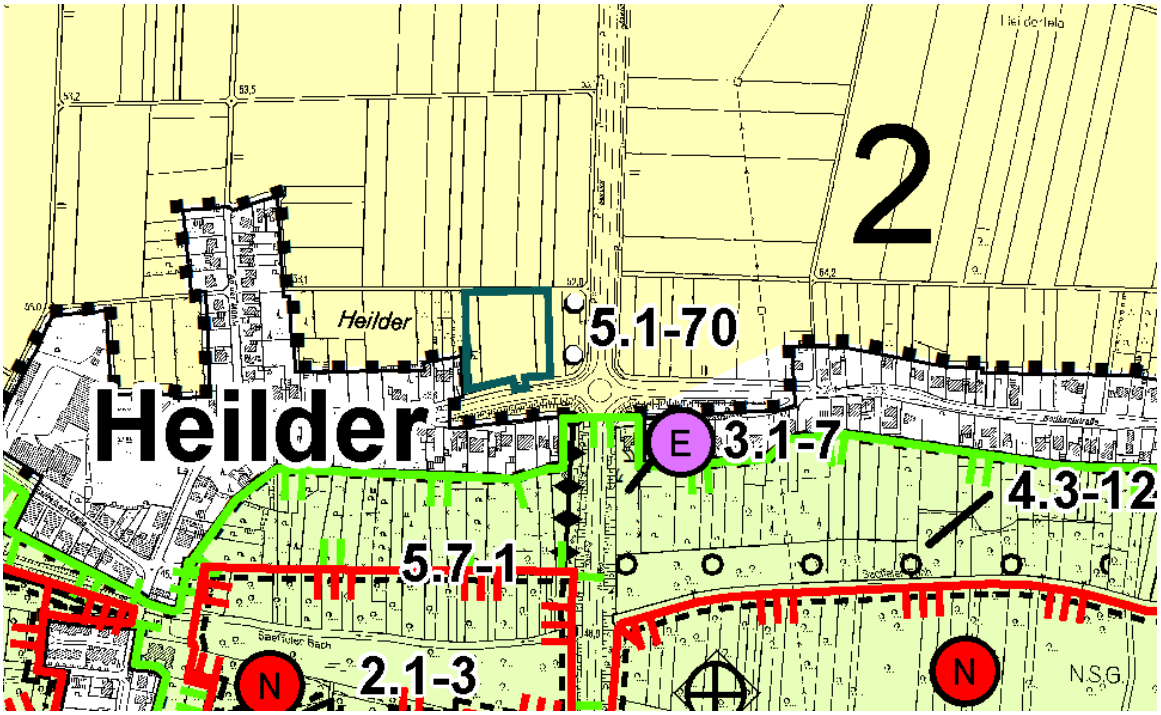


Abbildung 4: Auszug aus dem Landschaftsplan II/5 „Selfkant“ mit Abgrenzung des Plangebiets (grüne Linie), genordet (Kreis Heinsberg, 2017)

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplans II/5 „Selfkant“. Dieser setzt für den gesamten Teil des Plangebiets das Entwicklungsziel 2 fest: „Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen.“

Elemente einer reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden, sodass der Erhalt nicht einschlägig ist. Eine Anreicherung der Landschaft erfolgt durch grünordnerische Festsetzungen. Diese können zugleich zum Ausgleich von planbedingten Eingriffen beitragen.

Für die Beurteilung der Betroffenheit des Biotopverbunds bzw. der Biotopvernetzung sowie von Naturparken oder Nationalen Naturmonumenten, Biosphärenreservaten, Naturparken, gesetzlich geschützten Biotopen und Natura-2000-Gebieten wird auf den Dienst „NRW Umweltdaten vor Ort“ zurückgegriffen (MUNV NRW, 2023 b). Eine Überlagerung mit entsprechenden Gebieten besteht laut diesem nicht.

Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand allenfalls in Bezug auf Natura-2000-Gebiete ersichtlich. Beim nächstgelegenen Natura-2000-Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Teverener Heide“, das sich ca. 9 km südlich des Plangebiets befindet. *„Von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch in Flächennutzungsplänen darzustellende Bauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO/§ 5 Abs. 2 BauGB und in Bebauungsplänen auszuweisende Baugebiete im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO/ § 9 Abs. 1 BauGB kann bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 m zu den Gebieten in der Regel nicht ausgegangen werden“* (MKULNV NRW, 2016). Somit ist eine direkte Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Zudem lässt das Planvorhaben keine Auswirkungen, wie z. B. eine erhebliche Veränderung der Grundwasserneubildungsrate oder einen erheblichen Schadstoffausstoß, erwarten, die zu der Annahme führen könnten, dass mit einer mittelbaren Beeinträchtigung zu rechnen bzw. der Regeluntersuchungsabstand zu erhöhen sei.

Ferner sind Natura-2000-Gebiete empfindlich gegenüber Eingriffen in verbindende Flugkorridore, z. B. durch Beeinträchtigungen von Trittsteinbiotopen und Rastplätzen, oder gegenüber Vorhaben mit Barrierewirkung. Zahlreiche weitere Natura-2000-Gebiete befinden sich in den Niederlanden im Bereich der Städte Maastricht und Roermond. Das Plangebiet befindet sich zwischen diesen Gebieten, sodass die Lage in einem verbindenden Korridor nicht pauschal ausgeschlossen werden kann. Aufgrund der eher geringwertigen ökologischen Ausprägung der im Plangebiet vorhandenen Biotope und anthropogener Störung durch angrenzende Siedlungsnutzungen ist eine Bedeutung als Trittsteinbiotop oder Rastplatz jedoch nicht ersichtlich. Denn im Umfeld des Plangebiets bestehen Ausweichmöglichkeiten, beispielsweise in der Nähe vorhandener Bachtäler, die für ziehende Arten deutlich attraktiver sein sollten. Zudem bereitet die Planung keine Nutzungen vor, die zu möglichen Barrierewirkungen für überfliegende Arten führen. In diesem Zusammenhang sind planbedingte Konflikte nicht ersichtlich.

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

2.5 Wasser-, Hochwasser- und Starkregenschutz

Wasserrechtliche Schutzgebiete ergeben sich aus dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Demnach sind Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Heilquellen (§ 53 WHG), Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG), Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78 b WHG) und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78 d WHG) hinsichtlich einer Betroffenheit zu untersuchen.

Auf der Grundlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) werden zudem die Hochwasserrisikokarte, die Hochwassergefahrenkarte

und die Starkregenhinweiskarte in die Betrachtung einbezogen. Hierfür wird auf den „Klimaatlas NRW“ zurückgegriffen (LANUV NRW, 2023).

Die Auswertung der Wasserschutzgebiete und Heilquellen erfolgt auf Basis der Datenbank ELWAS-WEB (MUNV NRW, 2023 a). Überschwemmungsgebiete sowie Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsbieten wurden mithilfe der Hochwasserrisikokarte ermittelt. Hochwasserentstehungsgebiete wiederum *„sollen künftig durch die Länder als Rechtsverordnung ausgewiesen werden“* (BMUV, 2016). Dies ist zum aktuellen Zeitpunkt jedoch noch nicht geschehen.

Trinkwasser und Heilquellen

Im Plangebiet befinden sich keine Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG). Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet ist das festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet Waldfeucht in einer Entfernung von ca. 3,9 km südwestlich des Plangebiets. Im Süden, ca. 3 km entfernt, befindet sich ein geplantes Trinkwasserschutzgebiet. Beide Schutzgebiete werden durch bestehende Ortslagen räumlich und funktional vom Plangebiet getrennt. Wechselwirkungen sind nicht erkennbar.

Heilquellen (§ 53 WHG) sind im linksrheinischen NRW nicht vorhanden und insofern mit abschließender Sicherheit nicht von der Planung betroffen.

Hochwasser und Starkregen

Überschwemmungsgebiete (§ 78b WHG) bestehen im Bereich des Saeffeler Bachs. Zu diesem besteht keine räumliche Nähe und somit ist keine Überlagerung möglich.

Gemäß der Starkregenhinweiskarte ist das Plangebiet entlang der östlichen Plangebietsgrenze bei seltenen und extremen Wetterereignissen von geringen Wasseransammlungen betroffen. Jedoch werden nur geringe Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten prognostiziert. Die auftretenden Wassermengen können entweder in das Kanalnetz eingeleitet oder im Plangebiet dezentral versickert werden. Die notwendigen Kapazitäten sind vorhanden.

3 PLANUNGSKONZEPT

3.1 Nutzungskonzept und Freiraumkonzept

Das Ziel der Planung ist zunächst die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung zusätzlicher Wohn- und Einzelhandelsnutzungen. Dabei sollen Wohnnutzungen über dem geplanten Nahversorger entstehen können. Somit wird die vorhandene Fläche optimal ausgenutzt, was zum schonenden Umgang mit den natürlichen Ressourcen, insbesondere dem Schutzgut Fläche, beiträgt.

Die Gebäudehöhe soll sich am umliegenden Bestand orientieren und diesen nicht überragen. Aus diesem Grund wird die Gebäudehöhe auf 10,50 m festgesetzt. Zusätzlich wird die Anzahl der Vollgeschosse auf zwei beschränkt. Auf die Festsetzung einer Bauweise wird im vorliegenden Fall verzichtet, damit sich flexible Gestaltungsmöglichkeiten hinsichtlich der geplanten Nutzungen ergeben. Damit den Belangen des Klimaschutzes begegnet wird, ist auf den Dächern die Nutzung von Photovoltaik vorgesehen. Das Freiraumkonzept sieht die Ausbildung eines optisch ansprechenden Gesamtbilds vor, das der notwendigen Anpassung an die Folgen des Klimawandels Rechnung trägt. Aus diesem

Grund werden die Parkplätze für den Einzelhandel und die Bewohner begrünt. Um die Parkplätze zu beschatten, werden Bäume gepflanzt. Somit soll der Entstehung einer Hitzeinsel entgegengewirkt werden.

3.2 Erschließungskonzept

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Selfkantstraße im Süden. Die Einfahrt in das Plangebiet ist so gewählt, dass sie einen ausreichenden Abstand zum nächsten Knotenpunkt einhält. Über diese Zufahrt soll auch die Anlieferung bewältigt werden. Der ruhende Verkehr sowie der Kundenverkehr können komplett im Plangebiet erfolgen. Zudem wird im Südwesten des Plangebiets ein Fuß- und Radweg festgesetzt. Südlich des Plangebiets verläuft ein Fuß- und Radweg von Westen nach Osten. Über ihn soll das Plangebiet an den Fuß- und Radverkehr angeschlossen werden.

Die Anbindung des Plangebiets an das ÖPNV-Netz erfolgt über die Haltestelle „Heilder Selfkant“ in ca. 150 m Entfernung. Sie wird tagsüber bis zu stündlich von drei Buslinien (434, 436, 475) angefahren, die an die umliegenden Ortsteile sowie die Nachbargemeinden und -städte, u. a. Geilenkirchen und Heinsberg, anbinden. Außerdem wird die Haltestelle bei Bedarf, insbesondere in den Abendstunden und am Wochenende, vom MultiBus des Kreises Heinsberg – ein mit Kleinbussen betriebenes bedarfsorientiertes Angebot des ÖPNV – bedient.

3.3 Ver- und Entsorgungskonzept

Zur Vermeidung nicht erforderlicher Eingriffe in den natürlichen Wasserhaushalt, insbesondere die Grundwasserneubildungsrate, soll das auf den versiegelten Flächen sowie den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet versickert werden. Zu diesem Zweck soll das Oberflächenwasser über eine Mulden-Rigolen-Versickerung im Bereich der Stellplätze dezentral versickert werden. Es wurde ein geohydrologisches Gutachten erstellt, das bestätigt, dass eine Versickerung im Plangebiet möglich ist (TERRA, 2023). Zusätzlich ist ebenfalls eine Einleitung in den vorhandenen Kanal möglich. Die Entwässerung des Plangebiets ist in jedem Fall sichergestellt.

Die Entsorgung des Schmutzwassers sowie die Versorgung des Plangebiets sollen über noch zu erstellende Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz erfolgen. Hinreichende Kapazitäten sind vorhanden.

4 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Saeffelen, Flur 7, Flurstücke 69 bis 71, 285 sowie teilweise 270 und 284. In den räumlichen Geltungsbereich wurden die Flächen einbezogen, die unmittelbar für die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Nutzung oder deren Erschließung erforderlich sind.

4.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Damit das geplante Vorhaben umgesetzt werden kann, ist die Festsetzung eines Mischgebiets (MI) vorgesehen. Gemäß § 6 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sodass sie für die planungsrechtliche Absicherung der vorhabenbezogenen Mischung aus Wohn- und Einzelhandelsnutzungen geeignet sind. Es sollen Nutzungen etabliert werden, die zu einem attraktiven Nahversorgungsangebot führen. Zugleich sollen Nutzungen ausgeschlossen werden, die nicht zu einer entsprechenden Steigerung der Attraktivität oder zu Nutzungskonflikten führen können. Zusätzlich kann das geplante Mischgebiet als Puffer zwischen dem sich östlich befindenden Gewerbegebiet und den zahlreichen Wohnnutzungen westlich des Plangebiets dienen. So wird auch der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG besonders hervorgehoben.

1 *Im Mischgebiet „MI“ sind die folgenden Nutzungen weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig:*

- *Gartenbaubetriebe*
- *Tankstellen*
- *Vergnügungsstätten (z. B. Bordelle und bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution, Spielhallen, Spielkasinos und Spielbanken, Wettbüros im Sinne eines Gewerbebetriebes, Swingerclubs sowie Nachtbars)*

4.3 Maß der baulichen Nutzung sowie vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 a BauGB)

Zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ), eine maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Somit ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO hinreichend bestimmt.

Im Sinne der planerischen Zurückhaltung sowie unter Berücksichtigung der für Einzelhandelsnutzungen erforderlichen großflächig versiegelten Bereiche in Form von Parkplätzen wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO entspricht eine GRZ von 0,6 der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in einem Mischgebiet. Die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, bestimmte Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 von 100, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO können im Bebauungsplan davon abweichende Bestimmungen getroffen werden. Von dieser Regelung soll in diesem Verfahren Gebrauch gemacht werden. Dies sorgt für eine bessere Nutzbarkeit des Plangebiets. Das Planungsziel „Wahrung von gesunden Lebens- und Arbeitsverhältnissen“ wird trotzdem erreicht, da sich das Plangebiet am Landschaftsrand befindet und die Umgebung nicht übermäßig hoch versiegelt ist. Um das geplante Nutzungskonzept umsetzen zu können, soll auf der vergleichsweise kleinen Fläche eine höhere Versiegelung möglich sein. Die Alternative wäre, für das gleiche Vorhaben deutlich mehr Fläche aufzuwenden und somit noch weiter in das Schutzgut Fläche einzugreifen. Zur Kompensation der dadurch entstehenden nachteiligen Auswirkungen auf Grund und Boden wird eine Festsetzung aufgenommen,

die dafür geeignet ist, die entstehenden Auswirkungen zumindest teilweise zu kompensieren (vgl. Kapitel 4.12 dieser Begründung).

2.1 *Im Mischgebiet „MI“ darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,85 überschritten werden (i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).*

Unter Berücksichtigung des Nutzungskonzepts, das auf die Umsetzung von Einzelhandelsnutzungen und Wohnungen abzielt, wird eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen von 10,50 m festgesetzt. Dies ermöglicht die Umsetzung der geplanten Nutzungen und verhindert zugleich eine erhebliche Überprägung der angrenzenden Ortsteile.

Für die festgesetzten Höhenbegrenzungen werden im Hinblick auf deren hinreichende Bestimmtheit die folgenden in der Örtlichkeit eindeutig bestimmbaren Regelungen getroffen:

2.2 *Die Höhenlage baulicher Anlagen wird durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH) bestimmt.*

2.3 *Die Gebäudehöhe (GH) wird als die Oberkante der Dachhaut definiert. Bei der Ausbildung einer Attika wird die Gebäudehöhe (GH) als höchster Punkt der Attika definiert.*

2.4 *Der Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage von Gebäuden ist der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt.*

Der Betrieb gewerblicher Nutzungen ist regelmäßig an die Errichtung von technischen Anlagen gebunden, die auf der Dachhaut montiert werden oder aus anderen Gründen über sie hinausragen. Ebenso ist es als wünschenswert zu erachten, dass Mehrfamilienhäuser mit Aufzügen ausgestattet werden. Um zu vermeiden, dass technische Anlagen, die für den Betrieb der geplanten Nutzungen zwingend erforderlich oder wünschenswert sind, aufgrund der Höhenregelungen nicht errichtet werden können sowie um den Einsatz von erneuerbarer Energie zu fördern, wird die folgende Regelung in den Bebauungsplan aufgenommen:

2.5 *Die Gebäudehöhe (GH) darf durch technische Aufbauten, wie z. B. Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Lichtkuppeln und sonstige technisch notwendige Aufbauten um maximal 2,0 m überschritten werden. Der höchstzulässige Flächenanteil aller Überschreitungen ist auf 20 % der zugehörigen Dachfläche begrenzt. Die vorgenannten Aufbauten müssen mindestens einen ihrer Höhe entsprechenden Abstand von der baulich zugeordneten Dachkante aufweisen. Anlagen zur Solar- und Photovoltaiknutzung sind von der Beschränkung auf 20 % der zugehörigen Dachfläche ausgenommen.*

4.4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Umsetzung der Einzelhandelsnutzung erfordert, dass ein Gebäudekörper mit einer Länge von mehr als 50,0 m entsteht. Dies wäre bei Festsetzung einer offenen Bauweise nicht möglich. Vor diesem Hintergrund wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Wird von der Festsetzung einer Bauweise abgesehen, findet die abstandsflächenrechtliche Grundregel Anwendung, laut der Abstandsflächen vor den Außenwänden der Gebäude einzuhalten sind (Blechschmidt in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, „Baugesetzbuch“, 149. EL Februar 2023, § 22 BauNVO Rn. 12). Gleichwohl ist eine städtebaulich unverträgliche Ausdehnung von baulichen Hauptanlagen nicht zu erwarten, da sie durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt wird.

4.5 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Im Sinne der planerischen Zurückhaltung werden die überbaubaren Grundstücksflächen in allen Baugebieten nicht durch Baulinien, sondern durch Baugrenzen bestimmt. Die überbaubaren Grundstücksflächen im Mischgebiet (MI) werden möglichst flexibel gestaltet, damit verschiedenen mischgebietstypischen Nutzungen eine Entwicklungsmöglichkeit geboten wird.

4.6 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Damit der öffentliche Straßenraum von parkenden Fahrzeugen weitestgehend freigehalten wird, sind im Mischgebiet (MI) mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Zudem wird im Hinblick auf gewerbliche Vorhaben klarstellend festgesetzt, dass die Regelungen des § 48 BauO NRW 2018 zu berücksichtigen sind.

3.1 *Im Mischgebiet „MI“ sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Werden sonstige Anlagen errichtet, bei denen ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind gemäß § 48 Abs. 1 BauO NRW 2018 Stellplätze oder Garagen und Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen (notwendige Stellplätze).*

Damit der Stellplatzbedarf eines möglichen Nahversorgers gedeckt werden kann, wird eine Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen ausgewiesen.

3.2 *Im Mischgebiet „MI“ sind Stellplätze und Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der „Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen“ zulässig.*

4.7 Zulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Damit der Charakter einer ortsteiltypischen Siedlung geschaffen wird, ist die Zahl der Wohneinheiten im Mischgebiet (MI) auf maximal acht Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Dies dient u. a. dazu, sowohl das Ortsbild der Gemeinde Selfkant zu wahren als auch neuen Wohnraum für die Gemeinde ohne großen Flächenverbrauch zu schaffen.

4.1 *Im Mischgebiet „MI“ sind je Wohngebäude höchstens acht Wohneinheiten zulässig.*

Klarstellend wird definiert, dass Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser jeweils als ein Wohngebäude zu betrachten sind.

4.2 *Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser gelten jeweils als ein Wohngebäude.*

4.8 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Bereich der Zufahrt wird eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Sie dient der Anbindung des Plangebiets an das öffentliche Straßennetz. Damit der geforderte Abstand von 47,0 m zum

Kreisverkehr eingehalten wird, ist im Bebauungsplan die Zufahrt zum Grundstück zeichnerisch festgesetzt. An dieser Stelle erfolgt der Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen.

Im südwestlichen Bereich wird eine private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Sie dient der Anbindung an das Plangebiet für Fußgänger und Radfahrer, damit sie das Plangebiet getrennt vom motorisierten Individualverkehr erreichen können.

4.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Damit der Eindruck einer durchgrünten Siedlung insbesondere am Landschaftsrand gestärkt und ein ökologischer Ausgleich geschaffen wird, sind die privaten Gartenflächen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kies- oder Splittflächen außerhalb von Wegen ist im Rahmen der naturnahen Gartengestaltung nicht zulässig. Das Unterbinden von Grünaufwuchs auf diesen Flächen gilt als vermeidbarer Eingriff in Natur- und Landschaft gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG. Der hohe Versiegelungsgrad solcher Gärten führt insgesamt zur stärkeren Erwärmung der besiedelten Bereiche im Hochsommer, zu höheren Wasserabflüssen bei Starkregen, zur geringeren Bindung von Feinstäuben und zum Verlust von Lebensräumen für u. a. zahlreiche Singvogelarten. Zumutbare Alternativen i. S. d. § 15 BNatSchG sind die Anlage von Rasenflächen oder die Bepflanzung mit pflegeextensiven Bodendeckern wie Storchschnabel, Pachysander, Efeu oder Stauden.

5 *Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten unzulässig. Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten werden als zusammenhängende Flächen definiert, die mit den vorgenannten Materialien zu mehr als 10 % bedeckt sind. Die Flächen gelten auch dann als Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten, wenn auf den Einbau von Vliesen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird.*

4.10 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d BImSchG; hier: Lärmschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der öffentliche Straßenverkehrslärm kann zur Überschreitung von Immissionsrichtwerten führen. Damit Schutzmaßnahmen formuliert werden können, wurden maßgebliche Außenlärmpegelbereiche definiert (IBK Schallimmissionsschutz, 2023 a).

Grundsätzlich ist die Berücksichtigung passiver Schallschutzmaßnahmen bei aus dem öffentlichen Straßenverkehr hervorgehenden Immissionen zulässig. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung soll von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht werden. Dies eröffnet den späteren Grundstückseigentümern die Möglichkeit, individuelle und auf spätere architektonische Lösungen zugeschnittene Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen. Auf die Umsetzung pauschaler, in Abhängigkeit vom späteren Einzelfall ggf. nicht erforderlicher Maßnahmen soll abgesehen werden.

Vor diesem Hintergrund wurden die maßgeblichen Außenlärmpegelbereiche zeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzt. Zur Bestimmung der mit den Lärmpegelbereichen verbundenen Maßnahmen wird die folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

6.1 *Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 2018, zu erwerben bei Beuth Verlag GmbH, Berlin) den zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor*

schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d BImSchG“ entsprechend zu treffen. Die aus der vorgenannten Festsetzung resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch einen schalltechnischen Nachweis bzw. eine schalltechnische Untersuchung der sich aus der Änderung ergebende Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 nachgewiesen wird. An Fassadenbereichen, an denen die Lärmbelastung aus dem Straßen- und Schienenverkehr nachts über 45 dB(A) liegt, ist für Räume mit Schlaffunktion (Schlafzimmer, Kinderzimmer) ein geeigneter Schallschutz notwendig, um ungestörtes Schlafen zu ermöglichen.

Weiterhin ist bei der Errichtung von Gebäuden eine Eigenabschirmung zu beachten. Die Berechnung der Lärmpegelbereiche erfolgt bei Freifeldbedingungen, da nach aktueller Rechtsprechung nicht von einer kompletten geschlossenen Umsetzung des Baukörpers in der eingezeichneten Baugrenze auszugehen ist. Durch Anordnung der Raumfunktion bzw. Raumnutzung kann auf die Außenlärmpegel reagiert werden. Abschirmende Maßnahmen sind ebenfalls als aktive Lärmschutzmaßnahmen je nach Umsetzung des Vorhabens prüffähig.

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109	
5-dB-Klasse Maßgeblicher Außenlärmpegel (Obergrenze)	Lärmpegelbereich
Bis 55 dB(A)	I
60 dB(A)	II
65 dB(A)	III
70 dB(A)	IV
75 dB(A)	V
80 dB(A)	VI
> 80 dB(A)	VII

Tabelle 1: Lärmpegelbereich nach DIN 4109

Zur Untersuchung, ob und in welcher Form planbedingte Überschreitungen von Schall-Immissionsrichtwerten zu erwarten sind, wurde eine Voreinschätzung von einem Fachgutachter erstellt (IBK Schallimmissionsschutz, 2023 b). Es zeigt sich, dass eine Überschreitung der relevanten Orientierungs- und Richtwerte möglich ist, dieser aber mit geeigneten Maßnahmen begegnet werden kann. Vor diesem Hintergrund wird die folgende Regelung in den Bebauungsplan aufgenommen:

6.2 Lärmschutzwand

Innerhalb der „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ ist die Errichtung einer Lärmschutzwand zulässig, durch die sichergestellt wird, dass die Gesamtbelastung (Nr. 2.4 TA Lärm) an den maßgeblichen Immissionsorten (Nr. 2.3 TA Lärm) die für Mischgebiete geltenden Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts (Nr. 6.1 Buchstabe e) TA Lärm) nicht überschreitet.

4.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Zur Eingrünung des Plangebiets werden entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Damit soll eine sichtbare sowie harmonische Trennung von den angrenzenden Gartenstrukturen der Wohnbebauung sowie ein harmonischer Übergang zur freien Feldflur sichergestellt werden.

7.1 In den mit „M1“ markierten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist eine dichte Bepflanzung in Form einer freiwachsenden Hecke aus Gehölzen der Pflanzliste A anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind in einem Abstand von 1,50 m, Mindestqualität Strauch/Heister, 1 × v., ohne Ballen, 100–150, anzupflanzen.

Pflanzliste A: Gehölzarten für freiwachsende Hecken	
Kornelkirsche	*Cornus mas*
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Eingriffeliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Liguster	*Ligustrum vulgare*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Hundsrose	*Rosa canina*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Schneeball	*Viburnum opulus*

Tabelle 2: Pflanzliste A

7.2 Innerhalb der mit „M2“ markierten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist eine dichte Bepflanzung in Form einer mehrreihigen Baum-/Strauchhecke aus Sträuchern und/oder Bäumen II. Ordnung aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste B und C anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,50 m versetzt, Mindestqualität 60/100, und die Bäume II. Ordnung in einem Abstand von 8,0 bis 12,0 m versetzt, Mindestqualität Hst., 3 × v., StU. 12/14, anzupflanzen. Die Bereiche unter den Bepflanzungen sind mit einer geeigneten Raseneinsaat (z. B. Fettwiese) einzugrünen.

Pflanzliste B: Sträucher	
Schwarze Apfelbeere	*Aronia melanocarpa*
Kornelkirsche	*Cornus mas*
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Hasel	*Corylus avellana*
Eingriffeliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaea*
Liguster	*Ligustrum vulgare*
Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Kirschpflaume	*Prunus cerasifera*
Schlehe	*Prunus spinosa*

Pflanzliste C: Laubbäume II. Ordnung	
Feldahorn	*Acer campestre*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Esskastanie	*Castanea sativa*
Walnuss	*Juglans regia*
Wildapfel	*Malus communis*
Vogel-Kirsche	*Prunus avium*
Frühe Traubenkirsche	*Prunus padus*
Wildbirne	*Pyrus pyraster*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Elsbeere	*Sorbus torminalis*

Faulbaum	*Rhamnus frangula*
Rote Johannisbeere	*Ribes rubrum*
Hundsrose	*Rosa canina*
Salweide	*Salix caprea*
Wolliger Schneeball	*Viburnum lantana*
Wasserschneeball	*Viburnum opulus*

Tabelle 3: Pflanzlisten B und C

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

7.3 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als gärtnerisch angelegt gelten im Sinne dieses Bebauungsplanes unversiegelte Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z. B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehölzen). Die Regelungen unter Punkt 5 bleiben hiervon unberührt.

4.12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

Um die Grundwasserneubildungsrate und die natürlichen Bodenfunktionen so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, sollen Stellplätze sowie die notwendigen Zufahrten und Zuwegungen mit wasserdurchlässigen Materialien, beispielsweise Rasengittersteinen, Rasenwaben, Ökopflastern, Schotter o. Ä., hergestellt werden. Dies soll insgesamt dazu beitragen, die erhöhte Versiegelung im Plangebiet zu kompensieren.

8 Die Stellplätze innerhalb des Mischgebietes sind mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen.

5 HINWEISE

Die folgenden Hinweise werden aus Gründen der Rechtssicherheit bzw. zur Klarstellung in den Bebauungsplan aufgenommen.

1. Einsichtnahme von Vorschriften

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

2. Bodendenkmäler

*Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Telefon 02425/9039-0, Fax 02425/9917-160, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der*

Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

3. *Absuchen von Fortpflanzungsstätten/Ruhestätten*

   Vor Beginn der Arbeiten mit der Baufeldräumung, hier Abtragen der Vegetationsdecke und Roden der Gehölzbestände, sind das gesamte Plangelände und darüber hinaus die unmittelbar benachbarten Flächen, bis zu 30 m über die Plangrenze hinaus nach aktiven Fortpflanzungsstätten (Nester) und regelmäßigen Ruhestätten (Höhlen) abzusuchen.

   Die Absuche ist durch eine fachkundige Person in gutachterliche Weise ca. zwei bis drei Tage vor Baubeginn (Baufeldräumung) vorzunehmen.

   Bei unverhofften Funden sind die Arbeiten so lange zu pausieren, bis Alt- und Jungtiere die Bauflächen verlassen haben und/oder ein weiteres Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Heinsberg für den relevanten Fall abgestimmt und durchgeführt wurde.

4. *Baufeldräumung*

   Zur Vermeidung und Minderung von Risiken für die Tierwelt im Plangebiet und in den unmittelbar angrenzenden Flächen gilt es, vorsorglich den Baubeginn mit den groben Arbeiten, insbesondere der Baufeldräumung, in den fortpflanzungsfreien- und vegetationsruhenden Zeiten jeweils vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

5. *Allgemeine Maßnahmen*

   Die einzelnen Baugrundstücke werden erfahrungsgemäß nicht alle zeitgleich bebaut. Damit für dann verbleibende Teilflächen des Plangebietes eine sukzessive neue Vegetationsentwicklung nach der Baufeldräumung mit folgender Neubesiedlung von schützenswerten Tieren vermieden werden kann, wird unbedingt angeraten, die jeweiligen Teilflächen im Zustand von Schwarzbrache zu unterhalten. Dies kann durch wiederholtes Umbrechen des Bodens (Grubbern im Abstand von vier bis sechs Wochen) bis zum tatsächlichen Baubeginn des Einzelobjektes erfolgen.

   Soweit die tatsächliche Bebauung erst nach zwei bis drei Jahren erfolgen sollte, besteht eine weitere Möglichkeit darin, das jeweilige Baugrundstück zum Schutz des Bodens und zur gezielten Lenkung von Vegetationsentwicklung als einfachen mähfähigen Rasen anzulegen und zu unterhalten. Es gilt auf diese Weise den sukzessiven Aufwuchs von „problematischen“ Wildkräutern/Gehölzsämlingen und die Neubesiedlung durch die Fauna auf den Bauflächen zu vermeiden.

6. *Vermeidung von Vogelschlag*

   Bei der Verwendung von transparenten oder spiegelnden Glasscheiben sollte die Art des Glases und die räumliche Gestaltung vor und hinter den Fenstern passend gewählt werden. Am wirksamsten sind engmaschige Muster, die auf das Glas aufgedruckt oder geklebt werden und von den Vögeln nachgewiesen als Hindernis erkannt werden. Bei der Planung größerer Glasflächen oder verglaster Eckbereiche wird empfohlen, die Planung des Gebäudes im Vorhinein mit einem Experten abzustimmen.

7. *Vermeidung von Tierfallen*

   Tierfallen, die sich während der Baumaßnahmen durch offene Schächte und Gruben ergeben können, sind abzudecken, während die Arbeiten ruhen. Sollten dauerhaft Schächte, Gullys etc. verbleiben, müssen sie ebenfalls gesichert werden, z. B. mit Abdeckungen aus feinen Gittern oder Platten.

8. *Tierfreundliche Beleuchtung*

   Die Beleuchtung (Baustellenbeleuchtung, Straßenlaternen sowie private Beleuchtungsanlagen) ist so zu gestalten, dass sie auf das notwendige Maß reduziert wird, eine Reduzierung der Blau- und Ultraviolett-Anteile im Lichtspektrum stattfindet, die Hauptintensität des Lichts über 570 nm festgelegt wird und geschlossene Lampenkörper verwendet werden, in die Insekten nicht eindringen können. Zudem sollte die Lichtquelle abgeschirmt werden und eine Abstrahlung in die Umgebung vermieden werden. Ergänzend dazu soll eine niedrige Anbringung der Lampen erfolgen. Grundsätzlich sollte sich das Beleuchtungskonzept an den Vorgaben von Geiger et al. „Künstliche Lichtquellen – Naturschutzfachliche Empfehlungen“ (2007) orientieren.

9. *Vermeidung von Tierbesiedelungen während der Bauphase*

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

10. *Vermeidung von Laichgewässern*

    Das Entstehen von Laichgewässern infolge wassergefüllter, baubedingter Gruben und Fahrspuren, insbesondere in den Frühjahrsmonaten, sollte möglichst vermieden werden. Möglicherweise können wandernde Amphibien, wie z. B. die Erdkröte, von den Bautätigkeiten betroffen sein. Für die sich aus dem Laich entwickelnden Larven ist mit den Einwirkungen des Baubetriebes keine erfolgreiche Metamorphose mehr zu erwarten.

11. *Stellplatzsatzung*

    Für das Erstellen von Stellplätzen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Selfkant vom 30. August 2022. Dort wird unter anderem festgelegt, dass bei Verkaufsstätten mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche je 30 m² Verkaufsnutzfläche ein Stellplatz auszuweisen ist. Für Fahrräder gilt: ein Stellplatz je 100 m² Verkaufsnutzfläche.

12. *Bergbau*

    Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Havert 4“ und „Schalbruch 1“ beide im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.

13. *Sümpfungsmaßnahmen*

    Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung und ein Wiederanstieg nach Beendigung der Maßnahmen sind nicht auszuschließen. Hierdurch hervorgerufene Bodenbewegungen können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sind bei Planungen und Vorhaben zu berücksichtigen.

14. *Erdbebengefährdung*

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Selfkant, Gemarkung Saeffelen und ist der Erdbebenzone 2 sowie der geologischen Untergrundklasse S zuzuordnen. Es sind die Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen.

15. *Lärmemissionen*

Gegenüber dem Landesbetrieb können weder jetzt noch in Zukunft, Ansprüche auf Lärmschutz gelten gemacht werden.

16. *Schalltechnischer Nachweis*

Bei dem Baugenehmigungsverfahren ist durch einen gesonderten schalltechnischen Nachweis die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb (TA-Lärm 6.1) und für die geplanten Wohnungen über dem Nahversorgungszentrum für innerhalb von Gebäuden (TA-Lärm 6.2) nachzuweisen. Schallschutzmaßnahmen sind im schalltechnischen Nachweis aufzuzeigen und in den Planungsunterlagen zum Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

17. *Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen*

Bei Errichtung und Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken ist der Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz - LAI (www.lai-immissionsschutz.de) in der aktuellen Fassung zu beachten.

6 PLANDATEN

Bedarf an Grund und Boden			
Nutzung	Fläche in m² (ca.)		
	Gesamt	Teilfläche	Versiegelung
Bestand			
Acker	8.443	–	–
Straßenverkehrsflächen	64	–	64
Grün- und Gehölzflächen	201	–	–
Summe	**8.708**	–	**64**
Planung			
Mischgebiet (GRZ 0,6 bzw. 0,85 mit Nebenflächen)	8.542	–	–
davon versiegelte Flächen (60 % bzw. 85 % mit Nebenflächen)		7.261	7.261

davon Gartenflächen		601	–
davon „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (M1)		342	–
davon „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (M2)		338	–
Straßenverkehrsflächen	166	–	–
davon Straßenverkehrsflächen, öffentlich		56	125
davon Straßenverkehrsflächen, privat, mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“		39	39
Summe	**8.708**	–	**7.425**

Tabelle 4: Bedarf an Grund und Boden

7 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wurden in einer Umweltprüfung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die Pflicht zur Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB bleibt hiervon unberührt.

7.1 Eingriffsregelung

In einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wurde die Biotopwertigkeit des Plangebiets vor und nach Umsetzung des geplanten Vorhabens bilanziert. Das entstehende ökologische Defizit in Höhe von 15.191 Ökopunkten wird über den Ankauf von Ökopunkten aus den Ökokonten des Kreises Heinsberg abgegolten.

7.2 Immissionen

Für das Plangebiet besteht ein Anfangsverdacht auf eine mögliche Schallbelastung. Geplant ist die Errichtung eines Nahversorgers mit einer Verkaufsfläche von max. 1.000 m² sowie darüber liegenden Wohnnutzungen. Weitere mischgebietstypische Nutzungen sind zulässig. Dabei kann der Verkehr auf der Selfkantstraße sowie der geplante Nahversorger möglicherweise zur Überschreitung der maximal zulässigen Schallbelastungen für potenzielle Anwohner und die angrenzende Nachbarschaft führen. Immissionsschutzrechtliche Belange wurden daher fachgutachterlich untersucht. Dabei wurden ein schallimmissionstechnischer Fachbeitrag für den Verkehrslärm (IBK Schallimmissionsschutz, 2023 a) und eine gutachterliche Voreinschätzung für den Gewerbelärm (IBK Schallimmissionsschutz, 2023 b) erstellt. Als Bewertungsgrundlage für den Straßenverkehr wurde eine aktuelle Verkehrszählung herangezogen (IGEPA, 2023).

Diese kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund des Verkehrslärms an manchen Stellen die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete überschritten werden. Vor diesem Hintergrund werden

passive Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen und die maßgeblichen Außenlärmpegel im Bebauungsplan definiert (vgl. Kapitel 4.10).

Die Untersuchungen der zu erwartenden Geräuscheinwirkungen in der Nachbarschaft des geplanten Verfahrens zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm unter Berücksichtigung bestimmter Maßnahmen in allen Bereichen eingehalten werden. Insofern sind planbedingte immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht zu erwarten.

7.3 Artenschutz

In einer Artenschutzprüfung der Stufe 1 wurde das Spektrum der zu erwartenden Arten auf Rebhuhn, Baumpieper, Nachtigall und Bluthänfling reduziert (Büro Dipl.-Ing. H. Schollmeyer, 2023). Im Gutachten nennt der Fachgutachter Präventivmaßnahmen, unter deren Berücksichtigung das Vorhaben umsetzbar ist. Auf die jeweiligen Maßnahmen wird in der Planurkunde hingewiesen (vgl. Kapitel 5). Die Entwicklung und Aufwertung von Lebensraum, insbesondere für Rebhühner, ist auf einer geeigneten externen Fläche zu realisieren. Als Maßnahme wird eine extensive Grünlandfläche als Gräser-Wildkräuter-Wiese, begleitet von der Anpflanzung von landschaftsrechten Strauchgehölzen zum Schutz, als Deckung und funktionale Abgrenzung hergerichtet. Für diese Maßnahme steht eine Fläche in Saeffelen zur Verfügung. Die Fläche liegt in der Gemarkung Saeffelen, Flur 8, Flurstück 208, mit einer Größe von 1.367°m² am Rande der nach Norden weithin offenen Agrarlandschaft. Die Maßnahme auf der bisher als Acker genutzten Fläche umfasst 1.090 m² für die Anlage einer Wiesenfläche und eine begleitende Strauch-Pflanzung von 277 m². Aus fachgutachterlicher Sicht sind bei Berücksichtigung der präventiven Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Konflikte erkennbar.

7.4 Einzelhandelsverträglichkeit

Da mit dem geplanten Vorhaben ein Nahversorger entstehen soll, wurde fachgutachterlich untersucht, welche Veränderungen der Kaufkraftströme durch das Vorhaben zu erwarten sind, insbesondere welche Umsatzverluste für die projektrelevanten Anbieter in den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen der Gemeinde Selfkant und der Nachbarkommunen zu erwarten sind (CIMA, 2023). Das Gutachten zur Einzelhandelsverträglichkeit kommt zu dem Ergebnis, dass weder zentrale Versorgungsbereiche noch die übrige wohnungsnahe Versorgung gefährdet sind. Dies gilt auch für die zentralen Bereiche der Nachbargemeinden Gangelt und Waldfeucht. Somit ist die Einzelhandelsverträglichkeit sichergestellt. Zudem stellt das Gutachten fest, dass auch die Ziele und sonstigen Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Gemeinde Selfkant aus dem Jahr 2013 eingehalten werden.

7.5 Verkehr

Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die verkehrlichen Auswirkungen einer Standortentwicklung in Selfkant, insbesondere auf den Knotenpunkt L 228/L 410 und die geplante Anbindung an die L 228, dargestellt und leistungstechnisch bewertet (IGEPA, 2023). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass alle untersuchten Knotenpunkte die Verkehrsbelastungen der Planung leistungstechnisch abwickeln können, wenn die Zufahrt zum Plangebiet mindestens 47,0 m vom Kreisverkehr entfernt ist. Dies ist bei der vorliegenden Planung der Fall.

8 REFERENZLISTE DER QUELLEN

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3.634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3.786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1.802).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1.172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024.

SONSTIGE QUELLEN

- Bezirksregierung Köln. (2016 a). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln. Zeichnerische Darstellung – Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Bezirksregierung Köln. (2016 b). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln. Textliche Darstellung – Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Bezirksregierung Köln. (2021). Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplans Köln. Köln.
- Blechschmidt in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, „Baugesetzbuch“, 149. EL Februar 2023, § 22 BauNVO Rn. 12. (2023).
- BMUV. (2016). Was sind Hochwasserentstehungsgebiete und wie wirken sie? Abgerufen am 13. November 2023 von Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz: https://www.bmuv.de/FA448
- Büro Dipl.-Ing. H. Schollmeyer. (Mai 2023). Gutachten zum Artenschutz Stufe 1. Geilenkirchen: Büro Dipl.-Ing. H. Schollmeyer.
- CIMA. (5. November 2013). Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Selfkant. Köln: CIMA Beratung + Management GmbH.
- CIMA. (27. August 2023). Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Selfkant – Ortsteil Heilder. Köln: CIMA Beratung + Management GmbH.
- IBK Schallimmissionsschutz. (August 2023 a). Schallimmissionstechnischer Fachbeitrag nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Alsdorf: Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Stefan Kadansky-Sommer.
- IBK Schallimmissionsschutz. (August 2023 b). Voreinschätzung Gewerbelärm. Alsdorf: Dipl.-Ing. Stefan Kadansky-Sommer.

- IGEPA. (31. Mai 2023). Standortentwicklung an der L228 (Selfkantstraße). Eschweiler: IGEPA Verkehrstechnik GmbH.
- Kreis Heinsberg. (2017). Landschaftsplan II/5 „Selfkant“. Karte West/Ost. Heinsberg: Kreis Heinsberg, Amt für Umwelt und Verkehrsplanung.
- Land NRW. (2023). TIM-online 2.0. Abgerufen am 26. Oktober 2023 von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0): https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/
- LANUV NRW. (2023). Klimaatlas Nordrhein-Westfalen. Abgerufen am 26. Oktober 2023 von Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen: https://www.klimaatlas.nrw.de/karte-klimaatlas
- MKULNV NRW. (16. Juni 2016). VV-Habitatschutz. Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz. Düsseldorf: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen.
- MUNV NRW. (2023 a). Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS-WEB). Abgerufen am 13. Dezember 2023 von Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen: https://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.xhtml
- MUNV NRW. (2023 b). NRW Umweltdaten vor Ort. Abgerufen am 12. Dezember 2023 von Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen: https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de
- TERRA. (16. November 2023). Gutachten über geotechnische Untersuchungen. Errichtung des Nahversorgungszentrums Heilder. Neuss: TERRA Umwelt Consulting GmbH.