



## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Selfkant Nr. VEP 1/2019 - Heilder, Am alten Sportplatz**

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

### **Begründung**

Stand: 25. Juli 2019

*Änderungen / Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung  
sind **fett** und **kursiv** dargestellt.*

# BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

## Inhalt

<b>1. Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele</b> .....	<b>2</b>
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	2
1.2 Verfahren nach § 13a BauGB.....	2
1.3 Rahmenbedingungen .....	3
1.3.1 Räumlicher Geltungsbereich und Nutzung .....	3
1.3.2 Ziele der Raumordnung.....	4
1.3.3 Flächennutzungsplan .....	4
1.3.4 Bebauungspläne .....	5
1.3.5 Landschaftsplan .....	5
<b>2. Inhalte des Bebauungsplanes</b> .....	<b>5</b>
2.1 Städtebauliches Konzept / Vorhabenbeschreibung .....	5
2.2 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen.....	7
2.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	7
2.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	7
2.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	8
2.2.4 Stellplätze, Carports und Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	8
2.2.5 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) .....	8
2.2.6 Verkehrsflächen .....	9
<b>3. Technische Infrastruktur</b> .....	<b>9</b>
3.1 Erschließung .....	9
3.2 Wasser, Energie, Telekommunikation, Abfallentsorgung.....	9
3.3 Entwässerung .....	10
<b>4. Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>10</b>
4.1 Immissionsschutz .....	10
4.2 Umweltbericht / Artenschutz .....	12
<b>5. Kennzeichnung und Hinweise</b> .....	<b>14</b>
5.1 Kampfmittelbeseitigung .....	14
5.2 Artenschutzrechtliche Belange .....	14
5.3 Bodendenkmalpflege.....	14
5.4 Erdbebenzone (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB).....	15
5.5 Bergbau .....	15
5.6 Grundwasserverhältnisse .....	15
5.7 Lärmschutz bei haustechnischen Anlagen.....	15
5.8 Einsichtnahme von Vorschriften .....	15
<b>6. Kosten und Finanzierung</b> .....	<b>15</b>
<b>7. Städtebauliche Kennwerte</b> .....	<b>16</b>
<b>8. Rechtliche Grundlagen der Planung</b> .....	<b>16</b>

## **1. Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die ELMO Konzept- und Invest GmbH aus Wassenberg hat mit Schreiben vom 13. Januar 2019 die Entwicklung und Erschließung des Geländes des ehemaligen Sportplatzes in Heilder, Gemarkung Saeffelen, Flur 7, Nr. 176 und 177 (teilweise) beantragt. Auf den Grundstücken soll eine Wohnanlage mit mehreren Gebäuden und ein Gebäude zur gewerblichen Nutzung errichtet werden. Die Wohnanlage soll vorrangig zur Unterbringung von Älteren und Menschen mit Beeinträchtigungen genutzt werden. In dem Gewerbeobjekt ist eine Nutzung vorgesehen, die u.a. die Bewohner der angrenzenden Wohnnutzung unterstützt (Praxisräume für Ärzte, Physiotherapie, mobile Pflegedienst o.a.).

Bei der Planung handelt es sich um ein konkretes Vorhaben. Hierfür bietet das Planungsrecht mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans das geeignete Planungsinstrument. Bestandteile dieses Planungsinstruments sind der inhaltlich miteinander verbundene vorhabenbezogene Bebauungsplan, der Vorhaben- und Erschließungsplan und der Durchführungsvertrag. Den planungsrechtlichen Rahmen setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan i.S.v. § 12 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB). Dieser Plan enthält grundlegende Festsetzungen über die zulässige bauliche Nutzung.

Zum Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird der Vorhaben- und Erschließungsplan. Der Vorhaben- und Erschließungsplan trifft ggf. differenziertere und im engeren Sinne projektbezogene Regelungen, die jedoch ebenso verbindlich sind wie diejenigen des begleitend abzuschließenden Durchführungsvertrags und die des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Durchführungsvertrag, verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist. Darüber hinaus werden dort die erforderlichen Regelungen zur Erschließung getroffen.

### **1.2 Verfahren nach § 13a BauGB**

Der Bebauungsplan VEP 1/2019 –Heilder, Am Sportplatz wird im Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Aufgrund der Lage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und der angrenzenden Bestandsbebauung handelt es sich bei der vorliegenden Planung um eine Maßnahme der Nachverdichtung bzw. der Innenentwicklung.

Bebauungspläne können gemäß § 13a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn es sich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen, eine Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung handelt.

Voraussetzung für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ist, dass die Summe der zulässigen Grundflächen 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet und dass durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete besteht. Es dürfen keine europäischen Schutzgebiete nach der FFH – oder Vogelschutzrichtlinie betroffen sein.

Die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt vorliegend weit unter 20.000 m<sup>2</sup>. Der Plangeltungsbereich umfasst insgesamt nur rd. 7.670 m<sup>2</sup>. Eine Vorprüfung des Einzelfalles, die ab einer Grundflächengröße von 20.000 m<sup>2</sup> durchzuführen wäre, ist somit nicht notwendig. Da auch die übrigen Bedingungen erfüllt sind, kann für die Aufstellung des Bebauungsplans das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB angewendet werden. Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Darüber hinaus wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Nach § 13a Abs. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Im Wege der Berichtigung soll für das Plangebiet im Flächennutzungsplan zukünftig „Gemischte Baufläche“ dargestellt werden.

### 1.3 Rahmenbedingungen

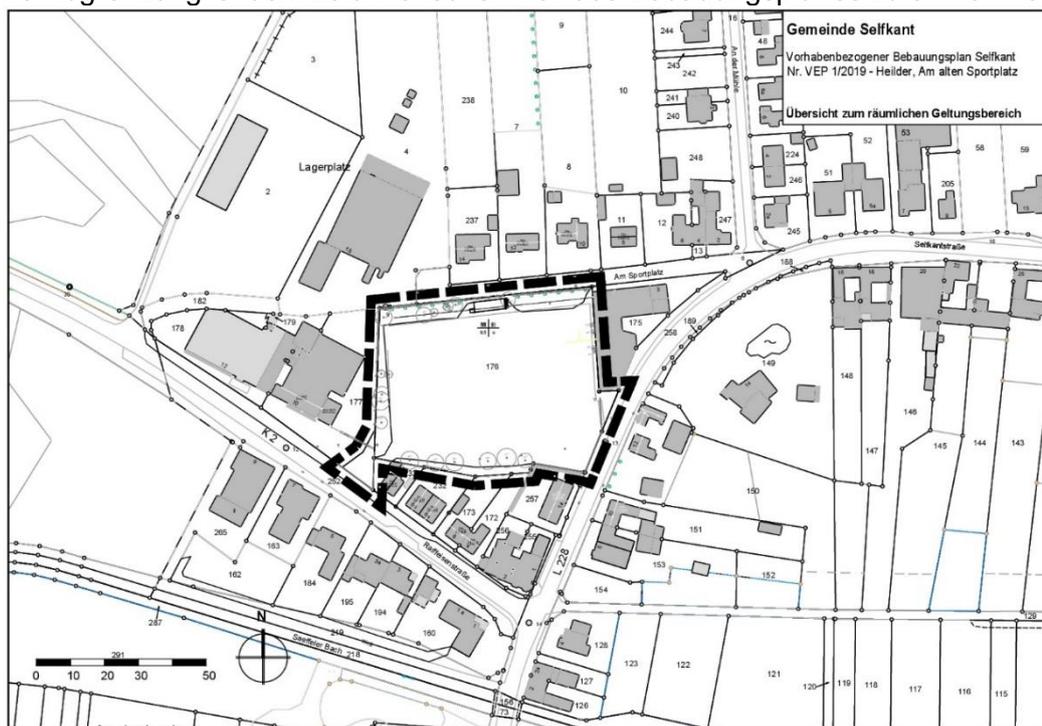
#### 1.3.1 Räumlicher Geltungsbereich und Nutzung

Das Plangebiet befindet sich im Westen von Heilder, westlich der Selkantstraße (L 228) und zwischen der Straße Am Sportplatz und der Raiffeisenstraße (K 2). Der Plangeltungsbereich umfasst das Flurstück 176, Gemarkung Saeffelen, Flur 7 mit einer Größe von 7.500 m<sup>2</sup> und einen Teilbereich des Flurstücks 177 der für die verkehrliche Erschließung notwendig ist (insgesamt 7.670 m<sup>2</sup>). Es handelt sich um den ehemaligen Sportplatz von Heilder.

Entlang der westlichen Grenze und zur Straße Am Sportplatz sind Böschungen vorhanden, die teilweise bis zu 4,5 m hoch sind.

Das Sportplatzgelände selbst ist eben. Innerhalb der Böschungen und an der Südseite des Sportplatzes sind Gehölzbestände vorhanden.

Die detaillierte Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.



Übersicht zum räumlichen Geltungsbereich  
Geobasis.NRW © Vermessungs- und Katasteramt Kreis Heinsberg (genordet, ohne Maßstab)

Unmittelbar westlich angrenzend liegt das Gewerbecenter "Alte Molkerei", in dem verschiedene Handwerksbetriebe/Dienstleister ansässig sind.

**Auf die Ausführungen unter Punkt 4.1, „Immissionsschutz“ wird hingewiesen.**

Aufgrund der topographischen Situation ist eine Anbindung an die Raiffeisenstraße geplant. Auf eine mögliche Anbindung an die Selkantstraße (L 228) wird verzichtet.

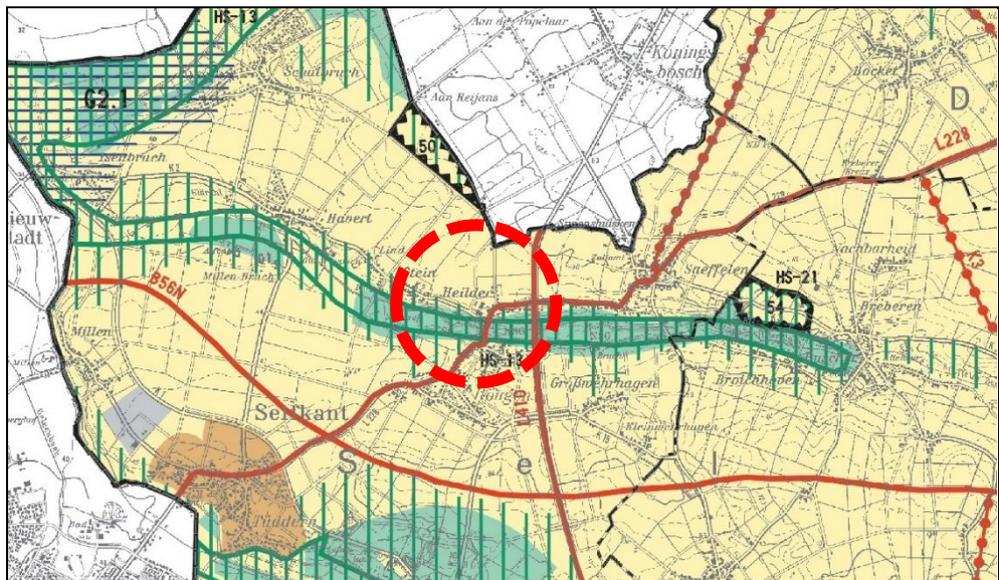
Die technische Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt.

### 1.3.2 Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Landesplanung sind konkretisiert im Regionalplan, Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt - Region Aachen -, 2003. Heilder ist im gültigen Regionalplan nicht als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt, d.h. es handelt sich nach der Definition der Landesplanung um einen so genannten Ort im Freiraum. Wohnplätze/Gemeindeteile mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2.000 Einwohnern, werden im Regionalplan nicht als Siedlungsbereiche dargestellt. Der Umfang der Baugebietsausweisung soll an dem Bedarf der in diesen Ortschaften ansässigen Bevölkerung (natürliche Bevölkerungsentwicklung, Belegungsdichte) orientiert werden. Heilder hat rd. 267 Einwohner (Stand 30. Juni 2016).

Im Gemeindegebiet ist nur Tüddern als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

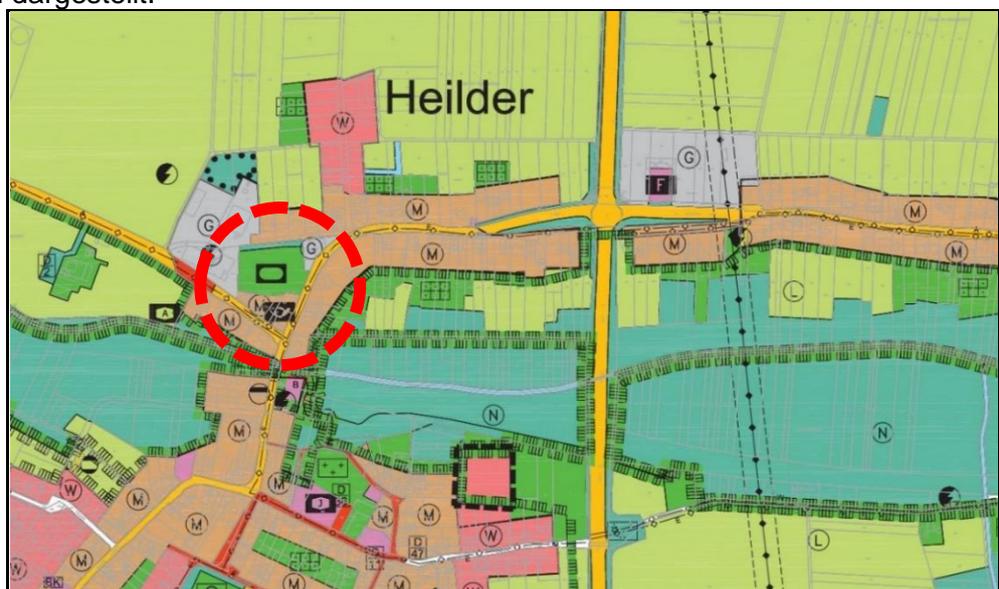
Zusätzlich wird das Plangebiet vom Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung (BSLE) entlang des Saeffeler Baches überlagert.



Auszug aus dem Regionalplan © Bezirksregierung Köln (genordet, ohne Maßstab)

### 1.3.3 Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Selfkant stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes VEP 1/2019 Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dar. Westlich angrenzend sind Gewerbliche Bauflächen dargestellt. Ansonsten grenzen Gemischte Bauflächen an. Die Selfkantstraße (L 228) und die Raiffeisenstraße (K 2) sind als überörtliche Verkehrsstraßen dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Selfkant (genordet, ohne Maßstab)

Im Wege der Berichtigung soll für das Plangebiet zukünftig „Gemische Baufläche“ dargestellt werden. Auf die Ausführungen unter Punkt 1.2 wird hingewiesen.

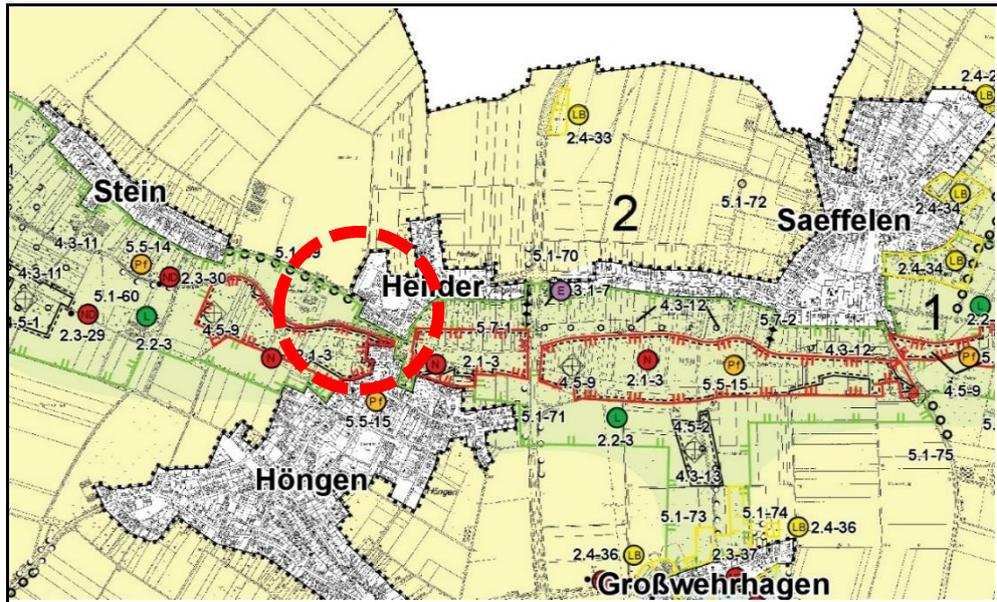
### 1.3.4 Bebauungspläne

Bebauungspläne bestehen für den Bereich und dessen Umfeld nicht.

### 1.3.5 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten des Landschaftsplanes II/5 „Selfkant“. Südlich von Heilder verläuft Landschaftsschutzgebiet „Saeffelbachtal“ und das Naturschutzgebiet 2.1-3 „Högener und Saeffeler Bruch“.

Die Festsetzung erfolgte insbesondere zur Erhaltung, Förderung und Wiederherstellung von Erlenbruchwäldern und Eichen-Hainbuchenwäldern.



Auszug aus dem Landschaftsplan II/5 „Selfkant“, Kreis Heinsberg (genordet, ohne Maßstab)

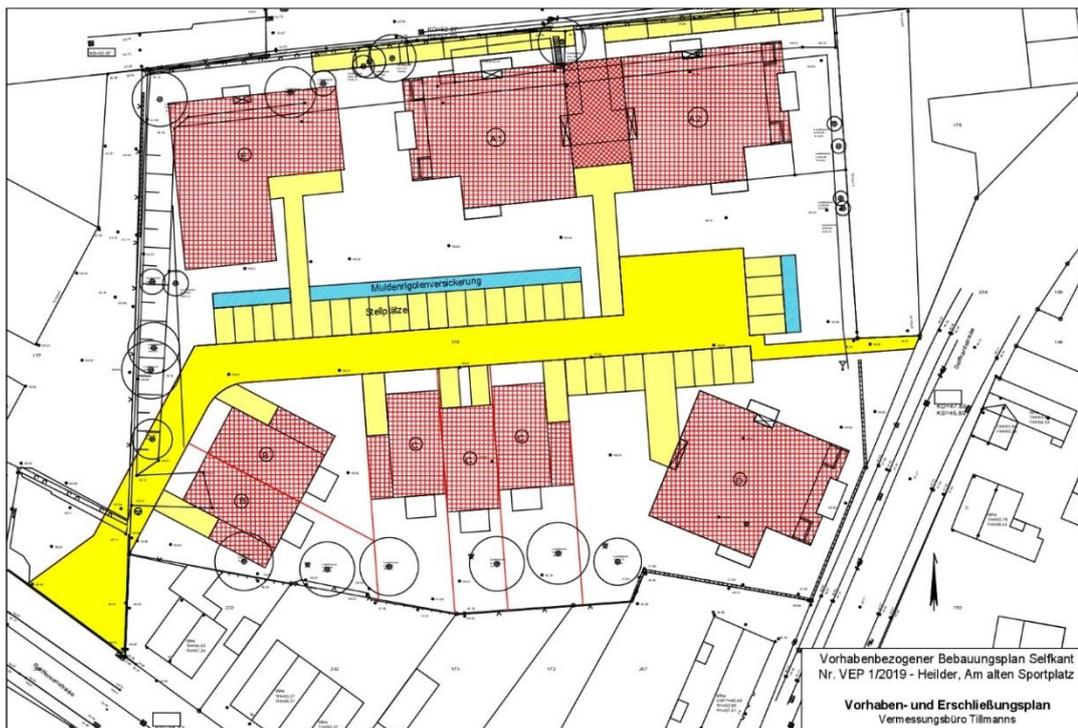
## 2. Inhalte des Bebauungsplanes

### 2.1 Städtebauliches Konzept / Vorhabenbeschreibung

Das Erschließungskonzept sieht eine private innere Erschließung, ausgehend von der Raiffeisenstraße (K 2) vor. Der Stichweg mit Wendeanlage für Müllfahrzeuge führt zunächst in Richtung Norden und verschwenkt dann in Richtung Osten.

Geplant ist eine Wohnanlage die vorrangig der Unterbringung von älteren Menschen und Menschen mit Beeinträchtigungen dienen soll. Drei Wohnhäuser mit insgesamt 30 Wohnungen werden mit Mitteln der NRW Bank gefördert.

In einem Gewerbeobjekt sollen vorwiegend medizinische Nutzungen (Praxisräume für Ärzte, Physiotherapie, mobile Pflege o.ä.) angesiedelt werden. Weiterhin sind 5 barrierefreie Bungalows geplant.



Lageplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan (genordet, ohne Maßstab)

Die Bebauung nördlich des Stichweges ist dreigeschossig geplant. Aufgrund der hohen Böschung zur Straße Am Sportplatz stellt sich die Bebauung aus Sicht von der Straße Am Sportplatz zweigeschossig dar.

Südlich der Stichstraße ist eine ein- bis zweigeschossige Bebauung bestehend aus Wohnungsbau im Osten (2 Geschosse) und barrierefreien Bungalows geplant.

Das konkrete Vorhaben sieht vor:

- zwei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Ausrichtung zur Straße Am Sportplatz mit je 11 Wohnungen (A 1 und A 2)
- ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen (D)
- fünf Bungalows, davon zwei als Doppelhaus (B) und eine Hausgruppe (C)
- eine Gewerbeeinheit mit 900 m<sup>2</sup> Nutzfläche (E). Aktuell geplant sind folgende Nutzungen geplant:
  - a. UG / Sportniveau heute: 100 m<sup>2</sup> Caritas Betreuungsbüro und Begegnungsstätte für Bewohner
  - b. 2 x 100 m<sup>2</sup> für Physiotherapie o.ä.
  - c. EG / Niveau Straße Am Sportplatz: 300 qm Zahnarztpraxis
  - d. OG / 200 m<sup>2</sup> Allgemeinmedizin

Alle Gebäude erhalten ein Satteldach oder Walmdach. Die Gestaltung und Höhenentwicklung ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

### Stellplätze

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht im Gebiet insgesamt 41 Stellplätze und 4 Garagenstellplätze im Bereich der Bungalows vor, mit einem zusätzlichen Stellplatz vor der Garage. Das Mittelhaus erhält 2 Stellplätze vor dem Gebäude.

Insgesamt sind 15 Wohnungen von 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 15 Wohnungen von 48 m<sup>2</sup> Wohnfläche vorgesehen. Die Wohnungen zu 62 m<sup>2</sup> verfügen über 2 Zimmern (Wohnzimmer/Küche und Schlafzimmer) und sollen an Einzelpersonen vermietet werden, die entweder aufgrund ihrer gesundheitlichen Einschränkung (i.d.R. Mobilitätsbeeinträchtigung) Anspruch auf diese

Wohnungsgröße haben oder an Senioren, die fast ausschließlich über nur ein Fahrzeug verfügen oder gar kein Fahrzeug mehr besitzen.

Gemäß der Stellplatzrichtzahlen der Gemeinde Selfkant sind für die geplanten Wohneinheiten (ohne die Bungalows) insgesamt 45 Stellplätze erforderlich, d.h. für die Wohnungen von 62 m<sup>2</sup> je 2 Stellplätze/WE und für die Wohnungen von 48 m<sup>2</sup> je 1 Stellplatz/WE. Für die Gewerbeeinheit werden 36 Stellplätze (1 Stellplatz je 25 m<sup>2</sup> Nutzfläche) erforderlich.

Im Gebiet sind wie vorstehend beschrieben 41 Stellplätze geplant. Die weiteren notwendigen Stellplätze werden durch Stellplatzbaulast auf dem angrenzenden Molkereigelände gesichert. Die Verortung der Stellplätze ist in dem beiliegenden Lageplan dargestellt und wird Gegenstand des Durchführungsvertrages.

## **2.2 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen**

### **2.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Für den Plangeltungsbereich wird „Mischgebiet (MI)“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die entsprechend § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 6 Gartenbaubetriebe, Nr. 7 Tankstellen sowie, Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind werden ausgeschlossen.

Ebenso werden die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets ausgeschlossen.

Der Ausschluss der Nutzungen Nr. 6 und Nr. 7 wird damit begründet, dass derartige flächenintensive Nutzungen, wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen auf Grund der unmittelbaren Nähe der umgebenden Wohnbebauung städtebaulich nicht vertretbar sind.

Mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten sind in der Regel städtebauliche Negativwirkungen (Lärmbelästigungen und Beeinträchtigungen des Ortsbildes) verbunden. Durch den Ausschluss der Vergnügungsstätten soll verhindert werden, dass sich derartige Betriebe innerhalb des Plangebietes ansiedeln und damit die angestrebte Zielsetzung der Planung möglicherweise verhindern würde.

### **2.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 ff. BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) in den Gebieten MI<sub>1</sub> und MI<sub>2</sub> die Zahl der Vollgeschosse und für die dreigeschossige Bebauung im MI<sub>1</sub> mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe bestimmt. Festgesetzt wird eine Höhe von maximal 10 m über der Oberkante der Straße Am Sportplatz. Die weist Höhen von 53,0 m NHN bis 51,5 m NHN auf.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 festgesetzt; damit werden die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Mischgebiet berücksichtigt.

An Gebäude angrenzende Terrassen werden nach der derzeit herrschenden Auffassung nach § 19 Abs. 2 BauNVO eingestuft und sind folglich Bestandteil der Hauptanlage (sogenannte GRZ 1). Daher wird die Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,6 ausgeschöpft, da gerade Menschen mit Einschränkungen einerseits Freibereiche nutzen und wünschen, aber größere Gartenbereiche nicht nutzen können.

Gemäß den Bestimmungen der BauNVO (§ 19 Abs. 4 BauNVO) kann zudem die zulässige Grundfläche durch Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

### **2.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Es wird eine offene Bauweise in der Planzeichnung festgesetzt. In der offenen Bauweise können entsprechend dem städtebaulichen Konzept sowohl Einzelhäuser, Doppelhäuser als auch Hausgruppen errichtet werden.

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

### **2.2.4 Stellplätze, Carports und Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Garagen, Carports und Stellplätze werden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Stellplätze werden zudem innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zugelassen.

Garagen und Carports sind mit ihrer Zufahrtsseite in einem Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. So entsteht vor der Garage oder dem Carport grundsätzlich ein zweiter Stellplatz. Auf die Ausführungen unter Punkt 2.1 zur Anzahl der Stellplätze wird hingewiesen.

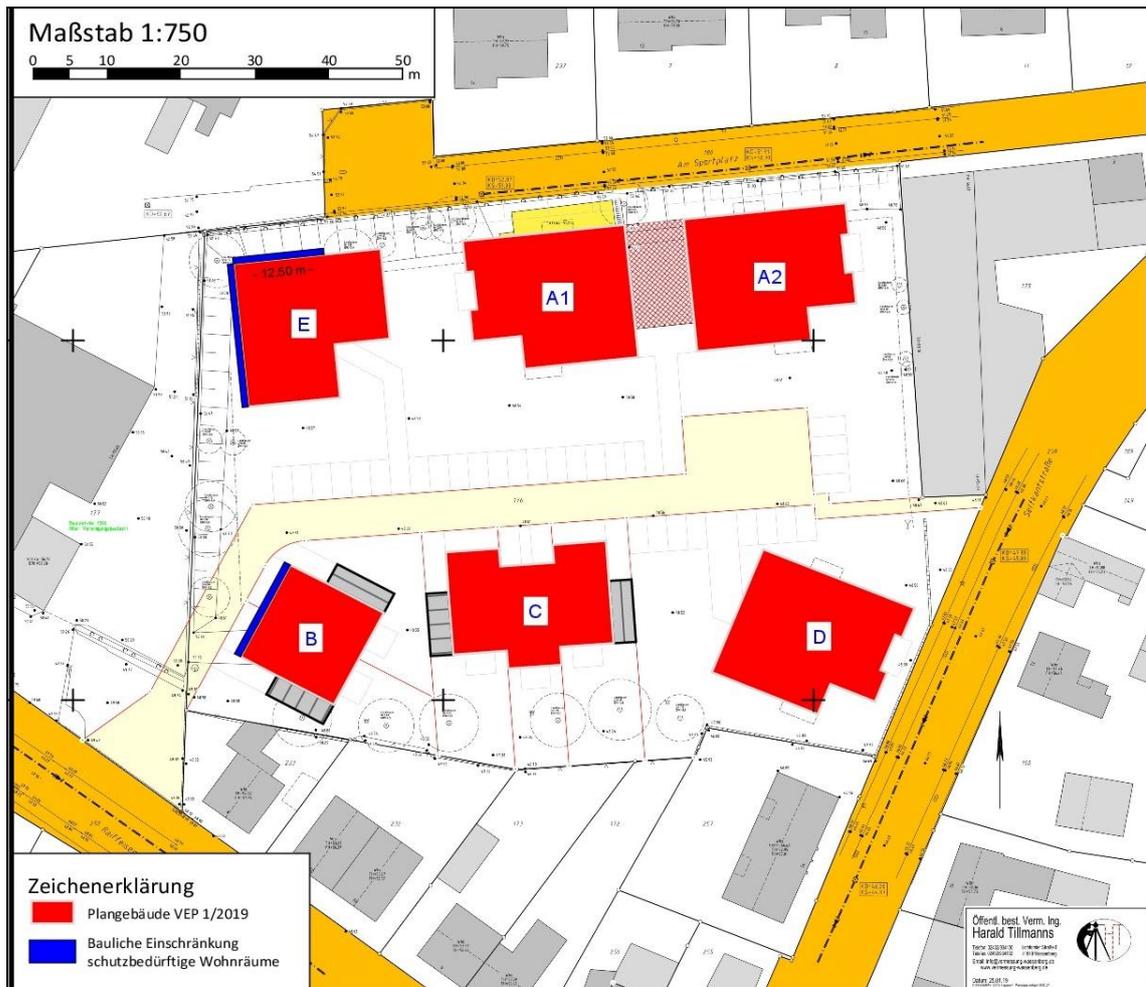
Nebenanlagen die der infrastrukturellen Versorgung des Baugebietes dienen -z.B. Trafokompaktstationen etc.- sind, abhängig auch von technisch bedingten Standortanforderungen, generell im Plangebiet zulässig.

### **2.2.5 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

*In denjenigen Fassadenbereichen mit Immissionswertüberschreitungen (sh. Planzeichnung) sind Fenster ausschließlich in Festverglasung und/oder eine ausschließliche Anordnung von - im Sinne der DIN 4109:1989-11 - nicht schutzbedürftiger Räume (z.B. Bad, WC, Flur/Diele, Wirtschaftsraum, eine lediglich der Zubereitung von Mahlzeiten dienende Küche) vorzusehen.*

*Alternativ sind bauliche Maßnahmen vorzusehen, wie z.B. Prallscheibe in mehr als 0,5 m Entfernung vor dem offenbaren Fenster oder ein geschlossener Laubengang, mit der durch ausreichende Schalldämm- bzw. Schirmwirkung nutzerunabhängig eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte erzielt wird.*

*Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Auf die Ausführungen unter Punkt 4.1 wird hingewiesen.*



*IBK Schallimmissionsschutz, Fassadenabschnitte mit Beurteilungspegel oberhalb Immissionsrichtwert (genordert, ohne Maßstab)*

### 2.2.6 Verkehrsflächen

Die Festsetzung der geplanten inneren Erschließung erfolgt als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Private Verkehrsfläche“.

## 3. Technische Infrastruktur

### 3.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Raiffeisenstraße (K 2) über einen privaten Stichweg. Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt sowohl über die Raiffeisenstraße und die Selfkantstraße (L 228).

Durch die Haltestelle der Buslinien 434 und 436 ist eine ÖPNV-Anbindung von Heilder an andere Ortsteile der Gemeinde sowie an die Städte Heinsberg und Geilenkirchen gegeben.

### 3.2 Wasser, Energie, Telekommunikation, Abfallentsorgung

Das Plangebiet wird an die zentrale Wasserversorgung der Verbandswasserwerk Gangelt angeschlossen.

Für die notwendige Stromversorgung und die Versorgung mit Telekommunikation sorgen die zuständigen Versorgungsunternehmen.

Die Müllentsorgung erfolgt, wie im übrigen Gemeindegebiet, durch Privatunternehmen im Auftrag der Gemeinde.

### 3.3 Entwässerung

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NRW besteht für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich eine Pflicht zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser bzw. zur Einleitung in ein ortsnahes Gewässer, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist.

Des Weiteren hat das Land Nordrhein-Westfalen mit Datum vom 26.05.2004 die Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung im Trennverfahren (Trennerlass) überarbeitet. Im Trennerlass wird geregelt, von welchen Flächen (belastete/ unbelastete) Niederschlagswasser vor der Einleitung in ein Gewässer behandelt werden muss.

Das im Gebiet anfallende Schmutzwasser soll über das bestehende Kanalnetz abgeführt werden.

Das anfallende Niederschlagswasser der Straßen- und Stellplatzflächen wird in ein Mulden-Rigolensystem nördlich und östlich der geplanten Stellplatzanlage eingeleitet.

Das anfallende Niederschlagswasser der Gebäude- und Freiflächen wird auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung gebracht (Rohrigole).

Bei einer Unterkellerung von Gebäuden ist ein Abstand von mindesten 6 m zu den Versickerungseinrichtungen einzuhalten. Alternativ ist das Kellergeschoss wasserundurchlässig (z.B. sogenannte Weiße Wanne) zu errichten.

## 4. Auswirkungen der Planung

Mit der Planung wird der ehemalige Sportplatz von Heilder einer neuen Nutzung zugeführt. Das Plangebiet ist von Bebauung umgeben, d.h. es handelt sich um eine klassische Innenbereichslage. Die Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung gewährleisten, dass ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild.

### 4.1 Immissionsschutz

**Das Vorhaben befindet sich im Einwirkungsbereich des Gewerbegebietes „Alte Molkerei“.**

**Die Betriebsgebäude und gewerblich genutzten Freiflächen genießen zunächst bauordnungsrechtlichen Bestandsschutz. Zudem dürfen die Betriebe in der heutigen städtebaulichen Situation an den vorhandenen Wohngebäuden im Rahmen ihrer jeweiligen Betriebsgenehmigungen einen derzeit in Summe unbestimmten Immissionsbeitrag im Sinne gewerblicher Vorbelastung nach TA Lärm leisten.**

**Die heranrückende Wohnbebauung darf absehbare und gewerbegebietstypische Erweiterungsmöglichkeiten nicht gefährden.**

**Es wurde aufgrund der Schaffung von neuen schutzbedürftigen Bauflächen (MI) teilweise in wenigen Metern Abstand zu den Gewerbegrundstücken geprüft, wie sich die Geräuschimmissionen aus den Betrieben auf das Plangebiet auswirken (Schallimmissionstechnische Ermittlung der Vorbelastung aus gewerblich nutzbaren Betriebsflächen im relevanten Umfeld des Plangebietes (IBK Schallimmissionsschutz, Dipl.-Ing. S. Kadansky-Sommer, Alsdorf, 09.07.2019).**

**Die Gewerbeflächen (G) im Flächennutzungsplan westlich des Plangebietes sowie das einzelne Flurstück Nr. 175 an der Selfkantstraße (ebenfalls G) sind weitestgehend bebaut und liegen in unmittelbarer Umgebung von Wohngebäuden an der Raiffeisenstraße, Selfkantstraße und Am Sportplatz. Entlang der Hauptverkehrsachsen sind einzelne kleinere gewerbliche Einrichtungen vorhanden. Das Gelände des ehemaligen Sportplatzes liegt brach.**

**Die Nutzungen im Umfeld des Plangebietes entsprechen einer typischen, eher dörflich geprägten "Gemengelage". Die ansässigen Betriebe sind somit bereits heute insbesondere auch bei möglichen Nutzungen zur Nachtzeit deutlich eingeschränkt.**

**Im Gewerbecenter sind verschiedene, meist kleinere Betriebseinheiten vorhanden:**

**In den Gebäuden nach Süden zur Raiffeisenstraße 10 und 12 (Flurstücke 177, 178 und 179) sind u. a. ein Versicherungsbüro, eine Werbeagentur, ein Handwerksbetrieb (Malermeister), eine Tischlerei oder auch die Verwaltung und Lagerräume der Elmo Massivhaus GmbH (Bauunternehmung) untergebracht. Weiter nördlich im Gebäude Raiffeisenstraße 18 (Flurstück 4)**

**sind eine weitere Bauunternehmung, eine Hebammenpraxis und ein Online-Handel ansässig.**

**Im Westen (Flurstück 2) befinden sich in kleineren Hallenteilen nebeneinander gereiht u. a. Lager- und Arbeitsbereiche einer Kfz-Werkstatt, eines Elektrikers sowie eines Antiquitätenhändlers.**

**Nördlich befinden sich drei unbeheizte Hallen, die wie große Teile der Außenanlagen der ansässigen Firmen als Lagerflächen genutzt werden.**

**Die Betriebszeiten sind in den Bauakten auf die Tagzeit von 06.00 bis 22.00 Uhr beschränkt.**

**Durch die Ausweisung von Bauflächen in der Nähe der gewerblich genutzten Grundstücke verändern sich jedoch die Abstände und die Lage maßgeblicher Immissionsorte. Von daher ist ein uneingeschränktes Heranrücken, ohne den Bestandsschutz und ggf. leichte Erweiterungsmöglichkeiten der Gewerbebetriebe weiter zu gefährden, nicht möglich.**

**Resümee aus schalltechnischer Sicht:**

**Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Umfeld des VEP 1/2019 sind aufgrund der Beschränkungen von Betriebszeiten ausschließlich auf die Tagzeit als weitestgehend unkritisch einzustufen. Auch die bereits heute in der Örtlichkeit vorhandenen Wohngebäude stellen zu den Gewerbebetrieben eine Gemengelage im Sinne der TA Lärm dar, so dass in weiten Teilen der Betriebsflächen von eingeschränktem Gewerbegebiet gesprochen werden kann.**

**Es erfolgte auf der sicheren Seite liegend ein flächenhafter Emissionsansatz bei maximaler Auslastung auf den Betriebsgrundstücken mit "gewerbegebietstypischen Werten" in der Größenordnung, die die Betriebsflächen für sich in Anspruch nehmen können, ohne dass es bereits an der heute vorhandenen Bebauung zu Immissionskonflikten nach TA Lärm kommen würde.**

**Für die betrachteten Gewerbeflächen ergeben sich unter annähernder Ausschöpfung der Immissionsrichtwerte an der Bestandsbebauung flächenbezogene Schallleistungspegel von 60 bis 63 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 45 bis 48 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts.**

**In einem zweiten Schritt wurden aufgrund des Vorhabenbezugs im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. VEP 1/2019 die Plangebäude nach Lage und Höhe in das Berechnungsmodell integriert und die Beurteilungspegel geschoss-/fassadenscharf ermittelt.**

**Für das Plangebiet wird eine Festsetzung vorgesehen, die zusammenfassend als "architektonische Selbsthilfe" bezeichnet werden kann.**

**Für die im Maßnahmenplan gekennzeichneten Fassaden wird die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen eingeschränkt. Hierbei bietet sich neben einer optimierten Grundrissanordnung nicht schutzbedürftiger Nebenräume in diesen Fassadenabschnitten auch eine Bauart an, die einen maßgeblicher Immissionsort im Sinne der Definition nach TA Lärm mit einem Messpunkt in 0,5 m Abstand vor dem geöffneten Fenster vermeidet.**

**Zusammenfassend ergeben sich gegen das Plangebiet des VEP 1/2019 "Heilder, Am alten Sportplatz" aus schalltechnischer Sicht im Rahmen der Geräuschvorbelastung aus gewerblichen Anlagen unter Beachtung der zuvor beschriebenen Maßnahmen und baulichen Einschränkungen keine grundsätzlichen Bedenken.**

## **4.2 Umweltbericht / Artenschutz**

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB, dessen zulässige Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt. In diesen Fällen gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind als Eingriffe die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich ist somit gem. § 1a Abs. 3 BauGB Satz 6 nicht erforderlich. Da es sich um einen Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB handelt, entfällt die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Das Plangebiet wurde ehemals als Sportplatz genutzt und ist in den vergangenen Jahren sporadisch seitens der Gemeinde gepflegt worden. Gehölzstrukturen sind nur in den Randbereichen vorhanden.

### **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 Vogel-schutz-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 (ASP 1) durchgeführt (Büro H. Schollmeyer, Landschaftsarchitekt AK NW; Mai 2019).*

*Das Plangebiet hat in Lage und Konstellation für die regional vorkommende Fauna im Wesentlichen die Funktion als Nahrungshabitat. Es bestehen hier Wechselbeziehungen zu Waldbereichen entlang des Saefelbaches, wie auch klein parzellierten Wiesen und Gärten der älteren und jüngeren Wohnbebauung, teilweise ehemaligen landwirtschaftlichen Hofanlagen in der näheren Umgebung.*

*Potentielle Ruhe- und Fortpflanzungsstätten bieten sich in nur geringen Umfang vereinzelt in den Randstrukturen einiger Bäume und Sträucher für Kleinvögel und Kleinsäuger an. Während der Kartierung und Beobachtungen konnten keine aktiven Fortpflanzungsstätten festgestellt werden. Für größere Arten, wie Greifvögel und Eulen sind vorhandenen Strukturen um den Sportplatz alters- und entwicklungsbedingt nicht geeignet. Mäusebussarde und Turmfalken sitzen gelegentlich auf den größeren Bäumen, wie auch auf den benachbarten höher aufragenden Gewerbebauten an.*

*Fledermäuse und Schwalben jagen über dem ehemaligen Sportplatzgelände nach Insekten. Für Quartiere und arttypische Neststandorte fehlen die geeigneten Strukturen, bzw. befinden sich potentiell auf an oder in Gebäuden der benachbarten Grundstücke. Die aus dem ehemaligen Spielfeld sich sukzessive entwickelte Wiese stellt auch kein essentielles Nahrungshabitat dar, wie vergleichsweise für den Steinkauz. Diese Funktion übernehmen kleinteilige Wiesen mit älteren Bäumen und schuppenartigen Nebengelassen im weiteren Umfeld ehemaliger landwirtschaftlicher Anwesen.*

*Mit der Realisierung des Vorhabens ist das Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG derzeit nicht zu erwarten. Die Umnutzung der Fläche wird keine negative Bestandsentwicklung zur Folge haben. Im weiteren Umfeld befinden sich derzeit noch hinreichend große und qualitative Lebensraummöglichkeiten.*

*Nach der Umsetzung des Vorhabens kann in Verbindung mit den benachbarten Gärten davon ausgegangen werden, dass begrünte Randbereiche der Gebäudekomplexe von*

***häufiger vorkommenden Arten wie u. a. Amsel, Kohlmeise, Rotkehlchen oder Buchfink wieder aufgesucht werden. Im Rahmen der Baumaßnahmen sollte der Erhalt einzelner Bäume, Sträucher und Hecken berücksichtigt werden.***

***In der artenschutzrechtlichen Stellungnahme werden nachstehende Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und Gefährdungen der Fauna im Sinne des Artenschutzes formuliert:***

***„Zur Vermeidung und Verminderung von Konflikten mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind nachfolgende Maßnahmen erforderlich. Für planungsrelevante Arten ist das Auslösen der Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern. Im Sinne der allgemeinen Artenschutzbestimmungen nach §39 BNatSchG ist zudem das grundlose Töten aller Tiere untersagt.***

- (1) Rodungen von Gehölzen sollten, gesetzlich nach § 39 Abs. 5 BNatSchG, nur innerhalb der Vegetationsruhe und vermehrungsfreien Zeit (1. Oktober bis 28. Februar) vorgenommen werden. Die Rodungen sind auf ein erforderliches Mindestmaß zu beschränken. Ist dies aus bautechnischen Gründen zu diesen Zeiten nicht möglich, gilt es die nachfolgende Maßnahme unter Punkt 3 zu beachten und vorzunehmen.***
- (2) Der Baubeginn sollte nach Möglichkeit ebenfalls innerhalb der Wintermonate liegen. Eine Störung von brütenden Vögeln und jagenden Fledermäusen kann so vermieden werden.***
- (3) Kurz vor Baubeginn sind in jedem Fall die Flächen auf Tiere, Jungtiere, Gelege und sonstige Ruhe- und Fortpflanzungsstätten abzusuchen. Auch nicht planungsrelevante Arten gelten im Sinne des BNatSchG als schützenswert. Mit Betroffenheit einer Art ist zu rechnen, wenn Anzeichen für Fortpflanzungsstätten, Brutvögel oder Jungtiere im Untersuchungsraum vorgefunden werden. Bei Funden ist die UNB Kreis Heinsberg zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.***
- (4) Bei Baubeginn im Frühjahr oder Sommer sollte das Baufeld ab Ende Februar als Schwarzbrache hergerichtet und erhalten werden, um mögliche Bruten auf der dann von Gehölzen freigestellten Fläche zu vereiteln. Hierzu zählt die wiederholte mechanische Bodenbearbeitung durch Eggen (Grubbern), um das Aufkommen einer übermäßigen Gras-/Wildkrautvegetation zu vermeiden.***
- (5) Die Neubesiedlung der baulichen Anlagen, vor allem durch planungsrelevante Faunenarten, während der Bauphase ist durch geeignete Maßnahmen, wie Verschließen von Maueröffnungen, nach Möglichkeit zu verhindern. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Probleme (Verbotstatbestand) sind Rohbau-Gebäude mit ihren Maueröffnungen möglichst geschlossen zu halten, wenn die Baumaßnahmen über in einen längeren Zeitraum von mehreren Monaten ruhen. Dies betrifft insbesondere Arten wie die Zwergfledermaus, die vorzugsweise im Spätsommer invasionsartig Rohbauten besiedeln kann.***
- (6) Das Entstehen von Laichgewässern bei wassergefüllten Gruben und Fahrspuren, insbesondere in den Frühjahrsmonaten durch wandernde Amphibien, wie z. B. die Erdkröte, sollte vermieden werden. Für die Larven ist mit dem Baubetrieb keine erfolgreiche Metamorphose zu erwarten.***
- (7) Tierfallen wie Schächte oder offenliegende Keller sind während der Baumaßnahmen, wenn die Arbeiten daran ruhen, so zu sichern, dass sich keine (tödlichen) Gefährdungen ergeben. Dauerhaft verbleibende Schächte, Gullys etc. sollten ebenfalls gesichert werden, zum Beispiel mit feinen Gittern oder Platten.***

- (8) *Während der Bauphasen in den Sommermonaten sind Baustellenbeleuchtungen (Halogenlampen / Strahler) – sofern diese verwendet werden - so modifiziert zu installieren und zu verwenden, dass keine Insekten angelockt und getötet werden. Dies gilt besonders mit Hinblick auf das Vorkommen des Hirschkäfers, da man bei dieser Art von Verlusten durch künstliches Licht ausgeht. Ebenso sollen keine Fledermäuse und Eulen aus der unmittelbaren Nachbarschaft bei ihren Jagdflügen durch blendende Lichtwirkungen abgeschreckt werden. Es sollte auf helle Leuchtmittel mit einem hohen UV-Anteil verzichtet werden. Leuchtkörper, die durch ihre Bauart das Licht nach unten abstrahlen, sind zu bevorzugen, damit es nicht zu weit-räumigen, horizontalen Abstrahlungen kommt. Das Beleuchtungskonzept sollte sich nach den Vorgaben von Geiger et al. (2007): Künstliche Lichtquellen – Naturschutzfachliche Empfehlungen. Natur in NRW Heft 04/07: 46-48 richten.*
- (9) *Bei den künftigen Gebäudekomplexen gilt es möglichen Vogelschlag zu vermeiden. Bei der Verwendung von großflächigen Glasscheiben sollte die Art des Glases und die räumliche Gestaltung vor und hinter den Fenstern passend gewählt werden (hierzu siehe Förster et al., [www.vogelsicherheit-an-glas.de](http://www.vogelsicherheit-an-glas.de)). Zu berücksichtigen ist hierbei, dass stark spiegelnde und große Glasflächen für die Vögel Bäume und Sträucher simulieren und dann irrtümlich angefliegen werden. Ebenso ist nicht auszuschließen, dass Vögel Innenräume durchfliegen wollen, um Gehölze auf der anderen Seite eines Hauses zu erreichen. Zur Vermeidung und Verminderung tragen optische Unterteilungen der Glasfronten bei, mit maximalen Größen der Teilflächen von 0,5 m<sup>2</sup>. Vogelschutzglas mit UV-Markierungen ist nur bedingt einsetzbar, da nicht alle Vogelarten die UV-Markierungen wahrnehmen.“*

## 5. Kennzeichnung und Hinweise

### 5.1 Kampfmittelbeseitigung

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.

### 5.2 Artenschutzrechtliche Belange

Aus artenschutz- und naturschutzrechtlichen Gründen sollten Rodungsarbeiten im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eines Jahres erfolgen.

Sollte das Zeitfenster nicht eingehalten werden können, ist dies der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Heinsberg (UNB) rechtzeitig zu melden.

***Bei späteren Genehmigungen von Vorhaben innerhalb des Plangebietes ist für den Fall, dass planungsrelevante Arten vorkommen bzw. sich eingestellt haben, eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beantragen. Dies gilt z.B. dann, wenn über einen längeren Zeitraum die Flächen des Plangebietes nicht bebaut werden oder Rohbauten verbleiben.***

Auf die Empfehlungen in der Stellungnahme zum Artenschutz (ASP 1) und die Regelungen im Durchführungsvertrag wird hingewiesen.

### 5.3 Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax:

02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

#### **5.4 Erdbebenzone (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)**

Heilder 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.

Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte.“

#### **5.5 Bergbau**

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindet sich über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Havert 2“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes ist die RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.

#### **5.6 Grundwasserverhältnisse**

Der Bereich des Plangebietes ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne mit Stand: 01.10.2016 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkungen, des Sammelbescheides – Az. 61.42.63-2000-1) von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, 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 Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

#### **5.7 Lärmschutz bei haustechnischen Anlagen**

Im Außenbereich aufgestellte stationäre Geräte und Maschinen, wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klimaanlage, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen und Mini-Blockheizkraftwerke sind gemäß § 22 BImSchG so zu betreiben, dass schädlich Umwelteinwirkungen, die nach dem Stand der Technik zu vermeiden sind, verhindert werden und unvermeidbare Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz – LAI ([www.lai-immissionsschutz.de](http://www.lai-immissionsschutz.de)) zu erfolgen.

#### **5.8 Einsichtnahme von Vorschriften**

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

### **6. Kosten und Finanzierung**

Die Kosten für die städtebauliche und verkehrliche Planung, die Realisierung der Erschließungs- und der vermessungstechnischen Maßnahmen werden vom Vorhabenträger finanziert. Für die Gemeinde entstehen Kosten für die verwaltungsseitige Begleitung des Planverfahrens.

## 7. Städtebauliche Kennwerte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Selfkant VEP 1/2019 umfasst:

	Flächengröße ca.	%
Plangebiet gesamt	7.670 m <sup>2</sup>	100
Mischgebiet (MI)	6.840 m <sup>2</sup>	89
Öffentliche Verkehrsflächen	830 m <sup>2</sup>	11
Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau	30	
Gewerbeeinheiten	4 bis 6 900 m <sup>2</sup> NF	
Bungalows	5	

## 8. Rechtliche Grundlagen der Planung

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsvorschriften zu Grunde:

- a) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017.
- b) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- c) 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 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1075)
- d) die Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162), zuletzt geändert am 21.12.2017 (GV. NRW S. 1005)
- e) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S.666 ff) - SGV.NRW.2023 - zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966).

aufgestellt: 25. Juli 2019



Planungsbüro Ursula Lanzerath  
53881 Euskirchen