

## **E n t w u r f der Begründung**

### **zum Bebauungsplan Wachtendonk Nr. 2c – Gewerbegebiet – 5. Änderung**

### **vereinfachte Änderung gemäß § 13 Baugesetzbuch**

## **I N H A L T**

- 1 Räumlicher Geltungsbereich
- 2 Ausgangssituation
- 3 Ziele der Planung
- 4 Rechtsgrundlagen und Verfahren
- 5 Festsetzungen
  - 5.1 Baunutzungsverordnung
  - 5.2 Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- 6 Hinweise
  - 6.1 Festsetzungen und Hinweise im Ursprungsbauleitplan
  - 6.2 Starkregengefahren
  - 6.3 Artenschutz
- 7 Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft
- 8 Artenschutz
- 9 Belange der Umweltschutzgüter
- 10 Sonstiges
  - 10.1 Bodenordnende Maßnahmen
  - 10.2 Finanzielle Auswirkungen

Verfahrensstand: Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 BauGB (08/2024)

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Änderung erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wachtendonk Nr. 2c – Gewerbegebiet – 2. Änderung. Das Bebauungsplangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Wachtendonk an der Straße „Loeweg“ zwischen der L 361 und der Gemeindestraße „Ostring“. Es umfasst die Grundstücke Gemarkung Wachtendonk, Flur 21, Flurstücke 1 (teilweise), 32, 34, 36, 37, 42, 43, 44, 45, 46 (teilweise), 47 (teilweise), 57 (teilweise) 117, 118, 166, 179, 187, 188, 342, 343, 679, 680, 693.



Übersichtskarte Geltungsbereich Bebauungsplan Wachtendonk Nr. 2c – 5. Änderung (ohne Maßstab)

## 2. Ausgangssituation

Mit dem Bebauungsplan Wachtendonk Nr. 2c - Gewerbegebiet – 2. Änderung - aus dem Jahr 1987 werden überbaubare Flächen im Gewerbegebiet (GE) nach § 8 festgesetzt. Zulässig sind dort Gewerbebetriebe (gegliedert in zwei Bereiche mit unterschiedlichem Abstandserfordernis) sowie nach § 8 BauNVO auch Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Tankstellen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind dort allgemein zulässig, sofern die Eigenart des Baugebietes allgemein gewahrt bleibt. Von den weiteren nach § 8 BauNVO möglichen Ausnahmen lässt der Bebauungsplan Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise zu, soweit sie dem jeweiligen Betrieb zugeordnet sind. Die weiteren nach § 8 BauNVO zulässigen Ausnahmen (Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Es gilt die Baunutzungsverordnung 1977.

2005 folgte mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Wachtendonk Nr. 2c ein Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben.



Bebauungsplan Wachtendonk Nr. 2c – Gewerbegebiet – 2. Änderung (ohne Maßstab)

### 3. Ziele der Planung

Mit dieser Bebauungsplanänderung soll im südlichen Teil des Gewerbegebietes auch die Errichtung von Anlagen für soziale Zwecke ermöglicht werden. Gleichzeitig soll künftig für den ganzen Bebauungsplan Wachtendonk Nr. 2c – 2. Änderung – die jetzt aktuelle Baunutzungsverordnung gelten.

Diese Maßnahme ist erforderlich, um bei immer noch steigenden Flüchtlingszahlen ausreichend Unterkünfte bereitstellen zu können. Andere Möglichkeiten wie die Anmietung und der Kauf von Häusern, die Nutzungsänderung des Pfarrheims in Wachtendonk und die Aufstellung von Mobilheimen wurden bereits ausgeschöpft. Es wird dringend eine weitere dauerhafte Einrichtung benötigt.

Die Gemeinde ist Eigentümerin der Grundstücke Gemarkung Wachtendonk Flur 21, Flurstücke 342 und 343. Durch die Bebauungsplanänderung werden die Voraussetzungen zur Errichtung einer Unterkunft für Flüchtlinge oder Asylbegehrende nach § 246 Abs. 10 BauGB geschaffen. Weitere Grundstücke zur dauerhaften Errichtung einer Unterkunft stehen aktuell nicht zur Verfügung.

### 4. Rechtsgrundlagen und Verfahren

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Wachtendonk Nr. 2c – Gewerbegebiet - ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m § 13a und § 13 BauGB auf Grundlage

- des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

- der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (GV.NRW S. 666)

in den jeweils zum Satzungsbeschluss geltenden Fassungen erarbeitet worden.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Wachtendonk Nr. 2c wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Das vereinfachte Verfahren ist nach den gesetzlichen Bestimmungen anwendbar, da

- die Grundzüge des Bebauungsplans Wachtendonk Nr. 2c – 2. Änderung – nicht berührt werden.
- nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVPG-Gesetz bedürfen.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,
- der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden,
- den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Wird nach Satz 1 Nummer 2 die betroffene Öffentlichkeit beteiligt, gilt die Hinweispflicht des § 3 Abs. 2 S. 2 HS 2 entsprechend.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Durch den Bebauungsplan Wachtendonk Nr. 2c – Gewerbegebiet - 5. Änderung wird keine geänderte Erschließung oder Ver- und Entsorgung erforderlich.

Die Bebauungsplanänderung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wachtendonk. Die Bebauungsplanänderung wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 5. Festsetzungen

Zur Umsetzung der Entwicklungsziele werden im Bebauungsplan Wachtendonk Nr.2c – Gewerbegebiet – 2. Änderung - die textlichen Festsetzungen wie im Folgenden aufgezeigt geändert.

### 5.1 Baunutzungsverordnung

Für den gesamten Planbereich des Bebauungsplans Wachtendonk Nr. 2c – 2. Änderung – gilt künftig die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl 2023 I Nr. 176).

Aktuell gilt für den Bebauungsplan Wachtendonk Nr. 2c – 2. Änderung – die Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 1977. Durch Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung gelten insbesondere veränderte Regelungen in Bezug auf

- die Definition der Vollgeschosse
- Zulässigkeit von Anlagen für erneuerbare Energien

Mit Geltung der aktuellen Baunutzungsverordnung gilt auch die aktuelle Definition für Vollgeschosse des § 2 Abs. 6 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018). Gegenüber der vorherigen Fassung der BauO NRW ist nun für die sog. Staffelgeschosse nicht mehr erforderlich, dass diese gegenüber allen Außenwänden zurückgesetzt sind. Die weiterhin im Bebauungsplan gültige Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe von 10 m verhindert, dass durch ein Stapeln mehrerer „Nicht-Vollgeschosse“ nicht gewünschte hohe Gebäude entstehen.

Gleichzeitig können im Bebauungsplangebiet künftig die neu in die Baunutzungsverordnung aufgenommenen Regelungen für Anlagen für erneuerbare Energien genutzt werden. Im Gewerbegebiet gehören nun auch Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie zu den zulässigen Gewerbebetrieben aller Art. Auch gehören die Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien nun ausdrücklich zu den Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

### 5.2 Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Satz 1 der textlichen Festsetzung Nr. 2 erhält folgende Fassung:

*„Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO möglichen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans; hiervon ausgenommen sind Anlagen für gesundheitliche Zwecke, soweit sie dem jeweiligen Betrieb zugeordnet sind.“*

Bisher waren ausnahmsweise auch Anlagen sportliche Zwecke zugelassen. Diese Anlagen sind nach Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung nicht mehr Bestandteil der möglichen ausnahmsweise zulässigen Anlagen. Dem folgend können Anlagen für sportliche Zwecke nicht mehr als Ausnahme zugelassen werden.

Diese Änderung hat keine Auswirkungen auf bestehende Nutzungen im Bebauungsplangebiet, da es dort keine Anlage für sportliche Zwecke gibt.

Ergänzt wird die textliche Festsetzung Nr. 2 um folgenden Satz:

*„Abweichend davon ist im Gewerbegebiet GE 1 die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mögliche Ausnahme für Anlagen für soziale Zwecke allgemein zulässig.“*

Hierdurch werden ausschließlich im südlich des Loeweg gelegenen Teil des Gewerbegebietes Anlagen für soziale Zwecke erlaubt. Durch die Bebauungsplanänderung werden die Voraussetzungen zur Errichtung einer Unterkunft für Flüchtlinge oder Asylbegehrende nach § 246 Abs. 10 BauGB geschaffen. Diese Maßnahme ist erforderlich, um bei immer noch steigenden Flüchtlingszahlen ausreichend Unterkünfte bereitstellen zu können. Andere Möglichkeiten wie die Anmietung und der Kauf von Häusern, die Nutzungsänderung des Pfarrheims in Wachtendonk und die Aufstellung von Mobilheimen wurden bereits ausgeschöpft. Es wird dringend eine weitere dauerhafte Einrichtung benötigt.

Die Gemeinde ist Eigentümerin der Grundstücke Gemarkung Wachtendonk Flur 21, Flurstücke 342 und 343. Weitere Grundstücke zur dauerhaften Errichtung einer Unterkunft stehen aktuell nicht zur Verfügung.

## 6. Hinweise

### 6.1 Ursprungsbauleitplan

Die Festsetzungen oder Hinweise im Ursprungsbauleitplan, die nicht Gegenstand dieser Änderung sind, behalten weiterhin Rechtskraft.

### 6.2 Starkregengefahren

*„In einem von Überschwemmungen durch Starkregen bedrohten Gebiet sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Überschwemmungsrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.*

Informationen zur Gefährdung durch Starkregen können eingesehen werden unter [https://geoportal.de/Info/tk\\_04-starkregengefahrenhinweise-nrw](https://geoportal.de/Info/tk_04-starkregengefahrenhinweise-nrw) oder unter [geoportal-niederrhein.de](https://geoportal-niederrhein.de) (Pfad: Fachdaten / Wasser / Starkregensimulation / Starkregengefahrenhinweise NRW)“

Einzelne Baugrundstücke im Plangebiet können bei Starkregenereignissen teilweise mit geringen Einstauhöhen (0,1 bis 0,5 m) überschwemmt werden.



Übersichtskarte mit Ansicht Starkregengefahren bei seltenen Ereignissen (ohne Maßstab)



Übersichtskarte mit Ansicht Starkregengefahren bei extremen Ereignissen (ohne Maßstab)

Auf die möglichen Überflutungsgefahren, und wo die entsprechenden Gefahrenkarten eingesehen werden können, wird mit der Bebauungsplanänderung hingewiesen. Es wird gleichzeitig darauf hingewiesen, dass bauliche Anlagen in den betroffenen Bereichen nur einer dem jeweiligen Überflutungsrisiko angepassten Bauweise und nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erreichtet werden sollen.

### **6.3 Artenschutz**

*„Die Fällung / Rodung von Gehölzen hat ausschließlich außerhalb der Brutzeit im Zeitraum Oktober bis einschließlich Februar zu erfolgen (§ 39 Abs. 5 Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG).“*

## **7. Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft**

Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist in diesem Änderungsverfahren nicht erforderlich, da die Eingriffe auch vor diesem Bebauungsplanverfahren bereits zulässig waren (§ 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB). Mit dieser Bebauungsplanänderung wird lediglich eine andere Nutzungsart ermöglicht. Eine zusätzliche überbaubare Fläche wird nicht geschaffen.

## **8. Artenschutz**

Es gibt keine ernst zu nehmenden Hinweise darauf, dass bei Umsetzung dieser Planung die Verbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSch) bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten ausgelöst werden.

Die Grundstücke im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung sind bereits bebaut, bzw. evtl. noch vorhandene Freiflächen dürfen bereits auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans bebaut werden. Es wird lediglich eine weitere Nutzungsart erlaubt. Auf die gesetzlichen Beschränkungen der Rodungszeiten wird hingewiesen.

## **9. Belange der Umweltschutzgüter**

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Mit der Bebauungsplanänderung wird in einem bestehenden Gewerbegebiet eine nach der Baunutzungsverordnung vorgesehene Ausnahme zulässig. Es werden keine Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter erwartet.

## **10. Sonstiges**

### **10.1 Bodenordnende Maßnahmen**

Die Flächen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich überwiegend im privaten Eigentum. Ein paar Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Zur Erreichung des Entwicklungsziels und Umsetzung dieser Bebauungsplanänderung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

## **10.2 Finanzielle Auswirkungen**

Im Zuge der Vorbereitung dieser Maßnahme entstehen Personalkosten im Zuge der Aufstellung der Bebauungsplanänderung. Für die Verwirklichung der Inhalte der 5. Änderung des Bebauungsplans Wachtendonk Nr. 2c – Gewerbegebiet - ist keine Herstellung neuer Erschließungs-, Ver- und Entsorgungsanlagen erforderlich.

Wachtendonk,  
Gemeinde Wachtendonk  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag