



**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 1/97
(Vorhaben- und Erschließungsplan)**

**-Nahversorgung Tüddern,
Änderung Nr. 1a (neu)-**

Begründung mit Umweltbericht

Stand: Juli 2016

Inhalt

Teil 1: Städtebauliche Begründung	3
1.0	Rechtsgrundlagen..... 3
2.0	Anlass und Zweck sowie Erfordernis der Planänderung 3
3.0	Erläuterungen zum Plangebiet..... 4
3.1	Räumlicher Geltungsbereich..... 4
4.0	Planungsrechtliche Situation / Geltendes Planungsrecht 5
4.1	Regionalplan..... 5
4.3	Flächennutzungsplan..... 6
4.4	Vorhabenbezogener Bebauungsplan..... 7
5.0	Inhalt der Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1/97 - Nahversorgung Tüddern, Änderung 1a (neu)- 7
5.1	Art der baulichen Nutzung 7
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....10
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise10
5.4	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....10
5.5	Ver- und Entsorgung.....10
5.6	Grünordnerische Festsetzungen.....11
5.6.1	Innerhalb des Plangebietes11
5.6.2	Kompensationsmaßnahmen11
5.7	Artenschutz.....11
6.0	Hinweise zum Planvorhaben13
6.1	Kampfmittelbeseitigung.....13
6.2	Artenschutzrechtliche Belange.....13
6.3	Denkmalschutz13
6.4	Erdbebenzone13
6.5	Bergbau14
7.0	Auswirkungen der Planung14
7.1	Städtebauliche Auswirkungen und Zentrenverträglichkeit.....14
7.2	Verkehr15
7.3	Umweltbelange.....15
8.0	Vorliegende Gutachten15

Teil 2: Umweltbericht	16
1.0 Allgemeines	16
2.0 Beschreibung des Projektes	16
2.1 Ziel und Zweck sowie Erforderlichkeit der Planung	16
2.2 Standort des Vorhabens	16
2.3 Planerische Bindungen	17
2.3.1 Regionalplan.....	17
2.3.2 Flächennutzungsplan.....	17
2.3.3 Bebauungspläne.....	17
3.0 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	17
4.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Einwirkungsbereich der Planung	18
4.1 Naturräumliche Grundlagen.....	18
4.2 Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Mensch.....	18
4.3 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	19
4.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen	19
4.5 Schutzgüter Boden und Wasser	21
4.6 Schutzgut Klima.....	21
4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	22
5.0 Prognose / Entwicklung bei Durchführung der Planung / Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung	22
6.0 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.....	22
6.1 Vermeidung	22
6.1.1 Fauna	22
6.1.2 Flora	22
6.1.3 Wasser- und Bodenschutz.....	23
6.2 Ausgleich	23
7.0 Beschreibung der verbleibenden, zu erwartenden erheblichen Um- weltauswirkungen	23
8.0 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	24
8.1 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der er- heblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)..	24
8.2 Prognose / Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	24
8.3 Prüfung von Standort- und Planungsalternativen	24
9.0 Abschließende Zusammenfassung und Bewertung	24

Teil 1: Städtebauliche Begründung

1.0 Rechtsgrundlagen

- **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)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- **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).
- **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).
- **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 Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

2.0 Anlass und Zweck sowie Erfordernis der Planänderung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selfkant hat am 09. April 2014 die erste Änderung des Vorhaben und Erschließungsplanes (VEP) Nr. 1/97 – Nahversorgungszentrum Tüddern – beschlossen.

Ziel dieser Änderung war die Änderung der gesamten Verkaufsflächenobergrenzen sowie die Errichtung von zusätzlichen Mitarbeiterparkplätzen.

Mit der Bekanntmachung im *Amtsblatt der Gemeinde Selfkant Nr. 17- 18/ 2014* vom 04. Mai 2014 wurde das Verfahren zur 1. Änderung des Vorhaben und Erschließungsplanes (VEP) Nr. 1/97 – Nahversorgungszentrum Tüddern – eingeleitet. Anschließend erfolgten gemäß BauGB die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und die öffentliche Auslegung des Planentwurfs. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Selfkant (Änderung N 14 - Tüddern, Nahversorgung) wurde im Parallelverfahren geändert.

Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 21 – 24 vom 14. Juni 2015 der Gemeinde Selfkant erlangte die Änderung N 14 - Tüddern, Nahversorgung - sowie 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) Nr. 1/97 - Nahversorgungszentrum Tüddern - Rechtskraft.

Am 20. Mai 2014 beschloss die Gemeindevertretung der Gemeinde Selfkant darüber hinaus die Aufstellung des Bebauungsplanes Selfkant Nr. 41 – Tüddern, Vor dem Rohrweg. Mit seinem Planbereich umfasste dieser Bebauungsplan Teilflächen des Grundstückes Gemarkung Tüddern, Flur 5, Nr. 194. Teilbereiche stellten auch die nördliche Erweiterung des in Rede stehenden Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) Nr. 1/97 – Nahversorgungszentrum Tüddern – dar.

Während der Beteiligung der Behörden wurde seitens der Aufsichtsbehörde angeregt, die auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Selfkant Nr. 41 – Tüddern „Vor dem Rohrweg“ entfallende SO - Fläche aus diesem Bebauungsplan herauszunehmen und im Rahmen einer Erweiterung des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) Nr. 1/97 – Nahversorgungszentrum Tüddern –, diesem zuzuschlagen.

Mit der Erweiterung der Sondergebietsflächen um 20 m in Richtung Norden sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die Anlieferungszone neu zu organisieren und Lagerflächen zu erweitern. Weiterhin sollen ggfs. Verkaufsflächen in den Erweiterungsbereich, unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen, verlagert werden.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung der geplanten Erweiterung wird die Änderung und Erweiterung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/97, 1. Änderung erforderlich. Der Flächennutzungsplan Selfkant Änderung N 16 –Tüddern wird im Parallelverfahren geändert.

Das Änderungsverfahren erhält die Bezeichnung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/97 (Vorhaben- und Erschließungsplan) -Nahversorgung Tüddern, Änderung Nr. 1a (neu)-

Da die Änderung Nr. 1a (neu) -Nahversorgung Tüddern- vom Grundsatz mit den Inhalten der 1. Änderung (alt) des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Vorhaben- und Erschließungsplan) übereinstimmt und lediglich eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen in Richtung Norden um 20 m angestrebt wird, umfassen die nachstehenden Ausführungen die Inhalte der 1. Änderung mit geringfügigen Modifizierungen bezüglich der grünordnerischen Belange.

3.0 Erläuterungen zum Plangebiet

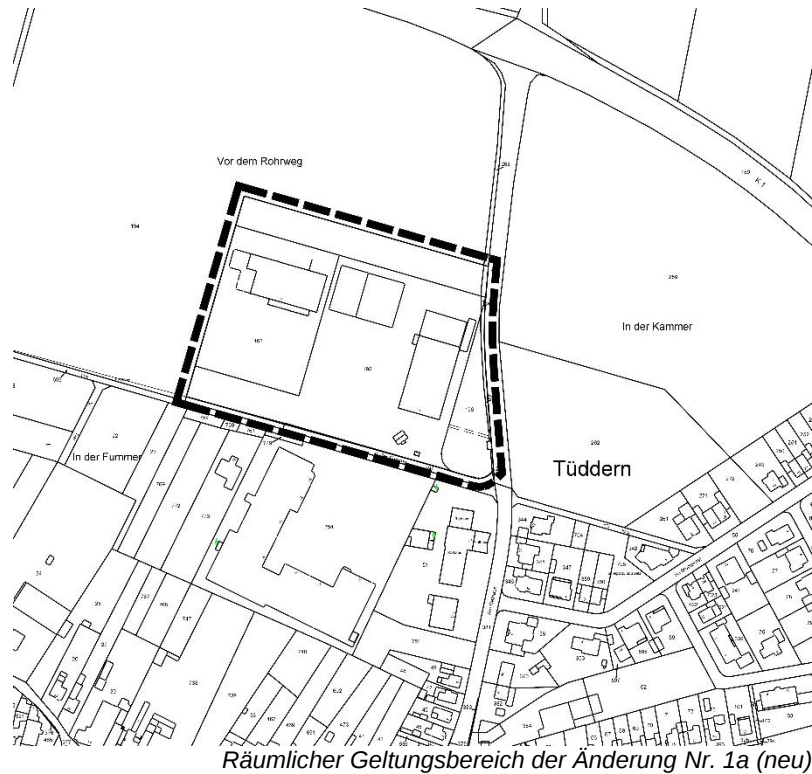
3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Gemeinde Selfkant bildet den westlichsten Zipfel der Bundesrepublik Deutschland. Jenseits der Staatsgrenze zu den Niederlanden schließen sich die Nachbargemeinden Echt-Susteren, Onderbanken, Schinnen und Montfort sowie in Belgien Maaseik an.

Das Gemeindegebiet Selfkant ist ländlich geprägt, die 10.600 Einwohner verteilen sich auf insgesamt 16 Ortschaften; Tüddern ist mit rd. 2.200 Einwohnern der größte Ortsteil und Sitz der Gemeindeverwaltung.

Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1/97 mit seiner 1. Änderung, Gemarkung Tüddern, Flur 5, Flurstück 162, 195 und 196 sowie die südlich und östlich angrenzenden Verkehrsflächen.

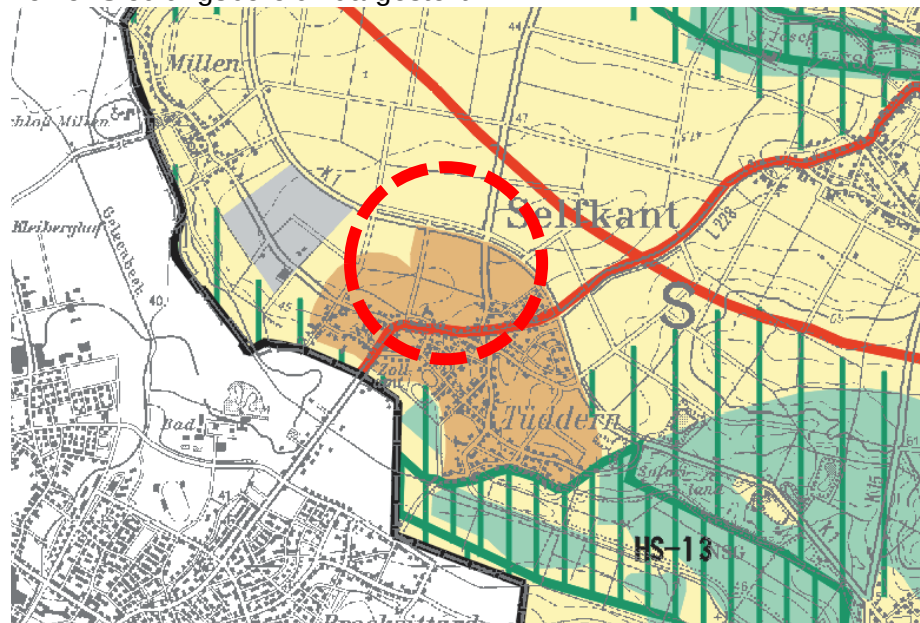
Der Geltungsbereich wird zudem um einen 20 m Streifen (Gemarkung Tüddern, Flur 5, Teil aus Flurstück 194) erweitert.



4.0 Planungsrechtliche Situation / Geltendes Planungsrecht

4.1 Regionalplan

Der Plangeltungsbereich ist im gültigen Regionalplan, Teilabschnitt Region Aachen (2003), als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.



In der Bauleitplanung dürfen Sondergebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen geplant werden.

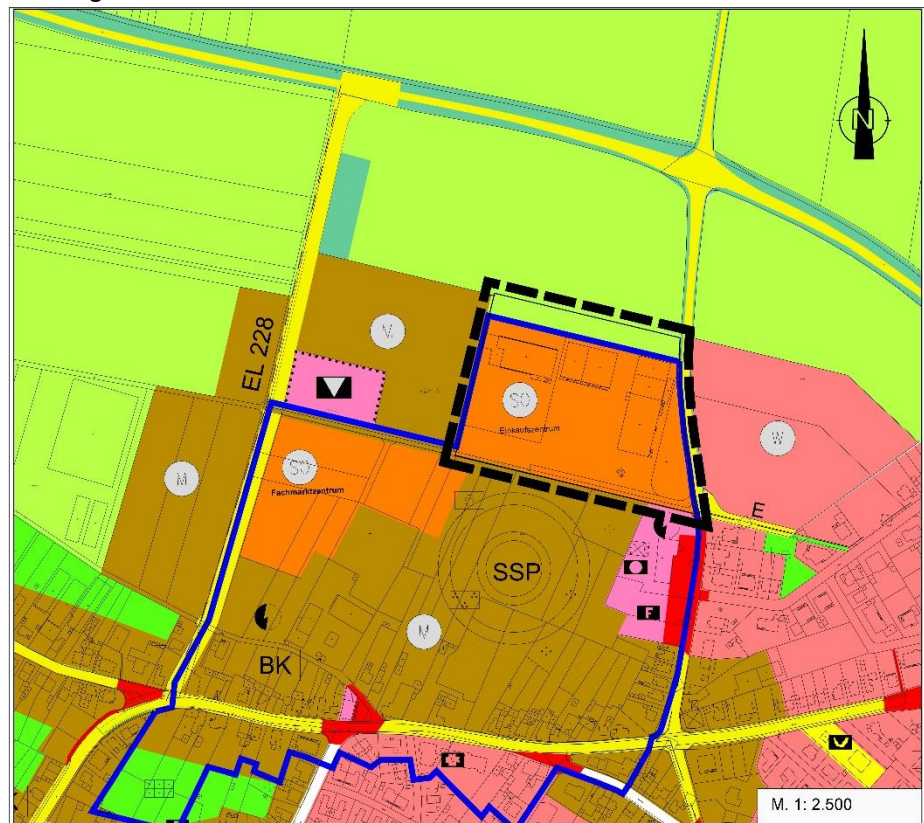
4.3 Flächennutzungsplan

Die Änderung N 14, - Tüddern - Nahversorgung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selfkant (Rechtskraft 14. Juni 2015) stellt für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1/97 mit seiner 1. Änderung:

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel der Nahversorgung und kleinflächiger Einzelhandel“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 4.568 qm (davon max. 950 qm nicht-nahversorgungsrelevantes Sortiment) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

dar.

Der angestrebte Erweiterungsbereich von 20m in nördlicher Richtung ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Zeichenerklärung

Darstellungen im Änderungsbereich (Bestand)

- Sonstiges Sondergebiet (Einzelhandel-Nahversorgung)**
Großflächiger Einzelhandel der Nahversorgung und kleinflächiger Einzelhandel
maximal zulässige Verkaufsfläche 4.568 qm
davon 950 qm Verkaufsfläche nicht nahversorgungsrelevant
- Fläche für die Landwirtschaft**
- Räumlicher Geltungsbereich der Änderung**
- Weitere Darstellungen außerhalb des Änderungsbereichs**
 - Fläche für den Gemeinbedarf**
Zweckbestimmung:
 Öffentliche Verwaltung
 Feuerwehr
 Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

- Sondergebiet**
Fachmarktzentrum:
max zulässige Verkaufsfläche (VK) 3.688 qm
davon: Lebensmittelmarkt 1.000 qm VK
Textilschrank 1.312 qm VK
sowie kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe
- Gemischte Bauflächen**
- Wohnbaufläche**
- Straßenverkehrsflächen (überörtlich)**
- Fläche für Wald**

- Grünfläche**
Zweckbestimmung:
 Spielplatz
 Dauerleistungsgärten, Hausgärten
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als Fußgängerbereich Verkehrsberuhigter Bereich**
- Siedlungserschwerungsbereich**
- Elektrizität**
- Parkanlage, Grünanlage**

Hinweis

- Abgrenzung "Zentraler Versorgungsbereich Tüddern"**
Überschneidung aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Selfkant

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Selfkant mit den rechtskräftigen Änderungen sowie Kennzeichnung des Änderungsbereichs

Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und Flächen für Wald

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Mit der Änderung Selfkant N 16 des Flächennutzungsplanes sowie der Änderung 1a (neu) des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1/97 Nahversorgung Tüddern sollen zusätzliche landwirtschaftliche Flächen in einem Umfang von ca. 3.314 qm als Sonderbaufläche dargestellt werden.

Aufgrund dieser geringen zusätzlichen Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, werden keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft erwartet. Seitens der Landwirtschaftskammer wurden daher auch keine Bedenken, aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme, gegen die Planung erhoben.

Ziel der Planung ist die Stärkung des Zentralortes Tüddern und des vorhandenen Nahversorgungszentrums. Durch die Darstellung zusätzlicher Bauflächen angrenzend an das bestehende Sondergebiet soll eine Neuordnung der vorhandenen Einkaufsmärkte sowie der Anlieferung ermöglicht werden.

Damit scheiden Flächen in den anderen Ortsteilen des Gemeindegebietes aus. Auch sieht der Regionalplan nur für Tüddern einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) vor. Der Änderungsbereich grenzt unmittelbar an den zentralen Versorgungsbereich (ZVB) der Gemeinde.

Im Innenbereich von Tüddern sowie auch im Gemeindegebiet stehen keine weiteren geeigneten Flächenpotentiale für die geplante Entwicklung zur Verfügung.

Auch eine Wiedernutzbarmachung von brachliegenden Flächen kommt im Gemeindegebiet nicht in Betracht, da keine vorhanden sind.

Alternativen scheiden aufgrund der Verknüpfung mit den vorhandenen Einzelhandelsmärkten aus. Erweiterungsmöglichkeiten im vorhandenen Gebiet wurden geprüft, scheiden aber aufgrund der erforderlichen Stellplätze für den Kundenverkehr aus.

4.4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Für das Plangebiet gilt derzeit der Vorhabenbezogene Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) Nr. 1/97 „Nahversorgung Tüddern“ mit seiner 1. Änderung. Dieser setzt das Plangebiet als „Sonstiges Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel“ fest. Zulässig ist eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 4.568 qm.

5.0 Inhalt der Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1/97 -Nahversorgung Tüddern, Änderung 1a (neu)-

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel wird beibehalten. Unter Berücksichtigung der vorhandenen und zukünftig geplanten Nutzung

wird das Sondergebiet gegliedert in SO 1 „Fachmarktzentrum“ und SO 2 „Lebensmitteldiscounter“.

Nachstehende Festsetzungen werden getroffen:

Sonstige Sondergebiete (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“

Das Verhältnis der Gesamtverkaufsfläche im Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“ zur Grundstücksfläche des Flurstücks Gemarkung Tüddern, Flur 5, Nr. 195 (rd. 13.274 qm) sowie Teil aus Flurstück Gemarkung Tüddern, Flur 5, Nr. 194 mit einer Fläche von 1.896 qm (darf jeweils den Wert von 0,214 - entspricht einer Größe von etwa 3.251 qm) nicht überschreiten.

Innerhalb der maximal zulässigen Verkaufsfläche sind folgende Sortimente in Anlehnung an die „Sortimentsliste für die Gemeinde Selfkant“ gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit folgenden maximal zulässigen Verkaufsflächen als Verhältniszahl zulässig:

- *Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel), Schnittblumen – 0,118 (dies entspricht in etwa der Größe von 1.791 qm).*
- *Reformwaren, Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel), Parfümerie- und Kosmetikartikel – 0,061 (dies entspricht in etwa der Größe von 930 qm).*
- *Sonstige zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente, außer Nahrungs- und Genussmittel, - 0,035 (dies entspricht in etwa einer Größe von 530 qm),*

Für die Randsortimente wird keine Sortimentsbeschränkung getroffen. Die festgesetzte Gesamtverkaufsfläche darf jedoch nicht überschritten werden.

Als ergänzende Nutzungen sind zulässig: Gastronomiebetriebe, Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke, Dienstleistungseinrichtungen, ebenerdige Stellplatzanlagen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten und die der Versorgung und Entsorgung des Sondergebietes dienenden Nebenanlagen.

Die in der 1. Änderung des Vorhaben und Erschließungsplanes (VEP) 1/97 – Nahversorgung Tüddern eingefügten Knotenlinien zur Gliederung des Gebietes SO 1 (SO 1a bis 1c) entfallen.

Sondergebiet SO 2 „Lebensmitteldiscounter“

Das Verhältnis der Gesamtverkaufsfläche im Sondergebiet SO 2 „Lebensmitteldiscounter“ zur Grundstücksfläche des Flurstücks Gemarkung Tüddern, Flur 5, Nr. 162 (rd. 6.801 qm) darf jeweils den Wert von 0,194 (entspricht einer Größe von etwa 1.317 qm) nicht überschreiten.

Innerhalb der maximal zulässigen Verkaufsfläche sind folgende Sortimente in Anlehnung an die „Sortimentsliste für die Gemeinde Selfkant“

gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit folgenden maximal zulässigen Verkaufsflächen als Verhältniszahl zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel) - 0,194 (dies entspricht in etwa der Größe von 1.317 qm)

Für die Randsortimente wird keine Sortimentsbeschränkung getroffen. Die festgesetzte Gesamtverkaufsfläche darf jedoch nicht überschritten werden.

Als ergänzende Nutzungen sind zulässig: Gastronomiebetriebe, Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke, ebenerdige Stellplatzanlagen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten und die der Versorgung und Entsorgung des Sondergebietes dienenden Nebenanlagen.

Sortimentsliste für die Gemeinde Selfkant

Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig zentrenrelevant)

- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)
- Schnittblumen
- Zeitungen und Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente

- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
- Bücher
- Bekleidung, Wäsche und sonstige Textilien
- Baby-/ Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen)
- Schuhe
- Lederwaren, Koffer und Taschen
- medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel, Arzneimittel
- optische und akustische Artikel
- Geschenkartikel, Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik
- Spielwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sport- und Freizeitartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)
- Elektroartikel, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto - ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten)
- Uhren, Schmuck
- Musikalien, Briefmarken und vergleichbare Hobbyartikel
- Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen, sonstiges Einrichtungszubehör

Nicht nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließend)

- Elektrohaushaltsgeräte (nur Elektrogroßgeräte („Weiße Ware“))
- Sport- und Freizeitgroßgeräte, Campingartikel, Jagdartikel, Reitartikel
- Fahrzeuge aller Art und Zubehör (auch Fahrräder, Kinderwagen)
- Farben, Lacke, Tapeten
- Gartenmarktspezifisches Kernsortiment (u.a. Gartenbedarf (z. B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, Pflanzen und Pflanzgefäße)

- *Baumarktspezifisches Kernsortiment (u.a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge)*
- *Lampen, Leuchten*
- *Teppiche, Bodenbeläge*
- *Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)*
- *Büromöbel*
- *Möbel (einschl. Küchen)*
- *Antiquitäten*
- *Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel*

Als Art der baulichen Nutzung erfolgt die Festsetzung als „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO. Entsprechend dem Bestand und den geplanten Betriebs-erweiterungen ist das Sondergebiet unter Berücksichtigung der Grundstücksverhältnisse gegliedert in SO 1 „Fachmarktzentrum“ und SO 2 „Lebensmitteldiscounter“.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird durch die Festsetzung einer Verhältniszahl zwischen Verkaufs- und Grundstücksfläche bestimmt.

Zusätzlich werden ergänzende Nutzungen wie z.B. Gastronomiebetriebe, Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke, Dienstleistungseinrichtungen etc. zugelassen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch die Grundflächenzahl (GRZ) und wird weiterhin mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt.

Die Festsetzung orientiert sich an den Obergrenzen nach BauNVO (§ 17 BauNVO) für sonstige Sondergebiete.

Die Höhenentwicklung der Baukörper wird, gemäß dem Ursprungsplan, durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe über Bezugspunkt (NN-Höhe) gesteuert.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Der Bebauungsplan definiert durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO die überbaubaren Grundstücksflächen.

5.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Zwecks Einrichtung von Stellplätzen für Mitarbeiter der im Plangebiet ansässigen Betriebe soll die am Ostrand des Plangebietes (gegenüber der Einfahrt zum Parkplatz des Rathauses) gelegene und in der zeichnerischen Darstellung ausgewiesene „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ so verkleinert werden, dass entlang der Ostseite des dort vorhandenen Gebäudes insgesamt 23 neue PKW-Stellplätze angelegt werden können. Die Festsetzung erfolgt als Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze – St“.

Im gesamten Plangebiet werden Stellplätze und Zufahrten zusätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, um insbesondere für den Erweiterungsbereich eine flexible Nutzung zu ermöglichen.

5.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser und Strom erfolgt über die vorhandenen Netze der Versorgungsträger. Das anfallende Niederschlagswasser wird im Gebiet zur Versickerung gebracht.

5.6 Grünordnerische Festsetzungen

5.6.1 Innerhalb des Plangebietes

Die nach den baulichen Erweiterungen verbleibenden Grünflächen sind als Extensiv-Rasen zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Durch diese Festsetzung wird ein Mindestmaß an Begrünung im Gebiet gewährleistet.

5.6.2 Kompensationsmaßnahmen

Innerhalb des Bebauungsplans stehen keine Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Daher wird der im Landschaftspflegerischen Begleitplan ermittelte Kompensationsumfang extern ausgeglichen.

Auf dem Grundstück in der Gemarkung Dremmen (Heinsberg-Uettersath) Flur 26, Flurstück 5 (167) ist eine Maßnahme mit ökologischen und landschaftsästhetischen Funktionen durchzuführen. Die Maßnahme beansprucht 2.882 m².

Zu dem Maßnahmenbündel zählen die Anpflanzungen von Obstbäumen, heimischen / bodenständigen Strauchgehölzen und begleitend die Einsaat zur Entwicklung einer Extensiv-Wiese.

Auf dem ca. 1 ha großen Grundstück werden weitere Maßnahmen zur Eingriffskompensation umgesetzt.

Auf die Ausführungen im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag des Büros H. Schollmeyer wird hingewiesen.

5.7 Artenschutz

Durch die Novellierungen des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12.12.2007 und 29.07.2009 (seit 01.03.2010 in Kraft) wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Vor diesem Hintergrund müssen die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren beachtet werden. Hierfür ist eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum einem besonderen dreistufigen Prüfverfahren unterzogen wird.

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer ASP im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Es wurden ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag und eine Stellungnahme zum Artenschutz durch das Büro Harald Schollmeyer, Landschaftsarchitekt AKNW mit nachstehendem Ergebnis erstellt:

Mit der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1a – (neu) wird die Erweiterung der vorhandenen Gebäude und weitere Versiegelung von Flächen ermöglicht. Für die Fauna potentiell nutzbare Strukturen werden damit verändert und gehen verloren. Die nördlich und westlich angrenzende Ackerfläche steht als faunistischer Lebensraum eng in Verbindung mit dem Plangebiet.

Es kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass im Zuge der Baumaßnahmen schützenswerte und planungsrelevante Tierarten betroffen sein können.

Die planungsrelevanten Arten sind in der Liste nach LANUV für das Messtischblatt 4901 Selfkant mit den Lebensräumen Gebäude (bedingt) Gärten und Acker.

Es gilt herauszustellen, ob mit dem Vorhaben die Verbotstatbestände Nr. 1 bis 4 nach § 44 BNatSchG berührt werden.

- Verbot Nr. 1 wild lebende Tiere dürfen weder noch gefangen, verletzt oder getötet werden. Dies gilt auch für die arteigenen Entwicklungsformen.
- Verbot Nr. 2 wild lebende Tiere dürfen während der Fortpflanzungsaufzucht-, Mauser- Überwinterungszeiten- und Wanderzeiten nicht so erheblich gestört werden, dass sich damit der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert.
- Verbot Nr. 3 es ist nicht erlaubt, wild lebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- Verbot Nr. 4 es ist nicht erlaubt, wild lebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie selbst oder ihre Standorte zu schädigen oder zu zerstören.

Die Mehrzahl der in der Liste nach LANUV MTB 4901 genannten, planungsrelevanten Arten kommt im Plangebiet nicht, eher selten und nur sehr bedingt vor. In Verbindung mit den nördlich gelegenen Ackerflächen treten insbesondere Vögel als Nahrungsgäste oder Durchzügler auf. Das Plangebiet selbst bietet so gut wie keine geeigneten Habitatstrukturen in Form von freiwachsenden Hecken und Bäumen, die als dauerhafte Ruheplätze oder auch Fortpflanzungsstätten dienen können.

Nach Stand der Bautechnik sind Gebäude soweit abgedichtet, das keine offenen Unterzüge oder künstlichen Höhlungen bestehen, die von Kleinvögeln oder Fledermäusen angenommen werden könnten. Greifvögel, Tauben und Krähen können gelegentlich auf den Dächern der Gebäude kurzzeitig ansitzen. Mit dem Tagesgeschehen um die Einkaufsmärkte und Parkplätze sind für die Fauna Störungen, wie z. B. Unterschreiten von Fluchtdistanzen und Geräuschentwicklung, gegeben, die Aufenthalte vereiteln.

Die Extensiv-Rasenfläche bietet mit seinem Wildkräuterbestand insbesondere in den Frühjahrs- und Sommermonaten zahlreichen Insekten und Kleinvögeln günstige Nahrungsangebote. Jedoch aufgrund fehlender Saumstrukturen, wie Deckung bietende Strauchgehölze, treten einige Arten aus den nächstgelegenen Gärten der Wohnbebauung zeitweise auf. Die nördlich des Plangebietes gelegene Ackerfläche unterliegt einer intensiven Nutzung und schränkt das Vorkommen schützenswerter Arten, wie auch die Wechselwirkungen mit dem Plangebiet deutlich ein.

Angesichts der Nutzungen und der für die Fauna nur in sehr geringem Umfang nutzbaren Strukturen ist von direkter Betroffenheit für planungsrelevante Arten im Plangebiet auch mit dem geplanten Vorhaben nicht direkt auszugehen. Mit dem Bau der Parkplätze im Bereich der ausgewiesenen Grünfläche gehen in sehr geringem Umfang Nahrungspotentiale für Insekten und Kleinvögel verloren.

Präventionsmaßnahmen zum Schutz der Fauna

Trotz der nur ungünstigen Lebensraumbedingungen für die Fauna im Plangebiet kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass ausnahmsweise einzelne schützenswerte, planungsrelevante Arten vorkommen und durch Bautätigkeiten beeinträchtigt werden könnten.

Folgende Maßnahmen sollten mit Erweiterung der Handelsmärkte und Bau der Parkplatzflächen berücksichtigt werden:

Die Baufeldräumung sollte möglichst von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.

Zu allen anderen Zeiten sind die Bauflächen und unmittelbar angrenzenden Flächen bis in eine Tiefe von 30 m auf Jungtiere und Gelege hin abzusuchen.

Es wird empfohlen die Baumaßnahmen mit einer ökologischen Baubetreuung zu Begleiten. Treten Funde schützenswerter Fauna auf, sind unter fachlicher Begleitung Umsiedlungen vorzunehmen oder aber mit den Baumaßnahmen in den betreffenden Bereichen so lange abzuwarten, bis das jeweilige Gelege verlassen ist.

Bestehende Flächenbereiche, die über die geplanten Baumaßnahmen hin erhalten bleiben, sollten auch während der Bauzeiten nicht beeinträchtigt werden. Dies gilt besonders für die Extensiv-Rasenflächen.

6.0 Hinweise zum Planvorhaben

6.1 Kampfmittelbeseitigung

Es liegen keine Anhaltspunkte auf einen Kampfmittelverdacht vor.

Es wird dennoch vorsorglich 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.“

6.2 Artenschutzrechtliche Belange

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

Zu allen anderen Zeiten sind die Bauflächen und unmittelbar angrenzenden Flächen bis in eine Tiefe von 30 m auf Jungtiere und Gelege hin abzusuchen. Es wird empfohlen die Baumaßnahmen mit einer ökologischen Baubetreuung zu begleiten.

6.3 Denkmalschutz

Es wird auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW hingewiesen

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 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.

Der Hinweis auf potenzielle, denkmalrechtlich relevante Bodenfunde wird mit den Belangen der Bodendenkmalpflege und der Informationspflicht für Bauwillige begründet.

6.4 Erdbebenzone

Tüddern 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.

6.5 Bergbau

Die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie weist darauf hin, dass der Änderungsbereich sich über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Rheinland“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Rheinland“ (zu gewerblichen Zwecken) befindet. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Rheinland“ ist die RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln. Inhaberin der Erlaubnis „Rheinland“ ist die Wintershall Holding GmbH, Friedrich-Ebert-Straße 160 in 34119 Kassel.

Im Bereich der Planmaßnahme ist kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

Ferner ist nichts über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten bekannt.

Weiterhin ist der Bereich des Planungsgebietes nach den vorliegenden Unterlagen 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.

7.0 Auswirkungen der Planung

7.1 Städtebauliche Auswirkungen und Zentrenverträglichkeit

Für die planungsrechtliche Bewertung der Expansionsplanungen ist zunächst die Lage der Betriebe innerhalb des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Selfkant abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereichs von Belang.

Aufgrund der Lage handelt sich um einen Wettbewerb zwischen Unternehmen innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs, in den die Gemeinde oder die Regionalplanung grundsätzlich nicht steuernd eingreifen sollte. Keiner der Anbieter genießt eine besondere Schutzfunktion.

Planerisch ist in die Entwicklung nur einzugreifen, wenn durch die Flächenerweiterungen andere Zentrale Versorgungsbereiche in ihrem Bestand oder ihren Entwicklungsmöglichkeiten wesentlich beeinträchtigt werden (Ziel 3 des Sachlichen Teilplans: „Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“).

Für die Gemeinde Selfkant ist dies zu verneinen, da allein die Ortsmitte von Tüddern, einschließlich des Fachmarktzentrums, als zentraler Versorgungsbereich dargestellt ist.

Wesentliche Auswirkungen auf Tüddern und dessen Bevölkerung sind durch die Bauleitplanung nicht zu erwarten, da die Einzelhandelseinrichtungen bereits vorhanden und etabliert sind.

Die geringfügige Erhöhung der Verkaufsfläche im Rahmen der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/97 sowie die Erweiterung der Sondergebietsflächen um 20 m in Richtung Norden im Rahmen der Änderung 1a (neu) werden sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht negativ auf das städtebauliche Umfeld auswirken. Wesentliche zusätzliche Verkehr sind nicht zu erwarten.

7.2 Verkehr

Die überörtliche Erreichbarkeit für den Anlieferungsverkehr erfolgt über die ca. 280 m entfernte Kreisstraße. Zur Verbesserung der verkehrlichen Infrastruktur und Entlastung der Ortsdurchfahrt wurde aktuell eine leistungsfähigen Straßenverbindung zwischen der „Sittarder Straße“ und dem Straßenzug „In der Fumme“ durch den Ausbau bestehenden Wirtschaftswege mit nördlich gelegener Kreisverkehrsanbindung an die K 1 geschaffen und in Betrieb genommen.

Beeinträchtigungen vorhandener Wohnbereiche sind nicht zu erwarten.

Das Plangebiet ist zudem sehr gut mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar (Haltestelle Am Rathaus).

7.3 Umweltbelange

Die detaillierten Auswirkungen auf die Umwelt werden im Rahmen des gemäß § 2a BauGB erarbeiteten Umweltberichtes, der gesonderter Teil dieser Begründung ist, ermittelt, beschrieben und bewertet.

8.0 Vorliegende Gutachten

- EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT FÜR DIE GEMEINDE SELKANT, CIMA Beratung + Management GmbH (2013)
- GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME ZUR ANSIEDLUNG VON EINZELHANDEL IN DER GEMEINDE TÜDDERN – mit Ergänzung vom März 2014 -, CIMA Beratung + Management GmbH, Köln (04.03.2014).
- Ortserweiterung / Arrondierung Tüddern, Heinz Jahnen Pflüger, Aachen (2013)).
- VERKEHRSPLANERISCHES KONZEPT FÜR DEN ZENTRALORT TÜDDERN IN DER GEMEINDE SELFKANT, BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr. Ing. Reinhold Baier GmbH (April 2014).
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag und Stellungnahme zum Artenschutz, Gemeinde Selfkant, Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP 1/97 „Nahversorgung Tüddern“, Änderung Nr. 1a, Dipl.-Ing. Harald Schollmeyer, Landschaftsarchitekt AK NRW, Geilenkirchen (Mai bis August 2014/ November/Dezember 2015).

Teil B Umweltbericht

1.0 Allgemeines

Aufgrund des Artikel 6 des Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG –Bau) in der seit 20.07.2004 geltenden Fassung ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen. Gegenstand der Umweltprüfung sind nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB die Umweltbelange, auf die eine Durchführung des Bauleitplanes voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung und Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht darzustellen, der gesonderter Teil der Begründung der Bauleitpläne ist. Inhalt und Form des Umweltberichtes regelt die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Folgende Umweltschutzgüter werden betrachtet:

- Mensch (incl. menschlicher Gesundheit)
- Pflanzen und Tiere
- Boden / Wasser
- Klima / Luft
- Landschaftsbild / Erholung
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Insbesondere sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichern, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen berücksichtigen. Ergänzend sieht der Gesetzgeber den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden vor. Weiterhin zu berücksichtigen sind die Zielvorgaben anderer Pläne oder Regelungen und Maßnahmen zur Umweltvorsorge.

2.0 Beschreibung des Projektes

2.1 Ziel und Zweck sowie Erforderlichkeit der Planung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selfkant hat beschlossen den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) Nr. 1/97 – Nahversorgungszentrum Tüddern – auf einer Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Tüddern, Flur 5 Nr. 194, um 20 m nach Norden zu erweitern und auf dieser Erweiterungsfläche eine SO-Fläche darzustellen.

Mit der Erweiterung der Sondergebietsflächen um 20 m in Richtung Norden sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen vorbereitet werden, die Anlieferungszone neu zu organisieren und Lagerflächen zu erweitern. Weiterhin sollen ggfs. Verkaufsflächen in den Erweiterungsbereich, unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen, verlagert werden.

2.2 Standort des Vorhabens

Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1/97, Gemarkung Tüddern, Flur 5, Flurstück 162, 195 und 196 sowie die südlich und östlich angrenzenden Verkehrsflächen. Das Gebiet umfasst insgesamt ca. 2,64 ha.

Der Geltungsbereich wird zudem um einen 20 m Streifen (Gemarkung Tüddern, Flur 5, Teil aus Flurstück 194) in nördlicher Richtung erweitert.

2.3 Planerische Bindungen

2.3.1 Regionalplan

Der Plangeltungsbereich ist im gültigen Regionalplan, Teilabschnitt Region Aachen (2003), als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

2.3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Selfkant mit seiner Änderung N 14 – Tüddern, Nahversorgung stellt für das Plangebiet (ohne Erweiterung) **Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel der Nahversorgung und kleinflächiger Einzelhandel“** mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal **4.568 qm** (davon max. 950 qm nicht-nahversorgungsrelevantes Sortiment) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dar.

Der geplante Erweiterungsbereich ist als **Fläche für die Landwirtschaft** dargestellt.

2.3.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt derzeit der Vorhabenbezogene Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) Nr. 1/97 „Nahversorgung Tüddern“ mit seiner 1. Änderung. Dieser setzt das Plangebiet als „Sonstiges Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel“ fest. Zulässig ist eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 4.568 qm.

3.0 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch (BauGB): Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, Festsetzungen von Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Erhaltung landschaftlicher Strukturen; Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung naturnaher und natürlicher Gewässer; Schutz der natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt; Geringhalten schädlicher Umwelteinflüsse durch landschaftspflegerische Maßnahmen; Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft; Sicherung des Erlebnis- und Erholungsraumes des Menschen.

Landschaftsgesetz (LG): Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung landschaftlicher Strukturen; sparsame, schonende und nachhaltige Nutzung der Naturgüter; Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der natürlichen oder naturnahen Gewässer; Geringhalten von schädlichen Umwelteinwirkungen; Erhaltung und Entwicklung der biologischen Vielfalt; Schutz der natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt; Erhaltung und Entwicklung von Naturbeständen im besiedelten Bereich; Erhaltung unbebauter Bereiche und Entsiegelung nicht mehr benötigter versiegelter Flächen; Sicherung des Erlebnis- und Erholungsraumes des Menschen.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG): Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; Vermeidung von Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG): Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Gewährleistung einer nachhaltigen Entwicklung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG): Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen; sparsame Verwendung des Wassers; Bewirtschaftung der Gewässer, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen einzelner dienen.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG): Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre und Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG): Erforschung und Erhaltung von Kulturdenkmalen und Denkmälbereichen.

Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel (13.07.2013): Steuerung vom großflächigem Einzelhandel

Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (2003): Vorrang der Innenentwicklung, umweltverträgliche Verdichtung und Abrundung, Sanierung von Brachflächen, Funktionsmischung verstärken, Konfliktbewältigung im Grenzbereich von Wohnen und Arbeiten, gegenseitige Beeinträchtigungen und Belästigungen verhindern.

4.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Einwirkungsbereich der Planung

4.1 Naturräumliche Grundlagen

Das Plangebiet ist Teil des Niederrheinischen Tieflandes und gehört hier innerhalb der naturräumlichen Großeinheit "Selfkant" (570.i) zur Niederländischen Grenzheide.

Es ist eine Niederungslandschaft aus vorwiegend Schotterlehmen der Maasterrassen. Die Gebietsentwässerung erfolgt nach Osten zur Maas, insbesondere durch Rodebach im Süden und Saeffeler Bach im Norden.

Potentiell natürlich für das gesamte Plangebiet ist Flattergras-Traubeneichen-Buchenwald. Bodenständige Gehölze dieses Komplexes sind Buche, Vogelbeere, Sandbirke, Espe, Traubeneiche, Hainbuche, Hasel, Weißdorn, Hundsrose, Stechpalme u.a., d. h. in der Gehölzauswahl gibt es auch bzgl. der Standortverhältnisse keine Beschränkung.

4.2 Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Mensch

Bestand:

Für den Menschen sind wohnumfeldabhängige Faktoren wie die Wohn- und Lebensqualität, der Erholungs- und Freizeitwert, aber auch Aspekte des Immissionsschutzes und wirtschaftlich/infrastrukturelle Funktionen (z.B. Versorgung, Angebot an Gemeinbedarfseinrichtungen) von Bedeutung.

Das Plangebiet ist bereits heute als Einzelhandelsstandort mit den erforderlichen Stellplätzen genutzt.

Prognose:

Durch die geplante Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1/97 werden keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch erwartet.

4.3 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestand:

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch den vorhandenen Einzelhandelsstandort sowie die umgebenden Straßen beeinflusst. Für die Erholungsfunktion hat das Gebiet keine Bedeutung.

Prognose:

Auf eine Bewertung des Landschaftsbildes wird verzichtet, da sich die Eigenart des ländlich geprägten Raumes mit der Errichtung der Handelsbetriebe bereits deutlich verändert hat. Mit den komplex gebundenen Erweiterungen der Verkaufsmärkte treten keine zusätzlichen wesentlichen Veränderungen im Gesamterscheinungsbild ein. Eine gestalterisch, kulissenartig wirksame Eingrünung besteht für das Plangebiet derzeit nicht.

4.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand:

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Gebäude und Parkplätze weitgehend versiegelt. Zwischen den Parkierungsflächen sind streifenförmig Kiesflächen angeordnet, die bedingt eine Versickerung von Niederschlägen ermöglichen. Zur Gliederung des Parkplatzes sind auf einigen wenigen Streifen bodendeckende Sträucher angepflanzt worden. An der Westseite und teilweise an der Nordseite des Plangebietes im Übergang zu einem Acker stehen auf schmalen Streifen Strauchgehölze. Innerhalb der überbaubaren ist an der südwestlichen Seite des Plangebietes eine Teilfläche für den weiteren Ausbau von Parkplatz zunächst als Brache / Acker verblieben.

An der Ostseite besteht eine Grünfläche. Derzeit ist die Fläche als Rasen angelegt. An der südlichen Seite, nahe dem Einfahrtsbereich, „In der Fummer“ steht auf einer Teilfläche von ca. 100 m² eine Gehölzgruppe aus Heistern (Hainbuche, Ahorn).

Ein fußläufiger Weg in wassergebundener Bauweise stellt die Verbindung zur Bushaltestelle zur Straße „Am Rathaus“ her.

Für die Fauna bestehen im Ganzen nur sehr wenige geeignete Habitatstrukturen, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten dienen können. Die intensive Nutzung und Versiegelung führen hier jedoch weitgehend zum Ausschluss. In Verbindung mit der nördlich und westlich angrenzenden Ackerfläche ist nicht auszuschließen, dass Dächer der Gebäude im rückwärtigen Bereich gelegentlich von Vögeln als Ansitz genutzt werden (z.B. Tauben, Krähen Greifvögel).

Die Erweiterung bezieht an der nördlichen Seite eine Teilfläche (3.314 qm) einer größeren Ackerfläche mit ein. Der Acker wird in intensiver Form und stringenter Kulturführung bewirtschaftet. Regionaltypisch werden z. B. Zuckerrüben, Weizen und Mais angebaut.

Eingriffsermittlung und –bewertung

Bewertungsverfahren

Die Bewertung der beanspruchten Flächen im Plangebiet erfolgt nach dem Verfahren der Landesregierung von Nordrhein-Westfalen – Bewertung von Eingriffen in Nordrhein-Westfalen – Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft 1996 / 2001, modifiziert nach LANUV 2006 / 2008.

Die geplante Erweiterung unter Einbeziehung der Ackerfläche (insgesamt 2,64 ha) hat in seinem Ausgangszustand einen ökologischen Gesamtwert von 10.620 Biotopwertpunkten.

Der Eingriff führt zu einem Kompensationsbedarf von 8.647 Biotopwertpunkten.

Zusammenfassende ökologische Bewertung

	B-Plan-Fläche 26.484 qm	Ökologische Punkte
1	Ausgangszustand des Plangebietes	10.620
2	Zustand mit Erweiterung	1.973
	Defizit von 1. zu 2.	-8.647

Auf die detaillierte Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung im Landschaftspflegerischen Fachbetrag (H. Schollmeyer, Landschaftsarchitekt AKNW) wird hingewiesen.

Artenschutz

Mit der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Erweiterung der vorhandenen Gebäude und weitere Versiegelung von Flächen, wie Parkplätze, ermöglicht. Für die Fauna potentiell nutzbare Strukturen werden damit verändert und gehen verloren. Die nördlich und westlich angrenzende Ackerfläche steht als faunistischer Lebensraum eng in Verbindung mit dem Plangebiet.

Es kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass im Zuge der Baumaßnahmen schützenswerte und planungsrelevante Tierarten betroffen sein können.

Die planungsrelevanten Arten sind in der Liste nach LANUV für das Messtischblatt (MTB) 4901 Selfkant mit den Lebensräumen Gebäude (bedingt) Gärten und Acker aufgeführt.

Die Mehrzahl der in der Liste nach LANUV MTB 4901 genannten, planungsrelevanten Arten kommt im Plangebiet nicht, eher selten und nur sehr gedingt vor. In Verbindung mit den nördlich gelegenen Ackerflächen treten insbesondere Vögel als Nahrungsgäste oder Durchzügler auf. Das Plangebiet selbst bietet so gut, wie keine geeigneten Habitatstrukturen in Form von freiwachsenden Hecken und Bäumen, die als dauerhafte Ruheplätze oder auch Fortpflanzungsstätten dienen können.

Angesichts der Nutzungen und der für die Fauna nur in sehr geringem Umfang nutzbaren Strukturen ist von direkter Betroffenheit für planungsrelevante Arten im Plangebiet auch mit dem geplanten Vorhaben nicht direkt auszugehen. Mit dem Bau der Parkplätze im Bereich der ausgewiesenen Grünfläche gehen in sehr geringem Umfang Nahrungspotentiale für Insekten und Kleinvögel verloren.

Auf die Ausführungen unter Punkt 5.7 der städtebaulichen Begründung wird hingewiesen.

Maßnahmen:

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

Zu allen anderen Zeiten sind die Bauflächen und unmittelbar angrenzenden Flächen bis in eine Tiefe von 30 m auf Jungtiere und Gelege hin abzusuchen.

Es wird empfohlen die Baumaßnahmen mit einer ökologischen Baubetreuung zu begleiten. Treten Funde schützenswerter Fauna auf, sind unter fachlicher Begleitung Umsiedlungen vorzunehmen oder aber mit den Baumaßnahmen in den betreffenden Bereichen so lange abzuwarten, bis das jeweilige Gelege verlassen ist.

Bestehende Flächenbereiche, die über die geplanten Baumaßnahmen hin erhalten bleiben, sollten auch während der Bauzeiten nicht beeinträchtigt werden. Dies gilt besonders für die Extensiv-Rasenflächen.

Die Kompensation des Eingriffes, Defizit von 8.647 Punkten, wird im Rahmen einer gebündelten Maßnahme auf einer Grundstücksfläche der Vorhabenträgerin, derzeit als Acker genutzt in Heinsberg-Ueterrath (Flur 26, Flurstück 5 (167)) erfolgen. Anteilmäßig umfasst die Maßnahmenfläche 2.882 m². Zu dem Maßnahmenbündel zählen die Anpflanzungen von Obstbäumen, heimischen / bodenständigen Strauchgehölzen und begleitend die Einsaat zur Entwicklung einer Extensiv-Wiese.

4.5 Schutzgüter Boden und Wasser

Bestand:

Das Untersuchungsgebiet befindet sich nach der geologischen Karte in der Niederrheinischen Tiefebene, die aus quartären und stellenweise tertiären Sedimenten aufgebaut ist.

Tektonisch wird sie durch einen Bruchschollenaufbau geprägt, der im frühen Tertiär aufgrund von Hebungs- und Zerrungsbewegungen gebildet wurde.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im westlichen Bereich der Rurschollen, die sich zwischen der Venloer Scholle bzw. Erft-Scholle im Osten und den westlichen Randstafeln im Westen befinden.

Der Untergrund ist vorwiegend aus quartären Sedimenten aufgebaut.

Hierbei handelt es sich um Sedimente der jüngeren Hauptterrasse des Rhein-Maas-Systems, die von den Lößablagerungen der Weichsel-Kaltzeit überdeckt werden.

Das Grundwasser befindet sich nach Angaben der Grundwassergleichenkarte in einer geodätischen Tiefe von ca. 41,50 m ü. NN. Der daraus resultierende Flurabstand, bei einer Geländehöhe von ca. 47,50 m, beträgt ca. 6,0 m.

Die Bodenverhältnisse lassen eine lokale Versickerung von Niederschlagswasser bei einem kf-Wert von < von 5,0*10⁻⁴ zu.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und dessen Umfeld nicht vorhanden.

Prognose:

Die im Erweiterungsgebiet zu erwartenden baulichen Nutzungen führen nachhaltig zu dauerhaften Versiegelungen des teils hochwertigen, natürlich fruchtbaren Bodens.

Mit den Baumaßnahmen, durch Abschieben des Oberbodens, werden diese Bodenfunktionen aufgelöst.

Mit Versiegelung und Überformung des natürlich gewachsenen Bodens gehen natürliche Entwicklungspotentiale des Bodens im Gefüge des Naturhaushaltes verloren.

Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort zur Versickerung gebracht.

4.6 Schutzgut Klima

Bestand:

Die Region und damit das Plangebiet stehen unter dem Einfluss atlantischer geprägter Witterungsverhältnisse mit häufigen Westwinden.

Prognose:

Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 /97 übt keine wesentliche Bedeutung auf das Schutzgut Klima aus. Immissionen aus der weiteren Umgebung werden über Luftbewegungen nicht in das Plangebiet eingetragen.

In Verbindung mit der Bewirtschaftung der umliegenden Ackerflächen können in Einzelfällen typische Gerüche der Landwirtschaft kurzfristig auftreten. Von den Handelsbetrieben gehen keine wirksamen Emissionen aus.

Die häufigen Westwinde bewirken einen vorteilhaften Luftaustausch für das Plangebiet, insbesondere für die Parkplätze mit regem und abgasträchtigem Fahrzeugverkehr.

Mit der vorliegenden Planung wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet und der Individualverkehr im Vergleich zu bisherigen Nutzung geringfügig erhöht.

Das regionale Klima wird durch die Bauleitplanung nicht beeinflusst.

4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung innerhalb des Plangebietes und der Ergebnisse der Sachverhaltsermittlung im Bereich des Bebauungsplanes Selfkant Nr. 41 –Tüddern, Vor dem Rohrweg- kann das Vorhandensein von Bodendenkmälern weitgehend ausgeschlossen werden.

Auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) wird in den Verfahrensunterlagen hingewiesen.

5.0 Prognose / Entwicklung bei Durchführung der Planung / Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung

Im Rahmen der Umweltprüfung ist die Betroffenheit insbesondere der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu untersuchen und zu bewerten.

Die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen bzw. des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt durch die gedankliche Verknüpfung der vom Planungsvorhaben ausgehenden Wirkungen mit den Wert- und Funktionselementen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie den weiteren Schutzgütern.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht eine geringfügige Erweiterung von Einzelhandelseinrichtungen in nördlicher Richtung.

6.0 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

6.1 Vermeidung

6.1.1 Fauna

Die Baufeldräumung sollte möglichst während der Vegetationsruhe und Vermehrungsfreien Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Zu allen anderen Zeiten sind die Bauflächen und unmittelbar angrenzenden Flächen bis in eine Tiefe von 30 m auf Jungtiere und Gelege hin abzusuchen.

Es wird empfohlen die Baumaßnahmen mit einer ökologischen Baubetreuung zu begleiten.

Treten Funde schützenswerter Fauna auf, sind unter fachlicher Begleitung Umsiedlungen vorzunehmen oder aber mit den Baumaßnahmen in den betreffenden Bereichen so lange abzuwarten, bis das jeweilige Gelege verlassen ist.

Bestehende Flächenbereiche, die über die geplanten Baumaßnahmen hin erhalten bleiben, sollten auch während der Bauzeiten nicht beeinträchtigt werden. Dies gilt besonders für die Extensiv-Rasenflächen.

6.1.2 Flora

Die vorliegende Bauleitplanung führt unter Einbeziehung der Ackerflächen und Grünfläche zu einer gleichartigen Form der Versiegelung, wie bei den bestehenden Markt-

gebäuden und Parkplatzflächen. Bei einer GRZ von 0,8 sind auch die Erweiterungsflächen unter Berücksichtigung der Baugrenzen zu 80 % überbaubar.

20 % des Gesamtgebietes verbleiben für Nebenfunktionen und einfaches Gestaltungsgrün (Rasen, Ziersträucher).

Zur Kompensation des Eingriffs innerhalb des Plangebietes, mit Bezug auf die Erweiterungsflächen, bleiben nur geringe Teilflächen. Diese Teilflächen mit Rasen eingesät, und / oder Gestaltungsgrün bepflanzt, dienen als Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken.

6.1.3 Wasser- und Bodenschutz

Das im Gebiet anfallende unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen ist gemäß § 51a LWG auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

Der abzutragende Oberboden ist einer geordneten Wiederverwendung, z.B. Rekultivierung, Revitalisierung und Sanierung von belasteten Flächen, zuzuführen (§ 202 BauGB).

Die jeweiligen Baumaßnahmen, einschließlich der Arbeitsräume und Lagerplätze für Baumaterialien, sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Verschmutzungen und Veränderungen des Bodens der für Baumaßnahmen nicht tatsächlichen benötigten Flächen sind zu vermeiden.

6.2 Ausgleich

Die Erweiterungsabsichten führen zu einer zusätzlichen Versiegelung von Grün- und Ackerflächen. Die Funktionen des Bodens gehen als Trägermedium für die Vegetation verloren. Dies betrifft ebenso die potentielle Vegetationsentwicklung und Nutzbarkeit als Nahrungsquelle für die Fauna.

Zur Kompensation des Eingriffs (Defizit – 8.647 Biotopwertpunkte) steht eine Fläche für ökologische und landschaftsästhetischen Maßnahmen in der Gemarkung Dremmen (Heinsberg-Ueterrath), Flur 26, Flurstück 5 zur Verfügung.

Die genannte Fläche ist von der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Heinsberg lt. Mitteilung vom 08.12.2004 (GZ: 67 22 11 /DI) als Kompensationsfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft anerkannt worden.

Auf dem bezeichneten Grundstück in Heinsberg-Uetterath werden als gebündelte Maßnahme mit 7.659 m² (Anteil des VEP I/97 Änderung 1a neu 2882 m²; Anteil des BP 41a mit 4.777 m²) auf einer bisherigen Ackerfläche 25 Stückobstbäume gepflanzt, ein Pflanzstreifen mit 30 Bäumen und 800 Sträuchern, heimischer / bodenständiger Art angelegt und begleitend dazu eine Fläche von 5.859 m² als Extensives Grünland mit einer Gräser-Wildkraut-Mischung hergestellt.

Fazit:

Mit der Änderung 1a (neu) des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) Nr. 1/97 werden keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter vorbereitet, die nicht durch die getroffenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden können.

7.0 Beschreibung der verbleibenden, zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen

Durch die Umsetzung der Planung ergeben sich unvermeidbare, jedoch nicht erhebliche Umweltauswirkungen. Die unter Punkt 4, 5 und 6 dargestellten Beeinträchtigten der Umweltbelange Tiere und Pflanzen, Boden sowie Wasser können durch die getroffene-

nen Vermeidungs- Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert werden.

8.0 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Der Umweltbericht greift auf vorliegende Behördeninformationen, erarbeitete Gutachten (landschaftspflegerischer Fachbeitrag und Stellungnahme zum Artenschutz und auszuwertendes Kartenmaterial (z. B. Boden, Klima) zurück. Die Eingriffswirkungen konnten damit hinreichend eingeschätzt werden. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung bestanden daher nicht.

8.1 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Das Monitoring soll die Überwachung der erheblichen und insbesondere unvorhergesehenen Auswirkungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf die Umwelt sicherstellen.

Die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Verbindung mit den Regelungen im Durchführungsvertrag sowie die Baugenehmigung werden bei der Ausführung von städtischen Aufsichts- und Kontrollbehörden überwacht.

8.2 Prognose / Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird im Erweiterungsbereich weiterhin intensiv Ackerbau betrieben werden.

8.3 Prüfung von Standort- und Planungsalternativen

Eine Alternativen-Betrachtung zum Standort scheidet aus Gründen der funktionalen Zuordnung aus. Mit der Erweiterung in Richtung Norden soll es ermöglicht werden, die Anlieferungszone der Einzelhandelseinrichtungen neu zu organisieren und Lagerflächen zu erweitern. Weiterhin sollen ggfs. Verkaufsflächen in den Erweiterungsbereich, unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen, verlagert werden.

Eine Erweiterung in südlicher Richtung und damit innerhalb der vorhandenen Sondergebietsflächen scheidet aufgrund der erforderlichen Kundenparkplätze aus.

9.0 Abschließende Zusammenfassung und Bewertung

Anlass der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/97 „Nahversorgung Tüddern“ war die Erweiterung der zulässigen Verkaufsflächen.

Nachdem die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/97 Rechtskraft erlangt hat, hat die Investorengemeinschaft die räumliche Erweiterung des bestehenden SO-Gebietes um 20 m Richtung Norden (Gemarkung Tüddern, Flur 5, Teil aus Flurstück 194) beantragt. Mit dieser räumlichen Erweiterung sollen insbesondere die Anlieferung neu zu organisiert und die Lagerbereiche erweitert werden. Weiterhin sollen ggfs. Verkaufsflächen in den Erweiterungsbereich, unter Berücksichtigung der zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen, verlagert werden.

Das aktuelle Plangebiet mit Ausweisung als Sondergebiet (§11 BauNVO) umfasst 26.484 m². 19.779 m² davon entfallen auf die vorhandenen Marktgebäude und Parkplatzanlagen.

Die geplante Erweiterung des Plangeltungsbereiches umfasst rd. 3.314 m².
Unter Berücksichtigung einer GRZ von 0,8 kann durch die Baumaßnahmen eine Versiegelung des Bodens mit Verlust von Vegetationsstrukturen bis zu 80 % der aktuellen Fläche erfolgen.

Die Kompensation des Eingriffes wird im Rahmen einer gebündelten Maßnahme in Heinsberg-Ueterrath erfolgen.

Mit der baulichen Erweiterung der Märkte ist nicht auszuschließen, dass auch planungsrelevante Arten „Fauna“ im Sinne des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) betroffen sein können.

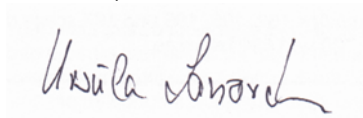
Die Intensive Nutzung mit den vorhandenen Märkten und Parkplätzen, wie auch der Mangel an geeigneten Habitatstrukturen mit Gehölzgruppen, als Ruhe- und Fortpflanzungsstätten bieten für die Fauna derzeit keine dauerhaften, nachhaltigen Lebensraummöglichkeiten im Plangebiet und in seiner unmittelbaren Nähe.

In Bereichen, wie der Ackerfläche, an der Nordseite, und extensiven Rasenfläche, an der Ostseite, können einzelne Arten der Fauna als Nahrungsgäste auftreten. Für die Mehrzahl der in der Liste nach LANUV (MTB 4901) benannten planungsrelevante Arten erweisen sich die Lebensraumbedingungen als unzureichend. Trotz der nur geringen Möglichkeiten, das Arten mit dem Vorhaben beeinträchtigt werden können, sollten die aktuellen Flächen im Zuge von Baufeldräumungen abgesucht werden. Mit Rücksicht auf die Vegetations-Entwicklung und Fortpflanzungszeiten und um das Risiko möglicher Beeinträchtigungen für die Fauna gering zu halten, ist der Beginn der Bauarbeiten möglichst zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu legen.

Der Boden ist als Abtrag im Zuge der Baumaßnahmen einer geeigneten, sachgerechten Wiederverwendung zu zuführen (§ 202 BauGB). Das im Gebiet anfallende unbelastete Niederschlagswasser wird versickert.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich durch die vorliegende Bauleitplanung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Selfkant, im Juli 2016



gez: Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath
Euskirchen