



**Bebauungsplan Selfkant Nr. 45
Saeffelen, Hundsrath**

BEGRÜNDUNG

Stand: Juli 2016

INHALT DER BEGRÜNDUNG

STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG	- 2 -
1.0 VORGABEN ZUR PLANUNG	- 2 -
1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Nutzung	- 2 -
1.2 Planungsanlass und Ziele	- 2 -
1.3 Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen.....	- 3 -
2.0 STÄDTEBAULICHER ENTWURF	- 4 -
3.0 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	- 5 -
3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	- 5 -
3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB).....	- 7 -
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB).....	- 7 -
3.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).....	- 7 -
3.5 Stellplätze, Garagen und Carports (§ 12 BauNVO)	- 7 -
3.6 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 15 und 25 BauGB)	- 7 -
3.7 Verkehrliche Erschließung / Verkehrsflächen	- 8 -
3.8 Niederschlagswasserbeseitigung	- 9 -
3.9 Gestalterische Festsetzungen	- 9 -
4.0 HINWEISE ZUM PLANVORHABEN.....	- 9 -
4.1 Kampfmittelbeseitigung	- 9 -
4.2 Artenschutzrechtliche Belange	- 9 -
4.3 Denkmalschutz.....	- 9 -
4.4 Erdbebenzone.....	- 9 -
5.0 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	- 10 -
5.1 Städtebauliche Auswirkungen	- 10 -
5.2 Einwirkungsbereich Störfallanlagen.....	- 10 -
5.3 Windkraftanlagen nördlich des Plangebietes.....	- 11 -
5.4 Umweltbelange	- 11 -
6.0 STÄDTEBAULICHE KENNWERTE.....	- 12 -
7.0 RECHTSGRUNDLAGEN	- 12 -

STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1.0 VORGABEN ZUR PLANUNG

1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Nutzung

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Ortslage Saeffelen, westlich des Friedhofes von Saeffelen. Topographisch ist das Gebiet weitgehend eben.

Das Gebiet ist heute intensiv landwirtschaftlich genutzt. Mittig durch das Gebiet führt ein Wirtschaftsweg in Richtung Norden. Gehölzaufwuchs ist nicht vorhanden.

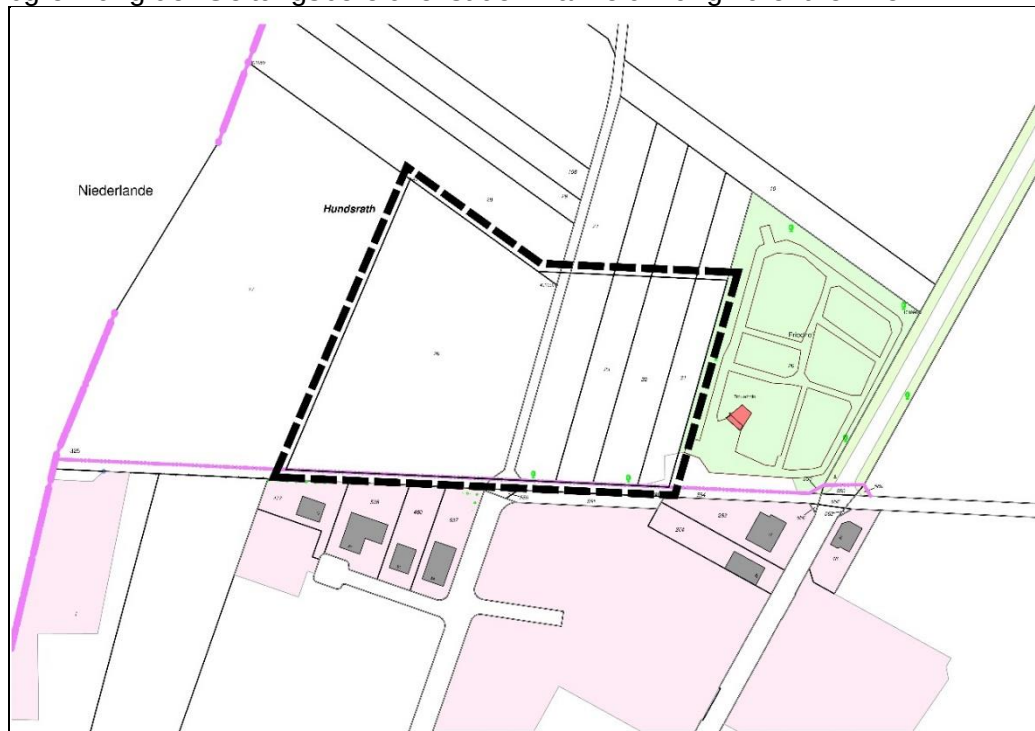
Saeffelen liegt in unmittelbarer Grenznähe zu den Niederlanden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Selfkant Nr. 45, Saeffelen-Hundsath umfasst die Flurstücke Gemarkung Saeffelen, Flur 8, Nr. 21, 22, 23, 24, 25 (jeweils teilweise) und Nr. 26 mit einer Fläche von rd. 1,36 ha.

Das Gebiet wird begrenzt:

- im Osten vom Friedhof,
- im Süden von der Friedhofstraße bzw. der weiterführenden Wegeparzelle,
- im Westen und Norden von der freien Feldflur.

Die genaue Abgrenzung der Geltungsbereiche ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Übersicht zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45, Saeffelen-Hundsath.

1.2 Planungsanlass und Ziele

Die EGS – Entwicklungsgesellschaft Selfkant mbH hat mit Schreiben vom 01. April 2015 die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes sowie den Abschluss eines diesbezüglichen Städtebaulichen Vertrages mit der Gemeinde Selfkant für vorgenannten Bereich beantragt.

Ziel der EGS – Entwicklungsgesellschaft Selfkant mbH ist es, zur Deckung des örtlichen Bedarfs im Ortsteil Saeffelen ein Neubaugebiet zu realisieren und die Grundstücke unter Berücksichtigung sozialer Kriterien mit Bauverpflichtung zu veräußern.

Zur Umsetzung des Vorhabens mit der EGS – Entwicklungsgesellschaft Selfkant mbH als Vorhabenträgerin hat die Gemeinde Selfkant mit Datum vom 19. Oktober 2015 einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie

einen Erschließungsvertrag abgeschlossen.

Das Gebiet befindet sich derzeit noch in baulichen Außenbereich.

Hinsichtlich der geplanten Baulandentwicklung wurde die Bezirksregierung Köln gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) um Prüfung gebeten, ob die Planungsabsichten mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung vereinbar sind und somit eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selfkant eingeleitet werden kann.

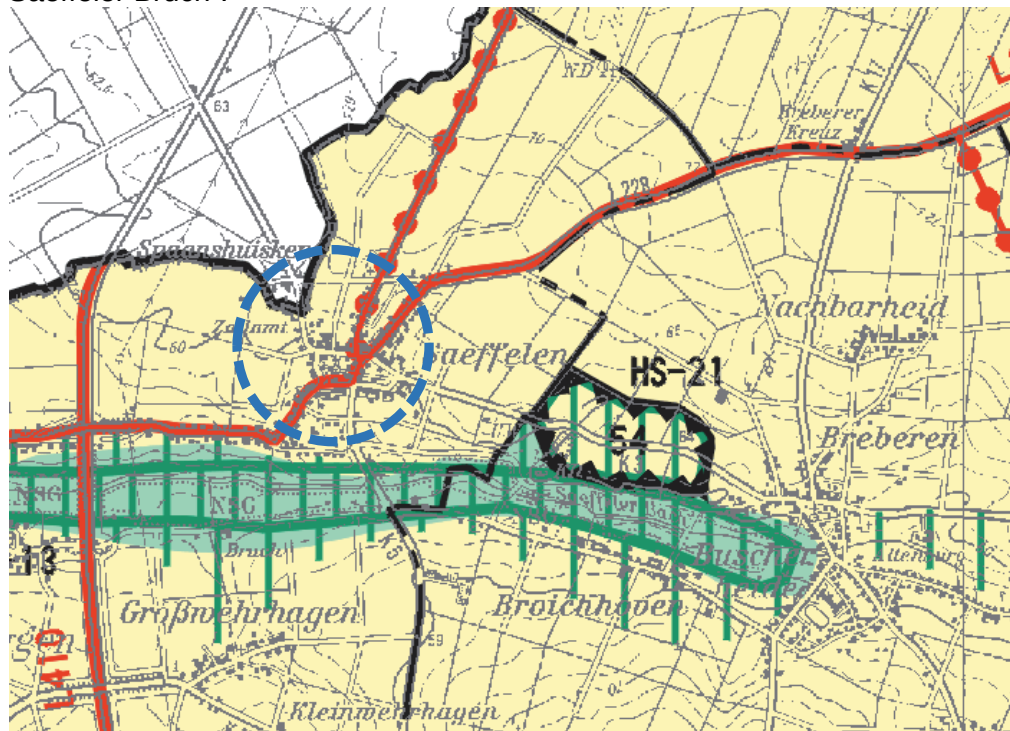
Einer Änderung des Flächennutzungsplanes wurde unter der Voraussetzung zugestimmt, dass ein sogenannter „Flächentausch“ stattfindet. D.h. die im Rahmen des Baugebietes Hundsath geplante Umwandlung von ca. 1,36 ha „Fläche für Landwirtschaft“ in „Allgemeines Wohngebiet“ ist an anderer Stelle zu kompensieren.

Die vorstehend beschriebene Zielsetzung erfordert ein adäquates Planungsrecht. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Selfkant Nr. 45 Saeffelen, Hundsath erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes (**Änderung N 15 Saeffelen „Flächentausch – Saeffelen-Nord/Hundsath / Saeffelen-West“**).

1.3 Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen

Regionalplan

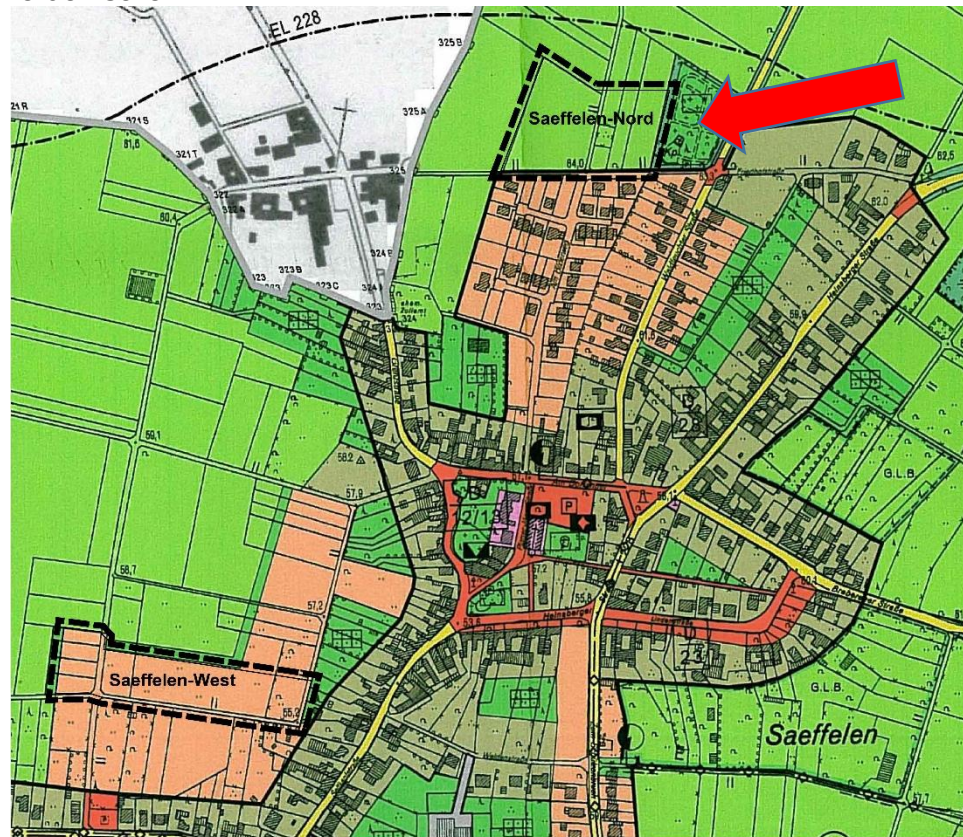
Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen ist Saeffelen als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Die durch Saeffelen führende L 228 sowie die K 5 (Saeffelener Weg) sind als Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt. Südlich der Ortslage befindet sich das Naturschutzgebiet „Höngener und Saeffeler Bruch“.



Auszug aus dem Regionalplan © Bezirksregierung Köln

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Selfkant ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45, Saeffelen / Hundsath als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Bereich Saeffelen-West sind Wohnbauflächen in etwa gleichem Umfang dargestellt, die zurückgenommen werden sollen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Selfkant.

Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne) bestehen für den Bereich nicht.

Landschaftsplan

Der Planbereich ist vom Landschaftsplan II/5 Selfkant erfasst.

Erkenntnisse über Vorkommen planungsrelevanter Arten oder der Siedlungsentwicklung entgegenstehende Darstellung bzw. Festsetzungen des Landschaftsplans Selfkant liegen nicht vor.

Ziele der Landes- und Regionalplanung

Unter der Voraussetzung eines Flächentausches hat die Bezirksregierung Köln mit Schreiben vom 26.03.2014 die Anpassung der Planungsabsichten an die Ziele der Landes- und Regionalplanung bestätigt.

Im Rahmen der Änderung N 15 Saeffelen „Flächentausch – Saeffelen Nord/Hundsath / Saeffelen-West“- des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diesen Flächentausch geschaffen.

2.0 STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Der städtebauliche Entwurf sieht eine Erschließung von der Friedhofstraße aus, entlang der östlichen Plangebietsgrenze, vor. Die innere Erschließung verläuft dann in einem Abstand von 30m parallel zur südlichen Grenze des Gebietes. So können 7 Grundstücke in einer Größe von rd. 550 qm bis 680 qm mit einer klaren Südausrichtung angeboten werden.

Als zentraler Punkt des Gebietes ist im westlichen Teilbereich ein Platz „Fußgängerbereich“ geplant, der als „Grüne Mitte“ gestaltet werden soll. In diese Grünfläche soll auch ggfs. eine Regenwasserversickerung integriert werden. Umschlossen wird der Platz von Anliegerstraßen, die die weiteren Baugrundstücke erschließen.

Das Gestaltungskonzept sieht insgesamt 17 Grundstücke für eine Einzel- oder Doppelhausbebauung vor. Die geplanten Grundstücksgrößen variieren zwischen rd. 425 qm und 840 qm, wobei lediglich 2 Grundstücke kleiner als 500 qm sind.

Der durch das Gebiet führende Wirtschaftsweg wird unterbrochen und soll zukünftig nur noch als Fußweg in die freie Landschaft führen.

Für den landwirtschaftlichen Verkehr wird in Fortsetzung der Haupteerschließung von der Friedhofstraße ausgehend entlang der östlichen und im weiteren Verlauf entlang der nördlichen Plangebietsgrenze eine neue Wegeverbindung, die dann auf den bestehenden nach Norden führenden Weg aufmündet, angeboten.



Städtebauliches Gestaltungskonzept zum Baugebiet Hunds Rath

3.0 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept und den zukünftig geplanten Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird für die geplante Wohnnutzung die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 4 BauNVO getroffen.

Die entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, Nr. 2 „Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, Nr. 3 „Anlagen für Verwaltungen“, Nr. 4 „Gartenbaubetriebe“ und Nr. 5 „Tankstellen“ sollen in diesem Baugebiet ausgeschlossen werden. Diese Nutzungen sind aufgrund ihres großen Freiflächenanspruchs, der von ihnen ausgehenden Störungen (Geruch, Lärm) und der für diese Nutzungen nicht geeigneten verkehrlichen Erschließung an diesem Standort nicht wünschenswert.

3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 ff. BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Es wird eine bis zu zweigeschossige Bebauung zugelassen.

Zusätzlich erfolgt eine Beschränkung der Höhenentwicklung der Gebäude durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen (Firsthöhen) über Normalhöhennull (NHN). Festgesetzt wird eine maximale Höhe von 74,50 mNHN. Dies entspricht für die zulässige zweigeschossige Wohnbebauung einer Höhe von rd. 10 m über Gelände. Damit sollen eine angemessene Höhenentwicklung und ein harmonisches Ortsbild gesichert werden. Der Bezug auf Normalhöhennull ermöglicht eine bessere Prüfbarkeit der Bauantragsunterlagen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die geplante Wohnbebauung überwiegend mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt, um den Gesamtversiegelungsgrad der großen Grundstücke in Ortsrandlage einzuschränken. Lediglich für einen kleineren Bereich im Norden werden eine GRZ von 0,35 und eine GFZ von 0,7 zugelassen. Die Höchstwerte des § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von GRZ 0,4 werden somit nicht ausgeschöpft. Damit wird dem Ziel, eine aufgelockerte Bebauung in Ortsrandlage zu schaffen, Rechnung getragen.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Für das gesamte Plangebiet wird gemäß § 22 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der umgebenden Baustruktur. In der offenen Bauweise können entsprechend dem städtebaulichen Konzept sowohl Einzelhäuser als auch Doppelhäuser errichtet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Es werden im Wesentlichen größere zusammenhängende Baufelder ausgewiesen, um einen ausreichenden Gestaltungsspielraum in Bezug auf die Lage der später zu errichtenden einzelnen Baukörper innerhalb der Baufelder zu ermöglichen.

3.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei je Einzel- oder Doppelhaus begrenzt werden. Eine städtebaulich unerwünschte Errichtung von Mehrfamilienhäusern wird verhindert und damit eine sinnvolle Begrenzung der Dichte sichergestellt.

3.5 Stellplätze, Garagen und Carports (§ 12 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind im Baugebiet - unter Berücksichtigung der Vorschriften der Landesbauordnung (BauO NRW) - allgemein zulässig. Entsprechend den textlichen Festsetzungen müssen geschlossene Garagen und Carports jedoch einen Abstand von mindestens 5 m zur Straße einhalten. Damit kann verhindert werden, dass vor dem Garagensor stehende Fahrzeuge weit in die Verkehrsfläche hineinragen, wenn das Garagensor geöffnet wird.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

3.6 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 15 und 25 BauGB)

Im Bebauungsplan werden gestalterische und grünordnerische Festsetzungen getroffen, die sich vorwiegend auf die Einfriedung der Grundstücke beziehen (gestalterische Festsetzung). Zugelassen werden geschnittene Hecken aus standortheimischen Gehölzen.

Der Quartiersplatz soll mit Bäumen bepflanzt und mit einer Gräser-/Wildkrautmischungen eingesät werden.

Die geplante Begrünung übernimmt landschaftsästhetische und landschaftsökologische Funktionen.

Für die lokale Fauna bedeutet die Anpflanzung mit heimischen / bodenständigen Bäumen und Sträucher eine Anreicherung der Lebensraumpotentiale in Verbindung mit den angrenzenden Ackerflächen.

Einzelheiten der Begrünungsmaßnahmen, nach Art und Umfang, werden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag benannt (Büro H. Schollmeyer, Landschaftsarchitekt AK NW, Geilenkirchen)

Externe Kompensationsmaßnahmen

Gemäß der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann der Eingriff in Natur und Landschaft im Plangebiet nicht ausgeglichen werden. Es ergibt sich ein Defizit von 10.122 Biotopwertpunkten.

Die Kompensation des Eingriffes wird die Entwicklungsgesellschaft Selfkant mbH außerhalb des Plangebietes in der Gemarkung Süsterseel, Flur 7, Flurstück 105 (Vor dem Herkenrath) vornehmen. Auf einer Fläche von 2.531 m² werden unter Mitwirkung der Forstbehörde heimisch / bodenständige Bäume und Sträucher gepflanzt.

Mit der Gemeinde Selfkant werden dazu entsprechende Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag getroffen.

Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind die besonderen artenschutzrechtlichen Vorschriften des BNatSchG zu beachten.

Grundsätzlich verbieten die artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (zuletzt geändert 2010), der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und der Vogelschutz-Richtlinie neben dem direkten Zugriff (Tötung, Zerstörung von Lebensstätten) auch erhebliche Störungen streng geschützter Tierarten und der europäischen Vogelarten (§ 44 BNatSchG, Art. 12 FFH-Richtlinie und Art. 5 VRL). Ausnahmen können - falls zumutbare Alternativen nicht vorhanden sind - aus zwingenden Gründen des überwiegend öffentlichen Interesses (oder Allgemeinwohls) nur zugelassen werden, wenn die betroffenen Populationen in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen (Art. 16 FFH-RL) oder sich der Erhaltungszustand nicht verschlechtert (§ 44, 45 BNatSchG).

Hinsichtlich der Abwägung, ob streng geschützte, insbesondere in NRW planungsrelevante Arten von der vorliegenden Bauleitplanung betroffen sein könnten, wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (Büro H. Schollmeyer, Landschaftsarchitekt AK NW).

Eine Betroffenheit planungsrelevanter Arten (Fledermäuse u. a. Säugetiere sowie auch Vögel) ist nicht direkt zu erwarten (Siehe auch Stellungnahmen zum Artenschutz).

Mit Rücksicht auf den gebotenen Schutz der Arten sollte der Baubeginn mit der Baufeldräumung möglichst in den Herbst- und Wintermonaten, während der Vegetationsruhe und zu vermehrungsfreien Zeiten der Fauna, erfolgen.

Ansonsten ist das Eingriffsgebiet ab Anfang März bis Baubeginn von Vegetation frei zu halten oder durch Störung die Vögel vor Ansiedlung zu hindern. D.h. das Baufeld ist ab März wöchentlich zu befahren oder mechanisch zu bearbeiten um das Ansiedeln von Vögeln zu vermeiden.

Eine unerwünschte Vegetationsentwicklung und möglicherweise Besiedlung durch die Fauna (z.B.: Bodenbrüter) kann so entgegengewirkt werden.

3.7 Verkehrliche Erschließung / Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausgehend von der Friedhofstraße über 6,5 m breite Anliegerstraßen. Im Westen werden zudem über einen 5 m breiten Stichweg noch 2 Grundstücke erschlossen. Die Festsetzung erfolgt als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB. Die geplanten Querschnitte ermöglichen eine ausreichende Zahl von Besucherstellplätzen im öffentlichen Straßenraum.

Der Platzbereich wird, auch wenn dieser als Grünfläche konzipiert werden soll, als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: **Fußgängerbereich** festgesetzt.

3.8 Niederschlagswasserbeseitigung

Ziel ist es, das auf den Grundstücken innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 45 Saeffelen, Hundsath anfallende unbelastete Niederschlagswasser (hier Dach- und Oberflächenwasser) zu versickern.

Im weiteren Verfahren wird durch ein Gutachten der geologische und hydrologische Aufbau im Plangebiet untersucht. Die Dimensionierung der Versickerungsanlagen auf den privaten und den öffentlichen Flächen (Quartiersplatz) erfolgt im Rahmen der technischen Ausbauplanung.

3.9 Gestalterische Festsetzungen

Im Bebauungsplan Nr. 45 werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauONRW getroffen. Diese beschränken sich vorrangig auf die Dachneigung, die Vorgärten und die Einfriedungen.

Die geplanten Festsetzungen übernehmen weitgehend landschaftsästhetische Funktionen.

4.0 HINWEISE ZUM PLANVORHABEN

4.1 Kampfmittelbeseitigung

Es wird nachstehender Hinweis zum Verhalten bei Kampfmittelfunden in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen:

„Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd- /Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder direkt der KBD (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.“

4.2 Artenschutzrechtliche Belange

Die Baufeldräumung sollte möglichst während der Vegetationsruhe und Vermehrungsfreien Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.

Ansonsten ist das Eingriffsgebiet ab Anfang März bis Baubeginn von Vegetation frei zu halten oder durch Störung die Vögel vor Ansiedlung zu hindern. D.h. das Baufeld ist ab März wöchentlich zu befahren oder mechanisch zu bearbeiten um das Ansiedeln von Vögeln zu vermeiden.

4.3 Denkmalschutz

Es wird auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW hingewiesen. Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde oder das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

4.4 Erdbebenzone

Saeffelen befindet sich in Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse S (Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung) gemäß der Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006).

Gemäß der technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4109:2005-04 „Bauen in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen.

Dieser Hinweis wird auf Grund des Schutzbedürfnisses der Allgemeinheit, insbesondere der Grundstückseigentümer, Mieter, Pächter oder sonstiger Nutzungsberechtigter, in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.5 Bergbau

Die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie weist darauf hin, dass das Plangebiet sich über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Saeffelen 2“ befindet. Eigentümerin des Bergwerksfeldes ist die RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.

Der Planungsbereich ist nach den vorliegenden Unterlagen (Differenzenpläne mit Stand: 01.10.2012 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - .Az.: 61.42.63 -2000-1 -) von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet, in den nächsten Jahren, ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

4.6 Lärmschutz bei haustechnischen Anlagen

Bei der Errichtung und dem Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken ist zu beachten, dass die zulässigen Nachtwerte von 40 dB(A) unter Berücksichtigung der vorhandenen Immissionen (einschl. der möglicher Windenergieanlagen im Windpark Waldfeucht / Selfkant (Repowering) nicht überschritten werden.

Aus Immissionsschutzgründen sollten Luftwärmepumpen innerhalb von Gebäuden aufgestellt werden. Im Übrigen ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz-LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu beachten.

4.7 Einwirkungsbereich Störfallanlagen

Das Planareal liegt außerhalb der von der Kommission für Anlagensicherheit empfohlenen Achtungsabstände von Störfallanlagen.

5.0 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit dem Bebauungsplan Selfkant Nr. 45 Saeffelen, Hundsath sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung von bis zu 17 Wohngrundstücken im Nordwesten von Saeffelen geschaffen werden. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt von der Friedhofstraße, die ausreichend leistungsfähig ist, das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus der geplanten Bebauung mit aufzunehmen.

Eine übergreifende Erholungsfunktion, die mit der künftigen Bebauung beeinträchtigt werden könnte, besteht nicht. Die Eigenart der Landschaft hier am nördlichen Ortsrand von Saeffe-

len verändert sich zunächst. Mit den zu erwartenden Gärten des Wohngebietes, eingefriedet mit Hecken wird der Übergang zur freien Landschaft gemindert. Durch die zusätzliche Bebauung sind somit keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

5.2 Windkraftanlagen nördlich des Plangebietes

In mittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befindet sich eine Konzentrationszone für Windenergieanlagen (WEA). Im Bereich Saeffelen-Nord ist daher mit relevanten Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu rechnen.

Im Bereich der Konzentrationszone I in Selfkant wurden zwei bestehende WEA mit einer Rotorspitzenhöhe von knapp 100 m durch zwei WEA mit einer Nabenhöhe von 148 m ersetzt. Dies entspricht einer Rotorspitzenhöhe von ca. 200 m. In der Konzentrationszone auf der Gemarkung Waldfeucht sollen vier Altanlagen durch drei neue WEA mit einer Nabenhöhe von 148 m ersetzt werden.

Der geringste Abstand zu den WEA beträgt rd. 850 m. Im Rahmen der erforderlichen Genehmigungsverfahren nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) wurden sowohl eine Schallimmissionsprognose als auch eine Schattenwurfprognose erstellt.

Auf Grundlage des „*Gutachten der zu erwartenden Schallimmissionen für den Standort Waldfeucht* - Schallimmissionsprognose vom 3. November 2014, Az: SP13001N3B3 und der Ergänzung „*Stellungnahme zur geplanten WA-Gebietserweiterung Saeffelen, nördl. der Friedhofstraße am geplanten WEA Standort Waldfeucht, auf Basis der Schallimmissionsprognose SP13001N3B3*“ vom 21. Mai 2015, Az: SP13001N6 der Windtest Grevenbroich GmbH, Frimmersdorfer Straße 73a, 41517 Grevenbroich für die Errichtung der WEA, werden relevante Geräuschemissionen auf das Plangebiet attestiert.

Gemäß der Gutachten wird der zulässige Schallimmissionsrichtwert für den Nachtzeitraum von 40 dB(A) für allgemeine Wohngebiete bei Betrieb der WEA vollends ausgeschöpft. Jede weitere Geräuschemission (z.B. durch die Bebauung und deren Nutzung im Allgemeinen oder durch technische Emissionsquellen wie Klimaanlage, Wärmepumpen etc.) wird in dieser Zeit zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte führen.

Der immissionsschutzrechtlich problematischen Lärmvorbelastung des Plangebietes durch die WEA kann nur begegnet werden, indem die Errichtung und der Betrieb lärmrelevanter technischer Hausanlagen ausgeschlossen wird. Alternativ besteht die Möglichkeit, die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit haustechnischer Anlagen in Form einer Schallimmissionsprognose nachzuweisen. Ein Nachweis ist für jeden Einzelfall zu erbringen.

In den Textteil zum Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen:

5.3 Umweltbelange

Die detaillierten Auswirkungen auf die Umwelt werden im Rahmen des gemäß § 2a BauGB erarbeiteten Umweltberichtes beschrieben und bewertet. Dieser ist gesonderter Teil der Begründung und wurde durch das Büro H. Schollmeyer, Landschaftsarchitekt AK NW angefertigt.

6.0 STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Selfkant Nr. 45 – Saeffelen / Hundsath“ umfasst eine Fläche von ca. 13.570 qm mit folgender Unterteilung:

Nutzungsart	Flächengröße ca.	%
Allgemeine Wohngebiete (WA)	10.400 qm	76,6 %
Straßenverkehrsfläche	1.970 qm	14,5 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Fußgängerbereich	670 qm	4,9
Fußwege	170 qm	1,3 %
Wirtschaftsweg	360 qm	2,7 %
gesamt	13.570 qm	100 %

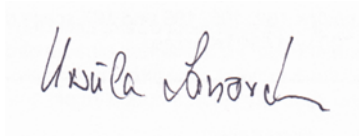
7.0 RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsvorschriften zu Grunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO-) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 G. v. 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S.666 ff) - SGV.NRW.2023 -, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 (GV. NRW. S. 496)

jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Selfkant, im Juli 2016

A handwritten signature in dark ink, reading "Ursula Lanzerath". The signature is written in a cursive style with a large initial 'U'.

gez. Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath