

# GEMEINDE SELFKANT



## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 39 - Gewerbegebiet Heilderfeld - Saeffelen

### 1. ÄNDERUNG



ARCHITEKTEN UND INGENIEURE

SEBASTIANUSSTRASSE 8 52538 SELFKANT TEL. 02456 501276

## GLIEDERUNG / INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. VERFAHREN</b>	<b>3</b>
<b>2. LAGE UND ABGRENZUNG</b>	<b>3</b>
Luftbild	3
Flächengröße	4
Auszug aus der Flurkarte	4
<b>3. VERANLASSUNG ZUR PLANUNG</b>	<b>4</b>
<b>4. PLANUNGSZIEL / PLANUNGSZWECK</b>	<b>5</b>
<b>5. PLANUNGSRECHT</b>	<b>5</b>
Landesplanerische Vorgaben	5
Flächennutzungsplan	6
Landschaftsplan	6
<b>6. UMWELTBELANGE</b>	<b>7</b>
Artenschutzprüfung	7
Geologie	7
Immissionsschutz	8
Kampfmittelräumung	9
Landschaftsschutz	9, 10, 11
Landwirtschaft / Forstwirtschaft	12
Klimaschutz / Wasserschutz / Altlasten	13
<b>7. DENKMALPFLEGE</b>	<b>13</b>
<b>8. ERSCHLIESSUNG</b>	<b>13</b>
Überörtliches Straßennetz	13
Anbindung	13
Innere Erschließung	14
Verkehrslärm	14
Öffentliche Einrichtungen	14
Öffentliche Ver- und Entsorgung	14
<b>9. BEBAUUNGSPLANINHALT</b>	<b>14</b>
Gestaltungsplan	14
Bebauungsplan	15
Gebietscharakter / Bauweise / Art der baul. Nutzung	15
Maß der baulichen Nutzung / Festsetzungen	15
Private Grünflächen	19
<b>10. FLÄCHENBILANZ</b>	<b>20</b>
<b>11. MITWIRKUNG</b>	<b>20</b>

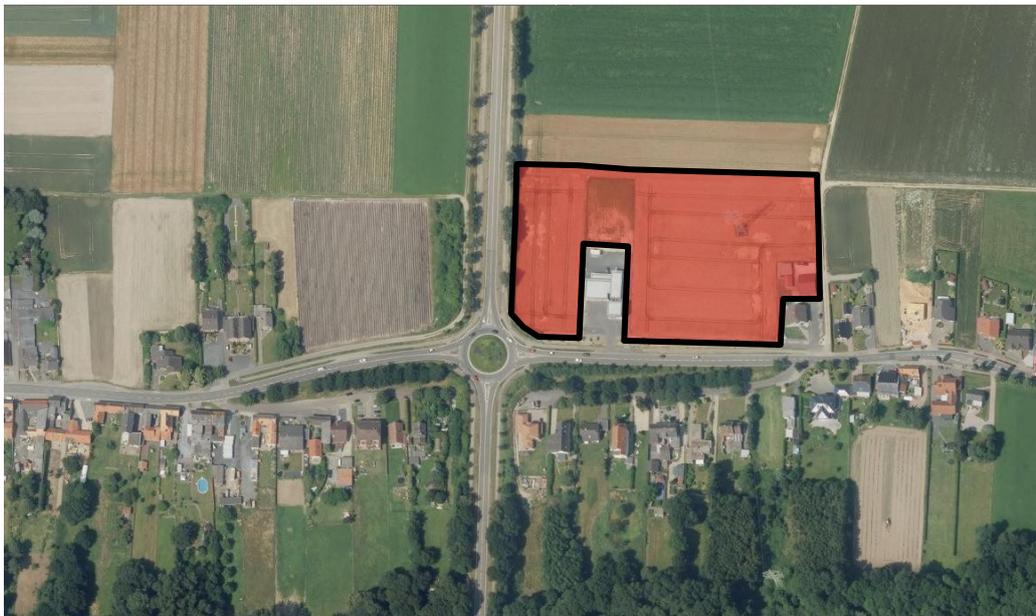
## 1. VERFAHREN

Dem Entwurf des Bauleitplans ist im Aufstellungsverfahren eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans darzulegen. Zum Bestandteil der Begründung werden der Umweltbericht und der Landschaftspflegerische Fachbeitrag.

## 2. LAGE UND ABGRENZUNG

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Ortslage Heilder und westlich der Ortslage Saeffelen. Das Gebiet grenzt nördlich an die Feldgemarkung und wird derzeit im überwiegenden Teil als „Landwirtschaftliche Fläche“ genutzt. Lediglich ein kleiner Teilbereich der Ortslage Saeffelen, der als Mischbaufläche ausgewiesen ist, wird ebenfalls in Gewerbliche Baufläche umgewandelt. Es handelt sich um eine Teilfläche, die bereits mit einer Lagerhalle bebaut ist und gewerblich genutzt wird. Des Weiteren umschließt das Plangebiet die Feuerwache der Gemeinde Selfkant und die Rettungswache des Kreises Heinsberg. Die Fläche hierfür ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Selfkant als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Die L 228 tangiert das Plangebiet im Süden, die L 410 im Westen. D.h. die Anbindung über das überörtliche Straßennetz ist aus allen Himmelsrichtungen optimal gegeben. Eine verkehrstechnische Mehrbelastung der Ortslagen Heilder und Saeffelen ist durch die Gebietsausweisung nicht zu erwarten. Eher wird sich eine Entlastung der Ortsdurchfahrten auf Grund der Standortauswahl ergeben.

### 2.1 Luftbild (ohne Maßstab)





## 4. PLANUNGSZIEL / PLANUNGSZWECK

Erklärtes Ziel der Gemeinde ist die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche für nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe. Die Flächen sollen im Wesentlichen bestehenden Betrieben zur Verfügung gestellt werden, die bereits im Selfkant innerhalb der Ortslagen ansässig sind, dort nicht mehr expandieren können oder das Wohnen im Ort erheblich stören. Darüber hinaus ist es nachhaltiges Ziel, die Ortslagen bzw. die Umfelder der derzeitigen Standorte durch die Verlagerung zu entlasten.

Bereits im Jahre 2013 hat die Gemeinde Selfkant angrenzend an den Ortsteil Wehr eine ähnliche gewerbliche Fläche für das heimische Handwerk ausgewiesen. Das Gebiet ist bereits in Gänze mit Handwerksbetrieben aus der näheren Umgebung besiedelt. Es handelt sich ausschließlich um Betriebe, die aus der Ortslage ausgelagert werden konnten, sodass die stark durch Wohnbebauung geprägte Ortslage immissionstechnisch wesentlich entlastet wurde. Da die im Umkreis des Plangebietes gelegenen Ortslagen ebenfalls Betriebe beherbergen, die sich auf Dauer immissionsbelastend für die Ortslagen entwickeln können oder keine Expansionsmöglichkeit haben, beabsichtigt die Gemeinde Selfkant eine weitere gewerbliche Baufläche zwischen den Ortslagen Heilder und Saeffelen am Knotenpunkt L 228 und L 410 interessierten Betrieben zur Verfügung zu stellen.

Gemäß § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Eine Wiedernutzbarmachung von brachliegenden Flächen sowie eine Nachverdichtung kommen im Gemeindegebiet für die beabsichtigten Ansiedlungen nicht in Betracht, da hierfür keine Flächen zur Verfügung stehen. Ausreichend große Baulücken zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben stehen innerhalb der Ortslage Saeffelen aber auch in den anderen Ortsteilen nicht zur Verfügung.

Im Plangebiet sollen Betriebe angesiedelt werden, die sich derzeit bereits in der Ortslage Saeffelen befinden und deren Erweiterungsmöglichkeiten ausgeschöpft sind. Im Wesentlichen handelt es sich um eine größere, in der Ortslage gelegene Bauunternehmung, die dort nicht expandieren kann und darüber hinaus die umliegende Wohnbebauung erheblich stört. Des Weiteren ist im Plangebiet ein Autohandel mit Kfz-Werkstatt gelegen, der durch die verbindliche Bauleitplanung baurechtlich legalisiert werden soll. Durch die Ansiedlung dieser beiden Betriebe werden bereits zwei Drittel der Plangebietsfläche in Anspruch genommen. Die restliche Fläche steht für die Ansiedlung weiterer kleinerer Betriebe zur Verfügung. Entsprechende Bewerber liegen noch nicht vor.

## 5. PLANUNGSRECHT

### 5.1 Landesplanerische Vorgaben

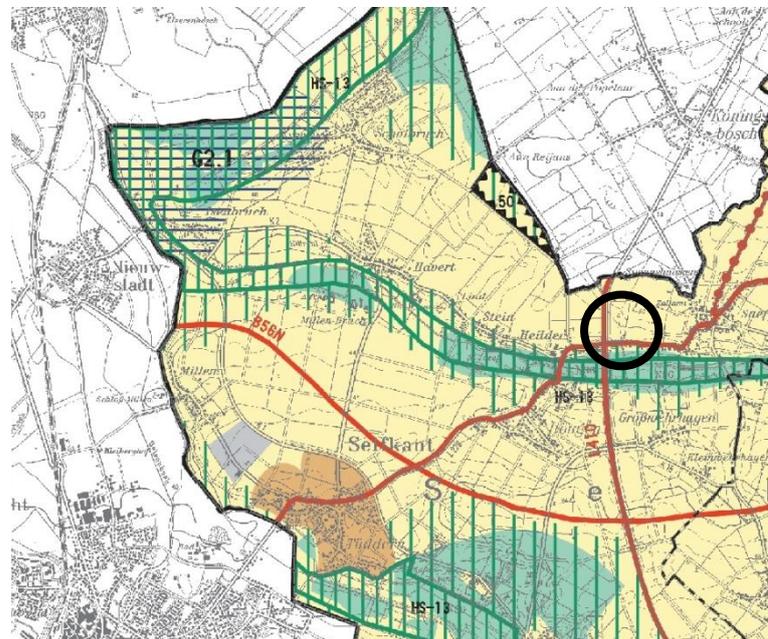
Das Baugesetzbuch (§1 Abs. 4 BauGB) beinhaltet eine Anpassungspflicht für die gemeindliche Bauleitplanung an die Ziele der

Raumordnung und Landesplanung. Hierfür sieht das Landesplanungsgesetz ein besonderes Verfahren, das sogenannte "Anpassungsverfahren" (§34 LPlG NRW) vor.

Ziel der Landesplanung ist eine nachhaltige Entwicklung, die soziale und ökonomische Raumansprüche mit ökologischen Erfordernissen in Einklang bringt. Der auf der Grundlage des Landesentwicklungsplanes (LEP) erstellte Regionalplan weist für den Planbereich „Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich“ aus.

Auf Grund der Ausweisung wurde das gemäß § 34 LPlG notwendige landesplanerische Einvernehmen zur beabsichtigten Bebauung von der Bezirksregierung Köln mit Verfügung vom 19.04.2013, AZ 32\_62.6.-1.15.06 erteilt.

Auszug aus dem Regionalplan - Teilabschnitt Region Aachen



(ohne Maßstab)

## 5.2 Flächennutzungsplan

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Selfkant ist der Planbereich derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ und in einem kleinen Teilbereich als „gemischte Baufläche“ dargestellt. In einem parallelen Änderungsverfahren wird der besagte Bereich in „Gewerbliche Baufläche“ umgewandelt.

## 5.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt, getrennt durch eine Straßenrandbebauung und die L 228 nördlich eines ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes. Das Plangebiet selbst ist von keinem Landschaftsplan betroffen.

## 6. UMWELTBELANGE

### 6.1 Artenschutzprüfung

Mit der Kleinen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) von Dezember 2007 hat der Bundesgesetzgeber das deutsche Artenschutzrecht an die europäischen Vorgaben angepasst. In diesem Zusammenhang müssen nunmehr die Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren entsprechend den europäischen Bestimmungen geprüft werden.

Im Rahmen der sogenannten Artenschutzprüfung (ASP) ist zu klären, ob Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Vorschriften zu erwarten sind und wie oder ob diese im Falle ihres Auftretens auszuräumen sind. Die entsprechende Prüfung erfolgt durch das Büro Schollmeyer, Geilenkirchen im Zuge des Umweltberichtes. Die Stellungnahme zum Artenschutz wird Bestandteil der Begründung.

Eine direkte mögliche Betroffenheit planungsrelevanter Arten mit dem Verlust von aktiven Ruhe- und Fortpflanzungsstätten in Folge von Baumaßnahmen ist zurzeit nicht zu erwarten. Gleichwohl können Nahrungsgäste und Durchzügler betreffender Arten vorkommen. Die dem Plangebiet vergleichbare Lebensraumstrukturen bestehen im räumlichen Zusammenhang. Gleichartige Ackerflächen schließen unmittelbar an das Plangebiet im Norden und Westen an. Wechselbeziehungen im faunistischen Lebensraum sind zwischen Teilen der Ackerfläche und den Randsäumen gegeben. Gärten in individueller Ausprägung verbleiben in unmittelbarer Nachbarschaft, wie auch in Verbindung mit dem weiteren Ortsrandbereich. Störungen für faunistische Lebensräume, wie am Saeffelbach mit den Waldelementen sind nicht gegeben.

### 6.2 Geologie

Durch das Plangebiet verläuft in Nordwest-Südost-Richtung der Frelenberger Sprung. Nach den im Geologischen Dienst NRW vorliegenden Informationen handelt es sich um eine seismisch aktive Störung. Da der exakte Verlauf der Störung nicht bekannt ist und auch mit Parallelstörungen gerechnet werden muss, wird vom Geologischen Dienst generell eine Störungszone ausgewiesen, die eine Breite von jeweils 100 m rechts und links der Störungslinie aufweist. Diese Störungszone von 200 m Breite bedeckt wegen ihres Verlaufes von Nordwest nach Südost nahezu das gesamte Plangebiet.

Des Weiteren kann es im Plangebiet zu Bodenbewegungen durch Sumpfungsmaßnahmen durch den Braunkohlenbergbau kommen. Außerdem ist die Gemarkung Saeffelen der Gemeinde Selfkant der Erdbebenzone 2 in geologischer Untergrundklasse S zuzuordnen.

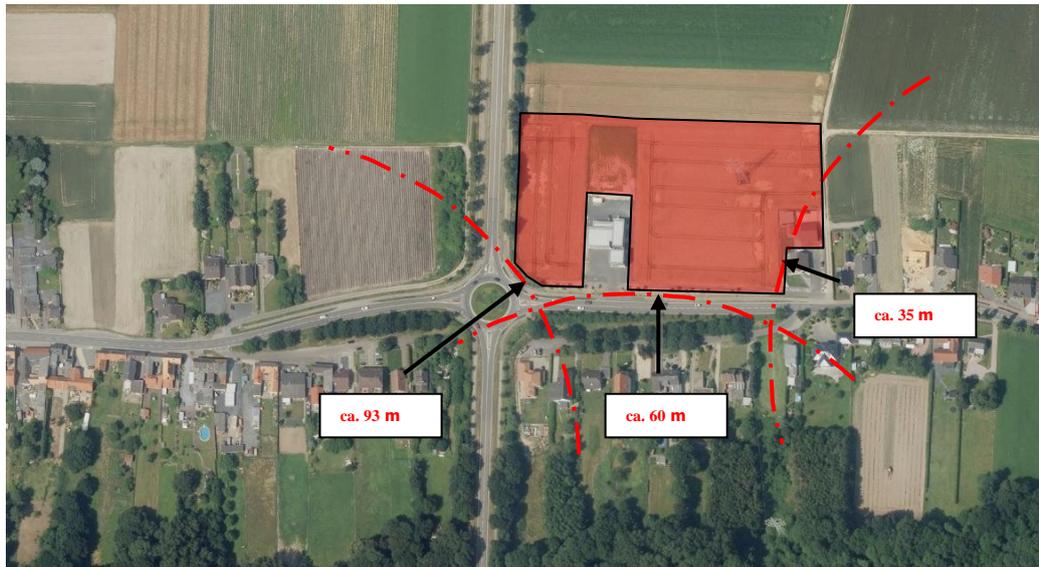
Im Bebauungsplan wird auf die Problematiken hingewiesen.

### 6.3 Immissionsschutz

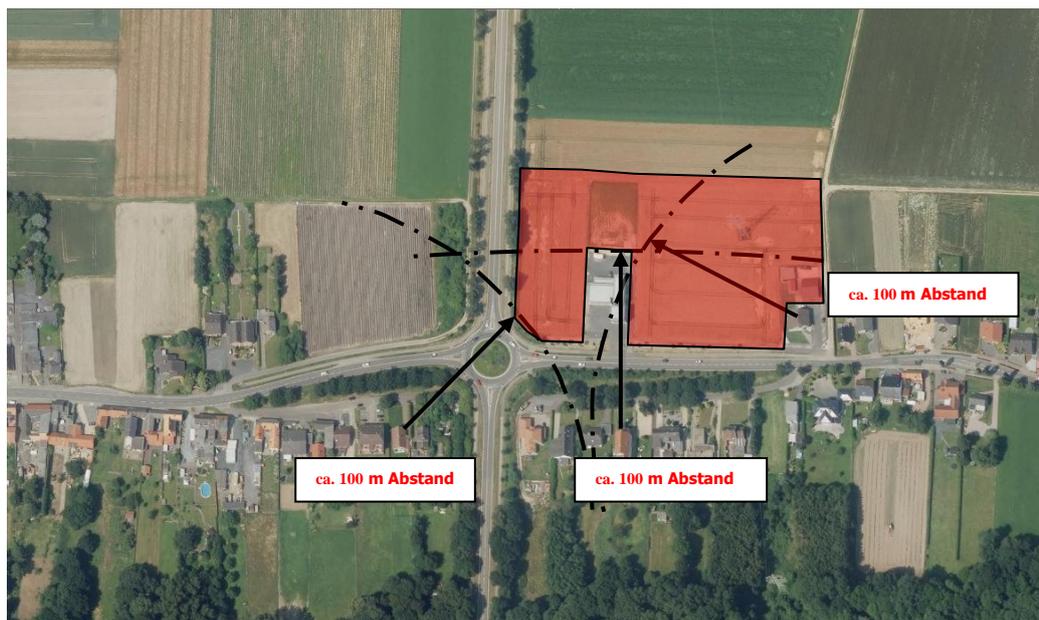
Die Grenze des Plangebietes liegt zur nächsten Wohnbebauung in einer Entfernung von ca. 35 - 93 m. Die im Plangebiet beabsichtigten Betriebsarten, sind zwar grundsätzlich im Mischgebiet zulässig, eine Ausweisung des Plangebietes als Mischgebiet kommt jedoch nicht in Betracht, da das Gebiet ausschließlich einer gewerblichen Nutzung vorbehalten bleiben soll. Auf Grund dessen wird das Plangebiet teilweise als „nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet“ ausgewiesen, wodurch die benachbarte Bebauung vor Lärmimmissionen aus dem Gewerbegebiet ausreichend geschützt wird.

#### Abstände des Plangebietes zur nächstgelegenen Wohnbebauung

TIM Auszug aus dem Luftbild



#### Mindestabstände gemäß Abstandserlass NRW



TIM Auszug aus dem Luftbild

Der Abstandserlass NRW vom 06.06.2007 (RdErl. D. Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007) regelt die notwendigen Abstände von Gewerbe- und Industriebetrieben im Zuge eines Bauleitplanverfahrens. Der geringste dort beschriebene notwendige Abstand von 100 m (Abstandsklasse VII) zur nächstgelegenen Wohnbebauung kann im vorliegenden Plangebiet nur in einem Teilbereich eingehalten werden. Die näher als 100 m an die Wohnbebauung angrenzenden zulässigen Betriebe werden zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung in der zulässigen Lärmimmission weiter eingeschränkt. Die dort gelegenen Anlagen und Betriebe dürfen die nach TA Lärm vorgeschriebene Immissionsrichtwerte (Tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A)) für Mischgebiete nicht überschreiten.

#### **6.4 Kampfmittelräumung**

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf wird im Zuge des Verfahrens beteiligt.

Erdarbeiten sind im Hinblick auf eventuelle Kampfmittelfunde mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Kampfmittelfunden sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das Ordnungsamt der Gemeinde Selfkant zu informieren.

#### **6.5 Landschaftsschutz**

Der zur Begründung gehörende Umweltbericht und der Landschaftspflegerische Fachbeitrag des Büros Schollmeyer, Geilenkirchen beschreiben und bewerten die infolge der Bebauung zu erwartenden Veränderungen für Natur und Landschaft.

Im Landschaftspflegerischen Begleitplan sind alle Angaben gemacht, die zur Beurteilung eines Eingriffs in Natur und Landschaft erforderlich sind. Ziel des Gutachtens ist es, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu sichern, wiederherzustellen oder zu verbessern.

Zur Verminderung der Beeinträchtigungen im Landschaftsbild und zur Einbindung in das Ortsrandbild wird eine Rahmenbegründung des Gebietes mit heimischen/bodenständigen Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Die Einzelheiten sind im Landschaftspflegerischen Begleitplan, der Bestandteil der Begründung ist, benannt.

Die Anwohner von Heilder und Saeffelen kennen die aktuellen Flächen des Plangebietes seit Jahrzehnten als intensiv genutzten Acker. Eine besonders hohe Bedeutung hat die Fläche für die Bevölkerung aus der unmittelbaren Umgebung nicht.

Eine direkte Funktion für die Naherholung ist mit der Freifläche nicht verbunden. Nach Norden und teils Westen ergeben sich Blickbeziehungen in die weitläufige Ackerlandschaft des Selfkant. Im Süden und teils Osten bilden vorhandene Bebauung, überwiegend Einzelwohnhäuser und dahinter nachfolgende die begleitenden Waldstrukturen des Saeffelbaches die räumliche Kulisse.

Die Bewirtschaftung der Ackerfläche ist zeitweise mit landwirtschaftlich typischen Gerüchen und Lärm von landwirtschaftlichen Maschinen verbunden, der für die Bevölkerung eine tolerierte Beeinträchtigung (Gewohnheit) darstellen.

Das landschaftliche Erscheinungsbild wird belastet durch die von Süd nach West verlaufende Hochspannungsleitung, wie auch durch die Straßenkomplexe L 228 und L 410. Im Jahr 2010 ist im Flächenkomplex des Plangebietes eine Rettungs- und Feuerwache errichtet worden. Für die Bevölkerung verkörpert dies eine Sicherung im Not- und Bedarfsfall. Begleiterscheinungen wie Lärm im Einsatzfall werden aufgrund der Einsicht in notwendige Hilfeleistung akzeptiert.

Eine Vorbelastung mit relativer Lärm- und Abgasentwicklung stellen die Straßen L 228 mit ca. 5500 Fahrzeugen / Tag und die L 410 mit ca. 11000 Fahrzeugen / Tag dar. Sonstige Emissionen aus landwirtschaftlichen und gewerblichen Betrieben in Form von Lärm, Staub und Gerüchen wirken auf das Plangebiet nicht ein. Eine andere Nutzung der aktuellen Flächen als durch die Landwirtschaft hat bisher nicht bestanden.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen Grundstücke zur Ansiedlung von Gewerbe entwickelt und bereitgestellt werden. Die entsprechend der Planung vorgesehene Gewerbeansiedlung passt sich am Ortsrand von Saeffelen in städtebaulicher geordneter Weise an.

Von dem künftigen Gewerbegebiet wird eine bisher intensive als Acker genutzte Fläche in Anspruch genommen. Die aktuellen Flächen weisen keine Besonderheiten, noch eine größere Vielfalt in der Ausstattung von Natur und Landschaft auf.

Die Betrachtung der Umweltbelange kommt zu dem Ergebnis, dass die Auswirkungen mit der geplanten Bebauung auf die relevanten Schutzgüter nicht übermäßig gravierend und von großer Erheblichkeit sind, angesichts der Ausgangssituation mit intensiver Ackernutzung, Querung einer Hochspannungsleitung, Standort einer Feuer-/Rettungswache und unmittelbaren Lagen zu zwei Landstraßen.

Der Boden, von hoher natürlicher Fruchtbarkeit, ist als Abtrag im Zuge der Baumaßnahmen einer geeigneten, sachgerechten Wiederverwendung zu zuführen. Die benannten ökologischen und landschaftsästhetischen Maßnahmen, mit mehrfachen Funktionen, auf den festgesetzten, privaten Grünflächen dienen zum einen Teil der Eingriffskompensation. Wesentlich ist unter anderem die Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft, in Verbindung mit einer angereicherten, natürlich wirkenden Abrundung der Ortslage von Saeffelen.

Die Auflösung und nachhaltige Veränderung der Ackerflächen, als potentiellen Lebensraum, haben Ihre Wirkungen auf schützenswerte, planungsrelevante Arten der Fauna, insbesondere Bodenbrüter, wie z. B. die Feldlerche. In Folge von Flächenversiegelungen bedarf es einer Abflussregulation von Niederschlägen. Im Sinne des

Wasserhaushaltsgesetzes sind auf dem jeweiligen Grundstück Versickerungseinrichtungen herzustellen.

Zur Vermeidung von unzulässigen Immissionen auf die nächstgelegene Wohnbebauung sind nur Gewerbebetriebe gestattet, die in den Festsetzungen des B-Planes klassifiziert benannt werden bzw. besondere Schutzmaßnahmen gegen Emissionen nachweisen. Die im Umweltbericht genannten Maßnahmen vermindern und vermeiden nachteilige Wirkungen, so dass der Realisierung des Gewerbegebietes keine erheblichen Gründe entgegenstehen.

### Zusammenfassung - Schutzgüter

Schutzgut	Bestand	Ein-/Auswirkungen	Maßnahmen
<b>Mensch</b>	- Bisherige landwirtschaftliche intensive Nutzung als Acker	- Veränderung des lokalen Bildes mit Errichtung von hallenartigen Gebäude - Verlust des Ackers zur Uproduktion von Nahrungsmitteln	- Optische Einbindung in die Landschaft durch Rahmen-Begrünung - Immissionsschutz durch Festsetzungen im B-Plan und auf Ebene von Baugenehmigungen
<b>Tiere, Pflanzen, und Landschaft</b>	- Intensiv genutzte Ackerflächen - Geringe Strukturvielfalt als Biotop - Teil des regionalen Biotopverbundes, vorzugsweise zur Nahrungs-Aufnahme	- Versiegelung und Überformung des Acker-Biotops - Verlust von natürlichem Lebensraumpotential. - Eingriff in den Natur-Haushalt	- Begrünungsmaßnahmen auf im B-Plan ausgewiesenen Randflächen mit ökologischen und landschaftsästhetischen Mehrfachfunktionen
<b>Boden</b>	- Von intensiver Acker-Nutzung geprägte Parabraunerde mit sandig-lehmigen Schluffen - bedingte Versickerungsfähigkeit - hohe natürliche Fruchtbarkeit	- Versiegelung durch Gewerbebauten und befestigte Flächen - Natürliche Funktionen für den Naturhaushalt gehen verloren.	- Nutzung der Flächen auf das erforderliche Mindest-Maß beschränken. - Geotechnisches Gutachten zu den Baugrund-Verhältnissen erstellen - Gezielte Wiederverwendung von abzuschiebenden Oberboden
<b>Wasser</b>	- keine Oberflächen-Wasser vorhanden - Flurabstand – Grund-Wasser ca. 3 bis 5 m. (Schwankungen möglich)	- Versickerung von Niederschlägen ist nur bedingt möglich. - Veränderung in der Abflussregulation von Schmutz und Regenwasser	- Entsorgung anfallender unbelasteter Niederschläge nach § 51 LWG auf jeweiligem Grundstück unter Berücksichtigung eines Geotech. Gutachten - Gezielte Einleitung von Abwasser in öffentliches Kanalnetz
<b>Luft und Klima</b>	- Geringe Vorbelastung durch Straßenverkehr L228 / L410 - Offene Lage in der Landschaft begünstigt den Luftaustausch. - Nebelbildung temporär möglich, aufgrund der nahen Bachniederung	- Vorgaben über Gewerbearten und Beschränkungen schließen unzulässige Beeinträchtigungen für nächstliegende Wohnbebauung aus (Ausschluss von Gewerbe nach 4. BImSchVO)	- Hinweise über die Zulässigkeiten von Immissionen in Baugenehmigungen aufnehmen. - Begrünungsmaßnahmen als Wind- / Filter und Sichtschutz - Einsatz von Energie-Sparenden Ausstattungen und Mitteln
<b>Kultur und Sachgüter</b>	- archäologische Funde, Bodendenkmäler sind derzeit nicht bekannt  - Kampfmittelreste sind letztlich nicht auszuschließen. - Altlasten nicht bekannt	- möglicher Verlust durch Überbauung.  - (im ungünstigen Fall Personen und Sachschäden)	- Gezielte Beobachtungen im Rahmen der Bau-Maßnahmen Mögl. Funde melden  - Kampfmittelräumdienst anfordern  - Überprüfung im Rahmen des geotechnischen Gutachtens

Konkrete Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes werden im Bebauungsplan festgesetzt (siehe 9.3), dabei sollen heimische / bodenständige Gehölze verwendet werden.

Durch die 1. Änderung wird die Rahmenbegrünung mit ursprünglich 2300 m<sup>2</sup> Fläche um 110 m<sup>2</sup> reduziert. Als Ersatz für den Wegfall eines Baumes, 29 Sträucher und Gräser werden 4 Bäume (II. Ordnung) an der Nordostseite des Gewerbegrundstückes mit Bezug zur geplanten Rahmenbegrünung gepflanzt. Mit der angepassten Maßnahme durch die Anpflanzung von 4 Bäumen bleibt das Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz gewahrt und um 187 ökologische Punkte begünstigt. Die 4 Bäume übernehmen in Verbindung mit der geplanten Rahmenbegrünung die landschaftsästhetischen und ökologische Ersatzfunktionen.

Das weitere Ausgleichsdefizit kann von der Gemeinde Selfkant auf eigenen Flächen außerhalb des Plangebietes nicht durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen kompensiert werden. Gemeindliche Flächen, die für diesen Zweck bereitgestellt werden können und das Potenzial auf eine sinnvolle ökologische Aufwertung aufweisen, stehen aktuell ebenfalls nicht zur Verfügung. Somit ist hier als Kompensationsmaßnahme das Ersatzgeld zur Anwendung zu bringen. Die Zahlung wird vertraglich zwischen der Gemeinde Selfkant und dem Landrat des Kreises Heinsberg festgelegt.

## 6.6 Landwirtschaft / Forstwirtschaft

Infolge zahlreicher Maßnahmen verlieren landwirtschaftliche Betriebe immer wieder Produktionsflächen. Diese Flächenverluste führen insbesondere in der Summe zu einer massiven Beeinträchtigung der Entwicklungsfähigkeit und damit der Existenzgefährdung der landwirtschaftlichen Betriebe. Die Verfügbarkeit landwirtschaftlicher Flächen ist für die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe von grundlegender Bedeutung. Deshalb soll die in Anspruch zu nehmende Fläche auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden, um diese Beeinträchtigungen der Landwirtschaft zu begrenzen.

Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes in Saeffelen gehen unwiederbringlich Fläche für die Landwirtschaft als Ackerfläche verloren. Dies ist dem Rat der Gemeinde Selfkant bewusst. Dennoch ist die Ausweisung der besagten Fläche als Gewerbegebiet unabdingbar, da der gewerblichen Entwicklungsmöglichkeit ortsansässiger Betriebe Vorrang eingeräumt werden muss. Zum einen haben die betroffenen Betrieben keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten am derzeitigen Standort, zum anderen stehen Alternativflächen in Form von Brachen bzw. un bebauten Grundstücken in der Ortslage nicht zur Verfügung. Zudem würden die gewerblichen Betriebe das Wohnen in der Ortslage erheblich stören.

Alternativstandorte in anderen Ortsteilen kommen für die in Saeffelen ansässigen Betriebe nicht in Frage. Es handelt sich um Betriebe, die zum Teil seit Jahrzehnten in Saeffelen ansässig sind und das dörfliche Lebens durch das Miteinander von Arbeit und Wohnen stärken.

Forstwirtschaftliche Nutzungen sind in unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden.

## **6.7 Klimaschutz**

Durch Temperaturerhöhung und verminderten Luftaustausch kann eine Anpassung an die siedlungsklimatischen Verhältnisse der umliegenden Wohngebiete erfolgen. Im vorliegenden Fall sind Beeinträchtigungen ausgewiesener Frischluftschneisen oder Kaltluftentstehungsgebiete nicht gegeben.

## **6.8 Wasserschutz**

Weder das Plangebiet noch der Untersuchungsraum liegen in einem Wasserschutzgebiet, einem aktuellen Überschwemmungsgebiet oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

## **6.9 Altlasten**

Altlasten sind im Plangebiet nicht zu verzeichnen.

# **7. DENKMALPFLEGE**

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde oder Befunde als Zeugnisse pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß §2 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 53385 Nideggen, Tel. 02425/7684 unverzüglich zu melden. Auf die §§ 13-19 DSchG wird hingewiesen.

# **8. ERSCHLIESSUNG**

## **8.1 Überörtliches Straßennetz**

Das Plangebiet ist über das überörtliche Straßennetz gut zu erreichen. Das auf das Straßennetz einwirkende Verkehrsaufkommen des Plangebietes ist gering, sodass sich die Verkehrsbelastungen des überörtlichen Netzes nicht wesentlich verändern.

## **8.2 Anbindung**

Die verkehrsmäßige Anbindung des Plangebietes erfolgt über die L 228 in ausreichendem Abstand vor dem nahegelegenen Kreisverkehr. Die

Ortslage wird somit nur unwesentlich tangiert. Für zwei Betriebe ist eine zusätzliche separate Zufahr innerhalb der Ortsdurchfahrt vorgesehen.

Die Landstraßen L 228 und L 410 sind grundsätzlich anbaufrei zu halten. Die Bereiche für Ein- und Ausfahrten und die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten sind in der Plandarstellung festgesetzt. Die Anbaubeschränkungen der Landstraßen gemäß § 25 Straßen- und Wegegesetz NRW (StrWG NRW) sind zu beachten.

### **8.3 Innere Erschließung**

Eine innere Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Stichstraße mit 6,00 m Fahrbahn und teilweise einem Gehweg von 1,50 m Breite.

### **8.4 Verkehrslärm**

Der Verkehrslärm innerhalb des Gebietes ist auf Grund der zulässigen Betriebsstrukturen relativ gering. Es werden keine Zulieferverkehre zu erwarten sein, die eine permanente Lärmbelästigung darstellen.

### **8.5 Öffentliche Einrichtungen**

Alle Öffentlichen Einrichtungen für die kommunale Grundversorgung sind in ausreichendem Maße vorhanden, so dass hierfür keine Flächen im Plangebiet ausgewiesen werden müssen.

### **8.6 Öffentliche Ver- und Entsorgung**

#### **8.6.1 Wasserversorgung**

Die Anschlussmöglichkeit des Gebietes an das öffentliche Trinkwassernetz ist gegeben.

#### **8.6.2 Stromversorgung**

Die Stromversorgung wird über das öffentliche Betriebsnetz sichergestellt.

#### **8.6.3 Telekommunikationseinrichtungen**

Die Grundversorgung wird durch die Deutsche Telekom sichergestellt.

#### **8.6.4 Abwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt an das öffentliche Kanalnetz.

#### **8.6.5 Regenwasserentwässerung**

Die Regenwasserentsorgung erfolgt gemäß § 51 a Landeswassergesetz auf den eigenen Grundstücken durch Versickerung.

## 9. BEBAUUNGSPLANINHALT

### 9.1 Gestaltungsplan

Da es sich um ein Gewerbegebiet handelt und die Grundstücksflächen nach Bedarf zugeschnitten werden, wird auf die Erstellung eines Gestaltungsplanes verzichtet. Die Gebäudegrößen bzw. die Baumassen ergeben sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

### 9.2 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan trifft die notwendigen Festsetzungen um die gewünschte Bebauung und Gestaltung des Plangebietes zu erreichen.

### 9.3 Textliche Festsetzungen

Die Festsetzungen im Bebauungsplan werden nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2014 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013 getroffen.

## 1. Art der baulichen Nutzung

*gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

### 1.1

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Gewerbegebiet (GE1, GE 1a und GE2) nach § 1 Abs. 2 Nr. 8 in.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Im **GE1**, **GE 1a** und **GE2** sind Betriebe des Handwerks, nicht störende Gewerbe- und Handelsbetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie die nachfolgenden Betriebe der Abstandsklasse VII des Abstandserlass NRW (RdErl. D. Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007) zulässig:

- Schlossereien, Drehereien, Schweißereien oder Schleifereien (Nr. 205 Abst.-Kl.VII)
- Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen (Nr. 206 Abst.-Kl.VII)
- Autolakerereien, einschl. Karosseriebau, insbesondere zur Beseitigung von Unfallschäden (Nr. 207 Abst.-Kl.VII)
- Tischlereien oder Schreinereien (Nr. 208 Abst.-Kl.VII)
- Steinsägereien, -schleifereien oder -polierereien (Nr. 210 Abst.-Kl.VII)

- Betriebe des Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen oder feinmechanischen Industrie (Nr. 217 Abst.-Kl.VII)
- Bauhöfe (Nr. 218 Abst.-Kl. VII)
- Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung (Nr. 219 Abst.-Kl.VII)
- Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten (Nr. 220 Abst.-Kl.VII)

Von dem in der Regel erforderlichen Mindestabstand von 100 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung kann dann abgewichen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass durch besondere technische Vorkehrungen oder eine besondere Betriebsweise unzumutbaren Beeinträchtigungen für die benachbarte Wohnbebauung vermieden werden.

#### **Emissionsbeschränkung:**

Die im **GE1** und **GE1a** gelegenen Anlagen und Betriebe dürfen die nachfolgend aufgeführten, nach TA Lärm vorgeschriebene Immissionsrichtwerte für Mischgebiete weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten:

tags: 60 dB(A), nachts 45 dB(A)

#### **1.2**

Nicht zulässig sind im **GE1**, **GE1a** und **GE2**:

Gaststätten, Vergnügungsstätten, Schrottlager, Autoverwertungsanlagen und Speditionen

Dieser Ausschluss begründet sich darin, dass von Vergnügungsstätten, wie Diskos, Tanzlokale, Spielhallen aber auch Schrottlager, Autoverwertungsanlagen und Speditionen ein erhebliches Lärmpotenzial durch die eigentliche Nutzung sowie durch Zu- und Abfahrtsverkehre verursacht werden. Diese Immissionen sind weder im näheren Umfeld des Plangebietes noch im Bereich der innerörtlichen Straßen im Ortsteil Saeffelen vertretbar.

#### **1.3**

Ausnahmsweise werden im **GE1**, **GE1a** und **GE2** je Betrieb eine Wohnung für Aufsichts-/Bereitschaftspersonal oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter zugelassen.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

*gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 23 BauNVO durch die überbaubaren Grundstücksflächen, die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt.

Entgegen der Festsetzung der Grundflächenzahl 0,8 wird die Festsetzung der Geschossflächenzahl mit 1,6 in Abweichung von der in § 17 Abs1 BauNVO angegebene Höchstgrenze von 2,4 unterschritten. Die Festsetzungen wurden in

Anlehnung an die in der Nachbarschaft vorhandene Bebauung gewählt. Die Nachbarbebauung ist in der Regel mit ein- bis zweigeschossigen Gebäuden unterschiedlicher Höhe bebaut. Die Feuer- und Rettungswache ist ebenfalls Zweigeschossig und in der Baumasse nicht überdimensioniert. Eine solche Bebauung soll auch zukünftig durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sichergestellt werden. Die Begrenzung der Gebäudehöhen wird grundsätzlich über die zulässigen Trauf- und Firsthöhen geregelt. Danach ist bei 8,50 m Traufhöhe und 10,50 m Firsthöhe eine zweigeschossige Bebauung möglich. Für diesen Fall soll über die verringerte Geschossflächenzahl gewährleistet werden, dass die daraus resultierende Baumasse auf ein städtebaulich verträgliches Maß beschränkt wird.

Einzelne Baufenster innerhalb des ausgewiesenen Gewerbegebietes werden nicht festgesetzt. Ein Gewerbegebiet erfordert eine flexible Planung, da die notwendigen Betriebsgebäude und -flächen bei der Bebauungsplanerstellung weder bekannt sind, noch -im Gegensatz zu einem Wohngebiet- in Größe und Form eingeschätzt werden können. Eine Festsetzung von kleinteiligen Baufenstern würde zu einer erheblichen planerischen und flächenmäßigen Einschränkung führen.

#### **2.1.1**

Die gemäß **1.3** ausnahmsweise zulässige Wohnung ist im **GE1** und **GE2** nur als Bestandteil der Betriebsgebäude zulässig. Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sind nicht zulässig.

#### **2.1.2**

Die gemäß **1.3** ausnahmsweise zulässige Wohnung ist für **GE1a** als angegliedertes und oder freistehendes Betriebsleiter-, Betriebsinhaberwohnhaus zulässig.

#### **2.2**

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 und die Geschossflächenzahl mit 1,6 festgesetzt.

#### **2.3**

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **3. Höhe baulicher Anlagen**

*gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO*

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Gebäude darf höchstens 0,50 m über der Bordsteinoberkante liegen. Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Bordsteinoberkante, die straßenseitig in der Mitte des jeweiligen Grundstückes liegt.

### **4. Zulässige Trauf- und Firsthöhe**

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen resultieren aus den für Gewerbegebiete üblichen Gebäudeanforderungen für Kleingewerbe und in

Anlehnung an die Umgebungsbebauung. Bis dato ist noch nicht bekannt, welche konkrete Nutzungen im Erweiterungsgebiet beabsichtigt sind. Die

Festsetzung einer Traufhöhe von 8,50 m und einer Firsthöhe von 10,50 m ist für die beabsichtigten Nutzungen ausreichend.

Im Hinblick auf die vorhandenen Gebäudehöhen der Umgebungsbebauung sind die getroffenen Höhenfestsetzungen städtebaulich verträglich, da die angrenzende Ortslage eine ähnliche Höhenentwicklung zulässt. Durch die Höhenbeschränkungen innerhalb des Plangebietes wird außerdem eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes entgegengewirkt. Konkret erfolge folgende Festsetzungen:

Definition der Traufhöhe:

Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und den äußeren Schnittlinien von Außenwänden und Dachhaut bzw. bei Ausbildung einer Attika gilt die Oberkante der Attika. Die Traufhöhe bei Pultdächern bezeichnet die Traufhöhe der niedrigeren Seite.

Definition der Firsthöhe:

Als Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und der Oberkante der obersten Dachbegrenzungskante definiert.

Bestimmung der Bezugshöhe:

Als Bezugshöhe zur Bestimmung der First- und Traufhöhe gilt die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.

Tauf- und Firsthöhen

Die max. zulässige Traufhöhe (TH) beträgt 8,50 m und die max. zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 10,50 m. Der höchste Punkt der Attika bei Flachdächern entspricht der max. zulässigen Traufhöhe. Bei Pultdächern beträgt die max. zulässige Firsthöhe 10,50 m.

Über das Plangebiet führt eine Hochspannungsleitung der Firma Tennet TSO B.V. Eine solche Hochspannungsleitung bedingt die Einhaltung verschiedener Sicherheitsvorschriften. Im Wesentlichen ist eine bauliche Höhenbeschränkung unter der Leitungstrasse von Bedeutung. Des Weiteren ist auch unter der Leitung die Lagerung von Materialien in der Höhe einzuschränken. Dazu werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

Höhenbeschränkungen der Gebäude

Parallel zur Hochspannungsleitung werden Höhenbeschränkungen für die Gebäude festgesetzt. Es dürfen in den benannten Bereichen folgende Gebäudehöhen nicht überschritten werden:

- Bereich A - 12,50 m
- Bereich B - 11,00 m
- Bereich C - 8,50 m
- Bereich D - 3,50 m
- Bereich E - keine Bebauung zulässig

Als Bezugshöhe zur Bestimmung der Gebäudehöhen gilt die Oberkante des jetzigen Geländes. Die maximal zulässige Firsthöhe von 10,50 m, gemessen von Oberkante fertig Fußboden, darf nicht überschritten werden.

#### Höhenbeschränkungen der Lagerhöhen

Parallel zur Hochspannungsleitung werden Höhenbeschränkungen für die Lagerung von Material festgesetzt. Es dürfen in den benannten Bereichen folgende Lagerhöhen nicht überschritten werden:

- Bereich A - 10,00 m
- Bereich B - 8,00 m
- Bereich C - 6,00 m

Als Bezugshöhe zur Bestimmung der Lagerhöhen gilt die Oberkante des jetzigen Geländes.

#### **Hinweis:**

Die Sicherheitsvorschriften der Firma Tennet TSO B.V. als Eigentümerin der Hochspannungsleitung sind zu beachten.

### **5. Gestalterische Festsetzungen**

*gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW*

#### **5.1**

Ausstellungsräume und Büros der einzelnen Betriebe sind zur L 228 anzuordnen.

Alle zur L 228 ausgerichtete Gebäude und Gebäudeteile eines Betriebes sind unter Berücksichtigung ihrer Nutzung architektonisch ansprechend zu gestalten. Die zur L 228 ausgerichteten Gebäudefronten sind in Form, Farbe und Material so zu gestalten, dass sie das Ortsbild nicht stören.

#### **5.2**

Einfriedungen zur L 228 sind nur aus blickdurchlässigen Zaunanlagen bis zu einer Höhe von 2,00 m oder lebenden Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

### **9.5 Private Grünflächen**

*gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern*

Innerhalb des Plangebietes wird als Gebietseingrünung ein mindestens 5,00 m breiter privater Grünstreifen zur Anpflanzung heimischer Bäume und Sträucher festgesetzt.

Die privaten Grünflächen sind wie folgt zu bepflanzen:

36 Stück Bäume, von mittlere Wuchsgröße, in einer Reihe im Abstand von 10;  
Pflanzgröße /Pflanzqualität: Hochstamm; 3 x verpflanzt, Drahtballen;  
Stammumfang 14 / 16 cm

Baumartenauswahl:

Acer platanoides ‚Eurostar‘ Spitz-Ahorn ‚Euro-Star‘  
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘ Säulen-Hainbuche  
Fraxinus excelsior ‚Atlas‘ Gemeine Esche ‚Atlas‘  
Prunus avium ‚Plena‘ Vogelkirsche  
Prunus padus ‚Watereri‘ Traubenkirsche  
Sorbus aucuparia Echte Mehlbeere  
Ulmus hybr. ‚Clusius‘ Ulme ‚Clusius‘  
Tilia cordata ‚Roncho‘ Linde ‚Roncho‘

640 Stück Sträucher in Gruppen zwischen den Bäumen mit Abständen von  
1,50 m x 1,50 m, versetzt, in Reihen;

Pflanzgröße / Pflanzqualität: Sträucher; 2 x verpflanzt, ohne Ballen,  
Höhe, je nach Art: von 60 bis 150 cm,  
Rosen mit mindestens 3 bis 4 Trieben  
(Rosen auch Containerware)  
Cornus sanguinea Hartriegel  
Corylus avellana Haselnuss  
Crataegus monogyna Weißdorn  
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen  
Prunus spinosa Schlehe  
Rosa canina Hunds-Rose  
Rosa arvensis Feld-Rose; Waldrose  
Salix caprea Salweide  
Sorbus aucuparia Eberesche  
Viburnum opulus Schneeball

Einsaat der Freiflächen

In der Randbereichen und zwischen den Gehölzen der ausgewiesen  
Grünflächen sind Einsaaten mit einer Gräser-/Wildkräuter-Mischung (50:50)  
„Blumenwiese (Nr. 1)“ herzustellen.

Herkunftsbereich: Produktionsraum 1; Nordwestdeutsches Tiefland, Herkunftsregion 2  
Westdeutsches Tiefland;

Die Herstellung der Gräser-Wildkräuter-Einsaat soll nach DIN 18917 und DIN 18918  
erfolgen. Die Aussaatmenge beträgt mindestens 5 g / m<sup>2</sup> oder Hersteller-Empfehlung.

## 10. FLÄCHENBILANZ

Auf Grundlage der Planung ergibt sich folgende Flächenaufteilung:

Größe des Plangebietes	20.778 m <sup>2</sup>
Baulandflächen	17.537 m <sup>2</sup>
private Grünfläche	2.296 m <sup>2</sup>
Straßen-/Verkehrsflächen	946 m <sup>2</sup>

## 11. MITWIRKUNG

Am Bebauungsplanverfahren wirkten mit:

### Entwurf und Planbearbeitung:

### K 3 - Planungsstudio

Architekten und Ingenieure  
Sebastianusstraße 8  
52538 Selfkant  
T 025456 / 501276  
F 02456 / 5070399  
E info@k3-studio.de

### Landschaftspflegerischer Begleitplan:

Harald Schollmeyer  
Büro für Garten- und Landschaftsplanung  
Walderych 56  
52511 Geilenkirchen  
Tel. 02451 - 959420

Aufgestellt, Selfkant den 02.04.2016

