



## **Bebauungsplan Selfkant Nr. 48 -Tüddern, Hinter der Gärtnerei-**

**BEGRÜNDUNG ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG  
gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

**ENTWURF**

**INHALT:****BEGRÜNDUNG**

<b>1.</b>	<b>ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>DERZEITIGE STÄDTEBAULICHE SITUATION .....</b>	<b>2</b>
2.1	Lage und Beschreibung des Plangebietes .....	2
2.2	Regionalplan .....	3
2.3	Flächennutzungsplan .....	4
2.4	Verbindliche Bauleitpläne .....	5
2.5	Landschaftsplan .....	5
<b>3.</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>6</b>
3.1	Erschließungs- und Bebauungskonzept .....	6
3.2	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	6
3.3	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	6
3.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	7
3.5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO) .....	7
3.6	Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) .....	7
3.7	Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	8
3.8	Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) .....	8
3.9	Fläche für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB) .....	8
3.10	Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB) .....	8
3.11	Artenschutzrechtliche Belange .....	8
3.12	Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB) .....	9
3.13	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) ....	9
3.14	Bodenschutz .....	10
3.15	Bodenverhältnisse (Humose Böden) .....	11
3.16	Entwässerung .....	11
3.17	Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauONRW 2018) .....	11
<b>4.</b>	<b>HINWEISE .....</b>	<b>12</b>
4.1	Kampfmittelbeseitigung .....	12
4.2	Artenschutzrechtliche Belange .....	12
4.3	Bodendenkmalpflege .....	13
4.4	Erdbebenzone (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) .....	13
4.5	Grundwasserverhältnisse .....	13
4.6	Humose Böden .....	13
4.7	Hochwasserschutz .....	14
4.8	Lärmschutz bei haustechnischen Anlagen .....	14
4.9	Einsichtnahme von Vorschriften .....	14
<b>5.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>14</b>
5.1	Städtebauliche Auswirkungen .....	14
5.2	Umweltbelange .....	15
<b>6.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ ZUM BEBAUUNGSPLAN SELFKANT NR. 48.....</b>	<b>15</b>
<b>7.</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN.....</b>	<b>15</b>
7.1	Rechtsgrundlagen .....	15
7.2	Verfahren .....	16
<b>8.</b>	<b>KOSTEN, BODENORDNUNG UND REALISIERUNG.....</b>	<b>16</b>

## 1. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Selfkant Nr. 48 – Tüddern, Hinter der Gärtnerei - sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von Wohnbauflächen in Tüddern-Süd geschaffen werden. Der Gemeinde Selfkant liegt ein entsprechender Antrag einer Immobiliengesellschaft vor, die das Gelände der ehemaligen Gärtnerei erworben hat.

Angestrebt wird die Erschließung eines Teilbereiches des Gärtnereigeländes, Gemarkung Tüddern, Flur 4; Nr. 426, 428, 65 und 66.

Von den Flächen soll nur das Flurstück Nr. 65 und der nördliche Abschnitt des Flurstückes Nr. 66 für eine Wohnnutzung herangezogen werden. Die restlichen Flächen des Flurstückes Nr. 66 und die Gesamtfläche des Flurstückes 426 sollen entsiegelt werden und zu Zwecken der Kompensation für den mit der Bebauung verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft dienen.

Aufgrund der nach wie vor bestehenden Nachfrage nach Wohnbauflächen im Selfkant und insbesondere im Zentralort Tüddern ist der Bedarf sowohl zeitlich als auch materiell gegeben. Ziel ist die Errichtung von Einfamilienhäusern und hochwertigen barrierefreien Wohnungen.

Die betroffene Fläche stellt sich als weitgehend mit der Gärtnerei und Gewächshäusern bebaute Fläche dar, so dass mit der Wiedernutzung einer bereits baulich in Anspruch genommenen Fläche ein aktiver Beitrag zu einer nachhaltigen, flächensparenden Entwicklung – unmittelbar angrenzend an den Siedlungszusammenhang geleistet werden kann.

Auf der Grundlage des bestehenden Flächennutzungsplanes ist die geplante Nutzung nicht möglich. Dieser stellt für das Plangebiet *Fläche für die Landwirtschaft, Fläche für Wald und Wasserflächen* dar. Der Landschaftsplan des Kreises Heinsberg setzt für dieses Gebiet den Schutzgrad „Landschaftsschutzgebiet“ fest.

Die Umsetzung der beschriebenen planerischen Zielsetzung stellt ein Planerfordernis im Sinne des Baugesetzbuches dar. Hierzu ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplans, als vorbereitender Bauleitplan, erfolgt im Parallelverfahren.

In der Sitzung vom 09.06.2016 hat die Gemeindevertretung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Selfkant Nr. 48 – Tüddern, Hinter der Gärtnerei - beschlossen. In gleicher Sitzung wurde auch die Aufstellung der Änderung Nr. N 11 - Tüddern-Süd, Hinter der Gärtnerei – des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selfkant beschlossen.

## 2. DERZEITIGE STÄDTEBAULICHE SITUATION

### 2.1 Lage und Beschreibung des Plangebietes

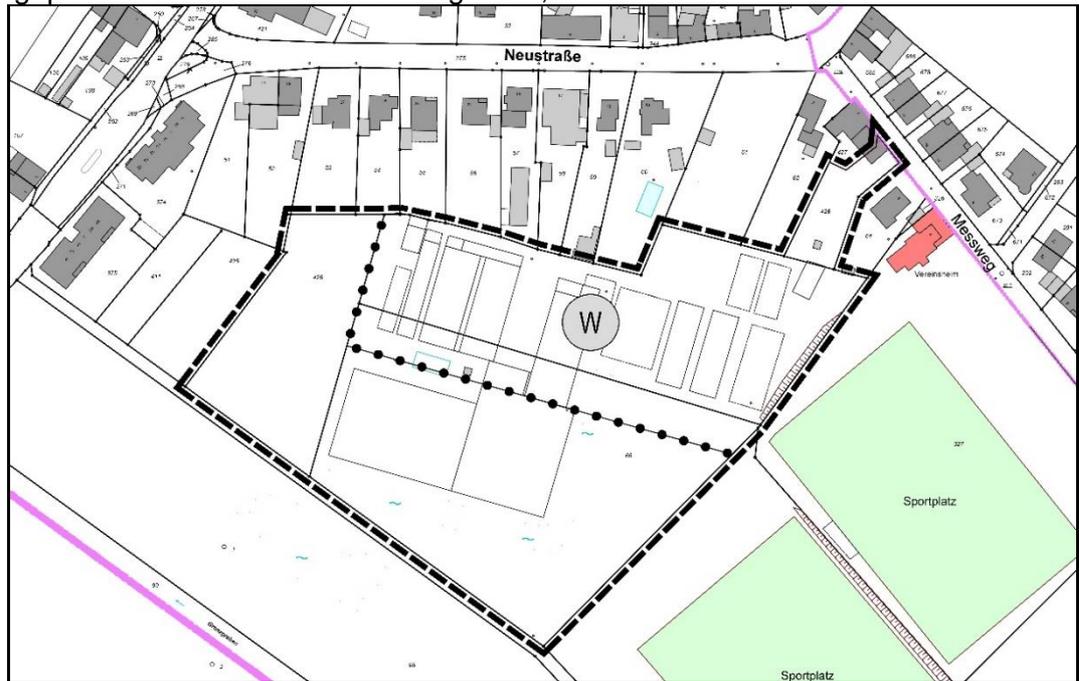
Die Gemeinde Selfkant, Kreis Heinsberg, bildet den westlichsten Zipfel der Bundesrepublik Deutschland. Jenseits der Staatsgrenze zu den Niederlanden schließen sich die ländlichen Nachbargemeinden Sittard-Geleen, Echt-Susteren, Onderbanken, Schinnen und Montfort sowie in Belgien Maaseik an. Das Gemeindegebiet Selfkant ist ländlich geprägt, die 10.300 Einwohner verteilen sich auf insgesamt 14 Ortschaften; Tüddern hat sich mit Sitz der Gemeindeverwaltung und heute rund 2.400 Einwohnern eindeutig zum Zentralort mit einer teilweise vorhandenen Grundversorgung im Bereich des täglichen Bedarfs sowie Ärzten, Banken, Versicherungen, einem kleinen Gewerbegebiet, Apotheke, Tankstellen etc. entwickelt. Aufgrund der Grenzlage zu den Niederlanden verzeichnet die Gemeinde Selfkant im Gegensatz zu anderen ländlich geprägten Kommunen einen steten Bevölkerungszuwachs.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Gemarkung Tüddern, Flur 4; Nr. 426, 428, 65 und 66 mit einer Gesamtgröße von rd. 2,2 ha.

Das Plangebiet war bis vor einigen Jahren das Firmengelände einer Gärtnerei und mit Gewächshäusern bestanden. Etwa 1,0 ha des Geländes ist daher vollversiegelt. Im Süden des Plangebiets und angrenzend an den Sportplatz befinden sich ein Bestand von Erlen- und Fichtenmischwäldchen und ein künstliches Stillgewässer. Im Osten grenzt das Plangebiet an zwei Sportplätze des

VfR Tüddern 1912 e. V. mit zugehörigen Nebeneinrichtungen.

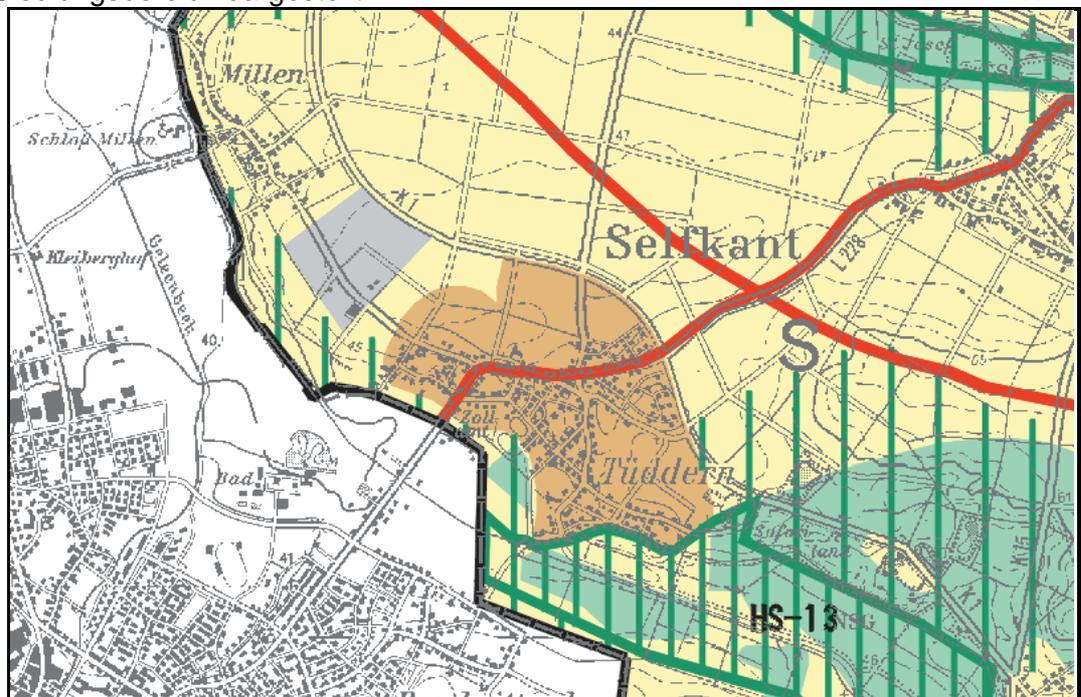
Der Anteil der geplanten Wohnbauflächen beträgt rd. 1,0 ha.



Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Selfkant Nr. 48 © Geobasis Land NRW  
(genordet, ohne Maßstab)

## 2.2 Regionalplan

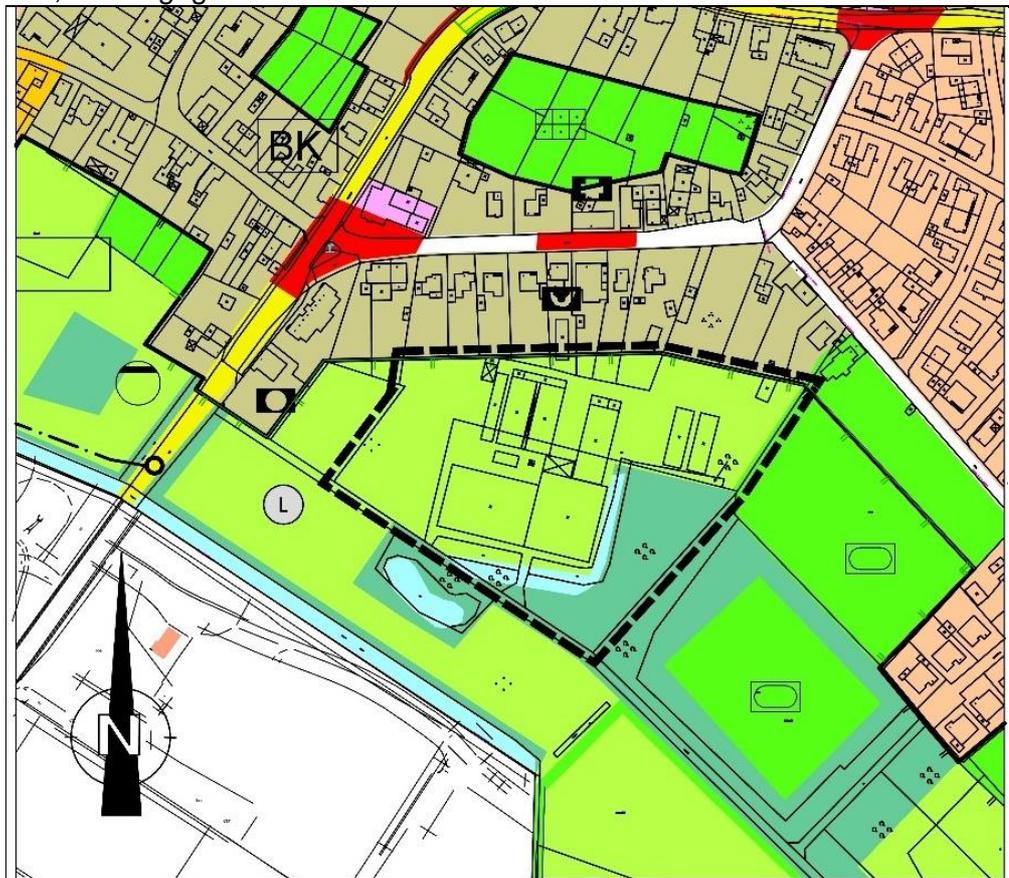
Der angestrebte Änderungsbereich ist im Regionalplan, Teilabschnitt Region Aachen (2003), als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.



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

### 2.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Selfkant ist für das Plangebiet *Fläche für die Landwirtschaft* (ca. 1,7 ha) und *Fläche für Wald* (ca. 0,4 ha) dargestellt. Zudem sind kleine Teilbereiche als *Wasserfläche* (ca. 0,1 ha) dargestellt. Auf einer Teilfläche befanden sich Gewächshäuser einer Gärtnerei, die aufgegeben wurde.



#### Zeichenerklärung

##### Art der baulichen Nutzung

-  Gemischte Bauflächen
-  Wohnbaufläche

##### Flächen für den Gemeinbedarf

-  Fläche für den Gemeinbedarf  
Zweckbestimmung:
-  Öffentliche Verwaltung
-  Post/Telekom
-  Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

##### Verkehrsflächen

-  Straßenverkehrsflächen (überörtlich)
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als Fußgängerbereich Verkehrsberuhigter Bereich

##### Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

-  Versorgungsanlagen: Abwasser

##### Grünflächen

-  Grünfläche  
Zweckbestimmung:
-  Sportplatz
-  Dauerkleingärten, Hausgärten

##### Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

-  Wasserflächen

##### Flächen für die Landwirtschaft und Wald

-  Fläche für die Landwirtschaft
-  Fläche für Wald

##### Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes

-  Landschaftsschutzgebiet

##### Sonstige Planzeichen

-  Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

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

## Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

In den Jahren 2012 und 2013 wurde die Bezirksplanungsbehörde, auf Grundlage des § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) angefragt, ob die Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht. Nachdem zunächst eine Anpassung an die Ziele der Landes- und Regionalplanung nicht bestätigt wurde, wurde mit Schreiben vom 08.10.2013 (Eingang 16.10.2013) das Einvernehmen erteilt, unter der Maßgabe, dass das Flurstück Nr. 65 und ein kleinere Teil des Flurstückes Nr. 66 für Wohnbauflächen herangezogen werden. Zudem ist es erforderlich, dass die nicht von der Planung beanspruchten Flächen mit den Gewächshäusern zu Zwecken der Kompensation für den mit der Bebauung verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft dienen. Mindestens erforderlich ist eine vollständige Entsiegelung der Fläche.

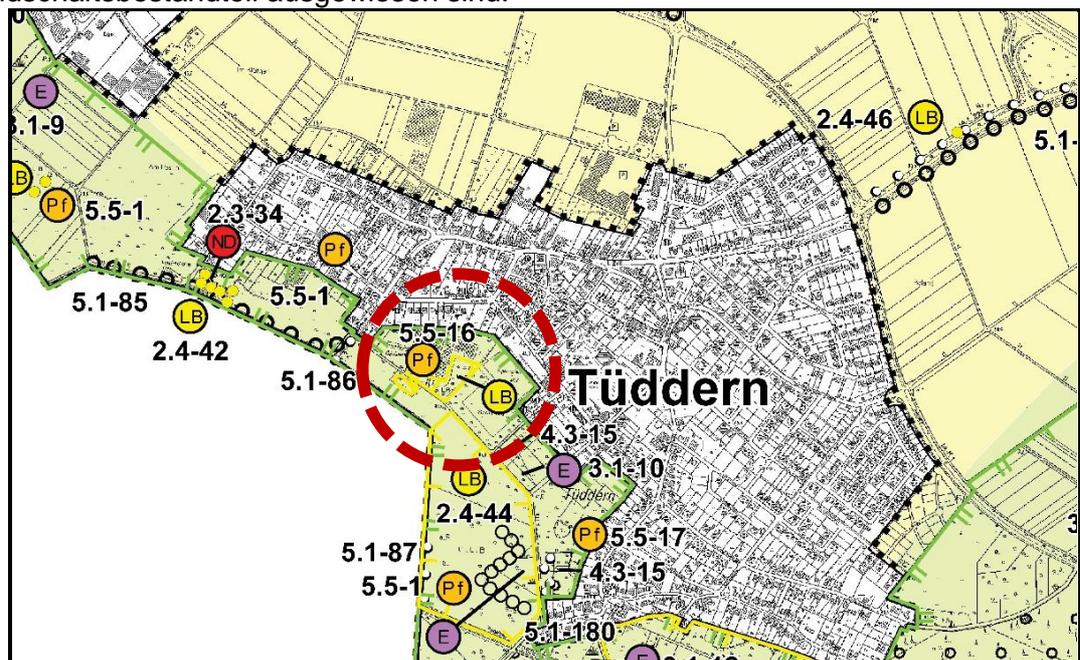
Anhand der aktuellen Planungen erfolgte eine erneute landesplanerische Anfrage, die mit Schreiben vom 03. August 2018 positiv beschieden wurde.

## 2.4 Verbindliche Bauleitpläne

Die in Rede stehenden Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen liegen nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes und sie werden ebenso wenig vom Geltungsbereich der Satzung über den Zusammenhang bebauten Ortsteil Tüddern - Ortslagensatzung Tüddern - gemäß § 34 BauGB erfasst. Die betroffenen Grundstücke bzw. Grundstücksflächen - sind somit dem Außenbereich gemäß § 35 zuzuordnen.

## 2.5 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan II/5 Selfkant (Kreis Heinsberg) weist die Fläche gemäß Ziffer 2.2-4 als Landschaftsschutzgebiet (LSG-Rodebachtal und Gangelter Heide) aus. Unmittelbar angrenzend befinden sich ein Teich sowie ein Gebüsch, die gemäß Ziffer 2.4-43 des Landschaftsplans als geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen sind.



Auszug aus dem Landschaftsplan II/5 Selfkant  
(genordet, ohne Maßstab)

Entsprechend § 20 Abs. 4 des Gesetzes zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnatschutzgesetz – LNatSchG NRW) treten bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplans im Geltungsbereich eines Landschaftsplans widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplans oder einer Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat.

### 3. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

#### 3.1 Erschließungs- und Bebauungskonzept

Der städtebauliche Entwurf sieht eine Stichwegeerschließung vom Messweg über das Flurstück 428, Gemarkung Tüddern, Flur 4 vor. Im Gebiet verschwenkt die Erschließung in Richtung Westen.

Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser von den Wohnbauflächen soll über eine Entwässerungsleitung in den südlich des Plangebietes Grenzgraben geleitet werden. Über dieser Trasse soll eine Fußwegeverbindung angelegt werden.

Das städtebauliche Konzept sieht insgesamt 17-19 Grundstücke für eine Einzel- oder Doppelhausbebauung vor; wobei die Grundstücksteilung nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ist. Im Osten, zu den Sportanlagen hin, ist Geschosswohnungsbau geplant.

Südlich und westlich angrenzend an die geplanten Wohngrundstücke sind private Grünflächen / Hausgärten geplant. Daran angrenzend schließt sich Fläche für Wald an.

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

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept ist für die geplante Wohnnutzung die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 4 BauNVO geplant.

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

Beidseitig der Anbindung zum Messweg, welche mittig durch das Flurstück Nr. 428, Gemarkung Tüddern, Flur 4 führt wird in Anlehnung an die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes Mischgebiet (MI) festgesetzt. Damit wird eine Nutzung durch die beidseitig angrenzenden Grundstücke ermöglicht.

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

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

Innerhalb des WA-Gebietes sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 geplant. Die Obergrenzen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden damit für die GRZ ausgeschöpft. Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt.

Erfahrungsgemäß kann durch eine Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse alleine die Höhenentwicklung in Baugebieten im Hinblick auf eine städtebauliche Harmonisierung nicht hinreichend gesteuert werden. Daher werden ergänzend zur festgesetzten Zahl der Vollgeschosse **maximale Gebäudehöhen** für die Hauptgebäude festgesetzt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 10,0 m über Bezugspunkt (öffentliche Verkehrsfläche) festgesetzt. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf an der vorderen Baugrenze max. 0,5 m über Niveau der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Die Bezugshöhen beziehen sich auf die Straßenausbauplanung (Deckenhöhenplan). Maßgebend ist jeweils der nächstgelegene Bezugspunkt, gemessen von der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Baugrundstücks.

Diese Festsetzung ermöglicht eine Eindeutigkeit bei der Bestimmung der maximalen Gebäudehöhen.

Die maximale Gebäudehöhe bemisst sich bei geneigten Dächern an der Dachfirst, bei Flachdächern an der Oberkante der Attika.

### **Geländehöhe / Abstandsflächen**

Die geplante Erschließungsstraße (Stichweg) wird bis zu rd. 1,0 m höher liegen als das heutige Gelände. Zudem liegt aufgrund der Vornutzung und der Abbruchmaßnahmen keine natürliche Geländeoberkante vor.

Im Bebauungsplan wird daher in den Baufenstern die Höhenlage in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Diese gilt als Festlegung der Geländeoberfläche im Sinne des § 2 Abs. 4 BauO NRW. Diese Bezugshöhe ist auch für die Bemessung der Abstandsflächen, insbesondere auch für bauliche Anlagen an den seitlichen Grundstücksgrenzen (Garagen), heranzuziehen.

In Gebiet sind Auffüllungen erforderlich, um das Gelände im Bereich der geplanten Wohnbebauung insgesamt möglichst niveaugleich zu gestalten und die Entwässerung sicher zu stellen.

Bei den Grundstücken südlich der Erschließungsstraße dürfen die Geländeauffüllungen nicht bis zur Waldkante gehen, d.h. zur Waldkante ist eine Abböschung von mind. 3. m mit Böschungsneigung 1:3 vorzusehen. Diese Linie ist in der Planzeichnung festgesetzt.

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

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

Im Osten zu den Sportanlagen sind zudem auch Mehrfamilienhäuser zulässig. In der Planzeichnung wird dementsprechend die Bauform auf Einzel- und Doppelhäuser (ED) beschränkt. Zum Sportplatz hin wird die offene Bauweise (o) festgesetzt.

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

### **3.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)**

Nebenanlagen und Garagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO sind unter Berücksichtigung der Vorschriften der Landesbauordnung 2018 - BauONRW 2018 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Um den Hauptbaukörper visuell zu betonen und ausreichend Raum für Stellplätze zu schaffen, sollen die Garagen im Bereich der Zufahrt einen Mindestabstand von 5 m zur Straße einhalten. Das Einhalten eines Abstandes von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie dient zudem dem Erhalt eines einheitlichen Straßenbildes sowie der Verkehrssicherheit. Vor den Garagen kann zudem noch ein Stellplatz angeordnet werden.

Ist eine seitliche Zufahrt zur Garage geplant, dürfen die Garagenbaukörper die straßenseitige Baugrenze nicht überschreiten.

Alle erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen nachzuweisen, wobei pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen sind.

### **3.6 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beschränkt werden, damit eine sinnvolle Begrenzung der Dichte sichergestellt werden kann, welche auch von der neu geplanten Straße aufgenommen werden kann.

Zum Sportplatz hin wird Geschosswohnungsbau ermöglicht, der auch eine Abschirmung des Innenbereichs darstellen soll. Für diesen Bereich wird eine offene Bauweise (o) mit maximal 6 Wohneinheiten zugelassen.

Für alle weiteren Wohnbauflächen (WA) ist die Bauweise auf Einzel- und Doppelhaus (ED) geschränkt. In diesen Bereichen werden maximal 2 WE je Einzelhaus/Doppelhaus zugelassen. Dies entspricht maximal 1 WE je Doppelhaushälfte.

### 3.7 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Es ist eine Erschließung vom Messweg über einen 6,5 m breiten Stichweg mit Wendeanlage vorgesehen. Die Festsetzung erfolgt als öffentliche Verkehrsfläche. Zum Grenzgraben ist ein Fußweg geplant. Innerhalb dieser Trasse wird auch ein Regenwasserkanal geführt. Die Festsetzung erfolgt als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fußweg“.

### 3.8 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Selfkant ist für das Plangebiet im Wesentlichen *Fläche für die Landwirtschaft* (ca. 1,7 ha) und *Fläche für Wald* (ca. 0,4 ha) dargestellt.

Der nördliche Plangebietsbereich mit einer Größe von rd. 1,0 ha wird, wie bereits dargelegt, als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Westlich und südlich angrenzend werden private Grünflächen festgesetzt, die der geplanten Wohnbebauung als Hausgärten zugeordnet werden. Innerhalb der privaten Grünflächen sind Nebenanlagen, die der auf dem zugehörigen Grundstück befindlichen Hauptnutzung zu- und untergeordnet sind, mit einem Rauminhalt von maximal 30 m<sup>3</sup> und einer Höhe von maximal 3 m zulässig. Die zum Waldrand gelegenen Gärten sind lückenlos und ohne Gartenöffnungen (Tore) in Richtung Waldrand einzufrieden, um Abfallablagerungen von Rasenschnitt etc. möglichst zu vermeiden oder zu minimieren. Eine entsprechende Regelung wird in die gestalterischen Festsetzungen aufgenommen.

### 3.9 Fläche für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Für den südlichen Bereich des Plangebietes ist die Festsetzung als *Fläche für Wald* geplant.

Im Bereich der geplanten Wohnbauflächen und im Bereich der geplanten Hausgärten werden heutige Waldflächen in Anspruch genommen. Der Umfang der geplanten *Fläche für Wald* erfolgt in Abstimmung mit dem Regionalforstamt Rureifel-Jülicher Börde. Durch die Inanspruchnahme von *Wald* im Bereich der geplanten *Wohnbauflächen* und *Hausgärten* ist eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1: 2,5 vorgesehen.

Die Aufforstung wird nach den Vorgaben des Revierförsters durchgeführt.

### 3.10 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

Im Bebauungsplan werden gestalterische und grünordnerische Festsetzungen getroffen, die sich auf die privaten Grünflächen (Vorgärten) und den Straßenraum beziehen.

Einfriedungen der Vorgärten dürfen nur in Form von Schnitthecken, die eine Höhe von 100 cm nicht überschreiten, vorgenommen werden. In die Hecken können Zaunanlagen integriert werden. Im Straßenraum sind mindestens sechs Straßenbäume anzupflanzen. Die Standorte werden nicht zeichnerisch festgesetzt, da noch nicht feststeht in welchen Bereichen zukünftig Grundstückszufahrten angeordnet werden.

Die geplante Begrünung übernimmt landschaftsästhetische und landschaftsökologische Funktionen. Für die lokale Fauna bedeutet die Anpflanzung mit heimischen / bodenständigen Bäumen und Sträucher eine Anreicherung der Lebensraumpotentiale in Verbindung Biotopstrukturen (hier: Grünländer, Kleingehölze und Waldbereiche in der freien Landschaft sowie Gärten und Sportanlagen im Siedlungsbereich).

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

Die zum Waldrand gelegenen Gärten der Wohngrundstücke sind ohne Gartenöffnungen (Tore) in Richtung Waldrand lückenlos einzufrieden, um ggfs. das Ausbringen von Rasenschnitt o.ä. zu vermeiden.

### 3.11 Artenschutzrechtliche Belange

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

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

Hinsichtlich der Abwägung, ob streng geschützte, insbesondere in NRW planungsrelevante Arten von der vorliegenden Bauleitplanung betroffen sein könnten, wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP 1) im Jahr 2017 durchgeführt (Büro H. Schollmeyer, Landschaftsarchitekt AK NW). Die ASP wurde in 2018 ergänzt (Ergänzung zur Stellungnahme zum Artenschutz – 2018).

Es wurden keine planungsrelevanten Arten festgestellt. Kommt es durch den Eingriff zur Entnahme von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der hier vorkommenden Arten, so resultiert daraus kein artenschutzrechtlicher Konflikt nach § 44 (3) BNatSchG. Bei nicht planungsrelevanten Arten kann man aufgrund ihres günstigen Erhaltungszustandes davon ausgehen, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätte im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt (VV-Artenschutz, MKLUNV 2016). Das Verbot der Entnahme von Fortpflanzungs- und Ruhestätten greift in diesem Fall nach § 44 (5) BNatSchG in Planverfahren nicht. Für die festgestellten Arten sind die Lebensraumbedingungen in der der näheren und weiteren Umgebung des Plangebiets gut, so dass von der obengenannten Regelfallvermutung nicht abgewichen wird.

Für alle festgestellten Vogelarten („europäische Vogelarten“) ist das Tötungsverbot in Genehmigungsvorhaben relevant und die Tötung von Individuen muss unter den fachlich anerkannten Maßnahmen vermieden werden (§ 44 (5) BNatSchG).

Der Grasfrosch ist eine „besonders geschützte Art“ nach BNatSchG und BArtSchV. Das Tötungsverbot nach § 44 (1) BNatSchG ist für diese Art artenschutzrechtlich nicht relevant: „Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor“ (§ 44 (5) BNatSchG).

In Hinblick auf § 39 (1) BNatSchG ist es jedoch verboten, wild lebende Tiere ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten. Auch in Hinblick auf den allgemeinen Rückgang von Amphibien wird aus naturschutzfachlicher Sicht empfohlen, die Grasfrösche bei den Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

### **3.12 Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

Der Eingriff in Natur und Landschaft kann anhand der festgesetzten Maßnahmen vollständig innerhalb des Plangebiets kompensiert werden. Nach der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ergibt sich ein positives Ergebnis (+ 6.140 Biotopwertpunkte). Auf die Ausführungen im landschaftspflegerischen Fachbeitrag und im Umweltbericht wird hingewiesen (Büro H. Schollmeyer, Landschaftsarchitekt AK NW).

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

Unmittelbar östlich des Plangebietes grenzen zwei Sportplätze des VfR Tüddern 1912 e.V. mit zugehörigen Nebeneinrichtungen an.

In einer schalltechnischen Untersuchung (IBK Schallimmissionsschutz, Alsdorf) wurden die Geräuscheinwirkungen auf das geplante Allgemeine Wohngebiet (WA) sowie die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen ermittelt.

### **Richtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV)**

Am 01.06.2017 wurde im Bundesgesetzblatt (BGBl. I S. 1468) die zweite Verordnung zur Änderung der Sportanlagenlärmschutzverordnung verkündet. Nach Artikel 2 der Verordnung tritt 3 Monate nach Verkündung die Änderung der 18. BImSchV in Kraft, so dass die neue Fassung am

01.09.2017 verbindlich wurde und im Rahmen dieser schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Selfkant Nr. 48 – Tüddern, Hinter der Gärtnerei - anzuwenden ist.

Sportanlagen sind gemäß der 18. BImSchV so zu betreiben, dass die nachstehenden Immissionsrichtwerte nach Artikel 1 der 2. Änderung der Sportanlagenlärmschutzverordnung nicht überschritten werden.

Gebietsnutzung	Immissionsrichtwerte <sup>1) 2)</sup>			nachts
	tags, außerhalb der Ruhezeiten	tags, innerhalb der Ruhezeiten am Morgen   im Übrigen in dB(A)		
<b>WR</b> Reine Wohngebiete	50	45	50	35
<b>WA</b> Allgemeine Wohngebiete	55	50	55	40
<b>MK, MD, MI</b> Kern-, Dorf-, Mischgebiete	60	55	60	45
<b>MU</b> Urbane Gebiete	63	58	63	45
<b>GE</b> Gewerbegebiete	65	60	65	50

<sup>1)</sup> Bei Sportanlagen, die vor Inkrafttreten der 18. BImSchV (18. Juli 1991) baurechtlich genehmigt oder - soweit eine Baugenehmigung nicht erforderlich war – errichtet waren, können die Immissionsrichtwerte gemäß § 5 Absatz 4 der Sportanlagenlärmschutzverordnung um 5 dB(A) erhöht werden ("Altanlagenbonus").

<sup>2)</sup> Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage maximal um 30 dB(A) und in der Nacht maximal um 20 dB(A) überschreiten.

Die schalltechnische Untersuchung basiert auf den Vorgaben und Annahmen zum Sportbetrieb (Fußball), den zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie den Angaben der beteiligten Fachplaner.

Für weite Teile des Plangebietes ist bei der beabsichtigten Gebietsausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) von einer Unterschreitung der Richtwerte der 18. BImSchV im Rahmen des Sportbetriebes sowohl hinsichtlich der Mittelwertbetrachtung bei den Beurteilungspegeln unter Berücksichtigung eventueller Zuschläge als auch im Rahmen der Spitzenpegelbetrachtung (kurzzeitige Geräuschspitzen) auszugehen. Zu temporären Einflüssen oberhalb der Richtwerte von ca. 1-2 dB(A) kann es im Rahmen des Meisterschaftsspielbetriebes mit größerer Zuschauerbeteiligung (z.B. "Spitzenspiele" 1. Mannschaft) im östlichen Teil des Plangebietes kommen, wenn der Spielbetrieb teilweise in die Ruhezeiten (z.B. werktags abends ab 20 Uhr) hineinreingt.

Für den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich werden alternativ folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Ausschluss von offenbaren Fenstern zu schutzbedürftigen Schlaf-, Wohn- und Aufenthaltsräumen,
- Anordnung von Nebenräumen wie Flure, Treppenhäuser, WC, Ankleidezimmer oder Haustechnikräume zur Sportplatzanlage (architektonische Selbsthilfe) oder
- konstruktive Maßnahmen an den Plangebäuden (z.B. Laubengänge, verglaste Vorbauten).

### 3.14 Bodenschutz

Der Bereich der geplanten Wohnbauflächen wurde in der Vergangenheit durch eine Gärtnerei genutzt und war großflächig mit Gewächshäusern bebaut. Diese wurden im Jahr 2017 abgerissen. In 2019 ist das Gelände auf Altlasten untersucht worden. In zwei Bereichen sind verunreinigte Böden festgestellt worden, die unter gutachterlicher Begleitung ausgeräumt wurden. Ein

Altlastverdacht besteht demzufolge nicht mehr. Im Gebiet verblieben sind jedoch Fremdbestandteile, wie Bauschutt, Glasscherben, Pflaster und Unterbau. Als Vorsorgemaßnahme im Hinblick auf die späteren Hausgärten wird festgesetzt, dass nach Entfernung aller Fremdbestandteile auf der Oberfläche der Wohngrundstücke und der zukünftigen Hausgärten alle unbebauten Bereiche mit einer Bodenüberdeckung von mindestens 35 cm zu versehen sind. Alternativ kann der Boden in der gleichen Stärke ausgetauscht werden. Der aufzubringende Boden muss nachweislich die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) bzw. die LAGA Zuordnungswerte Z0 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall M20 „TR Boden“ einhalten bzw. unterschreiten. Die Bodenüberdeckung bzw. der –austausch ist zu dokumentieren und der Unteren Bodenschutzbehörde auf Verlangen nachzuweisen.

Innerhalb der den südlich gelegenen festgesetzten Flächen für Wald (Landschaftsschutzgebiet) dürfen aus naturschutzfachlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht keine Geländeauffüllungen erfolgen, um die Bodenfunktion nicht zu verändern.

### **3.15 Bodenverhältnisse (Humose Böden)**

Die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L 5000 weist in einem Teil des Plangebietes Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten.

Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Dieser Teil des Plangebietes ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB durch eine Umgrenzung entsprechend der Nr. 15.11 der Anlage zur Planzeichenverordnung als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

### **3.16 Entwässerung**

Nach § 44 Landeswassergesetz NRW (2016) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beseitigen.

*Zitat § 55 Abs. 2 WHG:*

*Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.*

Das im Gebiet anfallende unbelastete Niederschlagswasser wird getrennt über einen Regenwasserkanal in Richtung Süden zum Grenzgraben geführt. Um die Wartung des Kanals zu sicher zu stellen, wird dieser in einem öffentlichen Weg (Planung) verlegt werden.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt in Richtung Messweg.

### **3.17 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauONRW 2018)**

Im Bebauungsplan Selfkant Nr. 48 - Tüddern, Hinter der Gärtnerei - werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauONRW 2018 getroffen. Diese beschränken sich vorrangig auf die Dachneigung und die Einfriedungen.

Die geplanten Festsetzungen zur Einfriedung der Vorgärten übernehmen weitgehend landschaftsästhetische Funktionen, die in den grünordnerischen Festsetzungen beschrieben werden. Die zum Waldrand gelegenen Gärten sind lückenlos und ohne Gartenöffnungen (Tore) in Richtung Waldrand einzufrieden, um Abfallablagerungen von Rasenschnitt etc. möglichst zu vermeiden oder zu minimieren.

## 4. HINWEISE

Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes (Bauausführung) sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

### 4.1 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.

### 4.2 Artenschutzrechtliche Belange

Zur Vermeidung und Verminderung von Konflikten mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen werden nachfolgende Maßnahmen empfohlen:

1. Der Waldbestand sollte als Lebensraum für Flora und Fauna erhalten bleiben. Dies gilt im Besonderen mit Hinblick auf möglicherweise nahrungssuchende, ruhende und gegebenenfalls brütende, geschützte Arten. Abholzungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.
2. Die Rodungen müssen während der vermehrungsfreien Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar vorgenommen werden (BNatSchG § 39 Abs. 5 Punkt 2), um das Risiko, Nester zu zerstören und Jungtiere zu töten, auszuschließen. Sollte dies aus bautechnischen Gründen nicht möglich sein, so ist im Vorhinein eine Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde einzuholen und die Flächen sind durch eine ökologische Baubetreuung auf Nester und Tiere abzusuchen.
3. Der betreffende Teil des Kleingewässers ist unter Rücksichtnahme auf den Jahreszyklus des Grasfrosches zu verfüllen.
4. Vor dem Einsatz der Bauarbeiten (im Zuge der Baufeldräumung sowie bei Beginn der Arbeiten an Häusern, Straßen, etc.) sollten die betreffenden Flächen und ihre Umgebung auf Tiere und ihre Entwicklungsformen sowie Brutstätten hin abgesucht werden. Dies gilt besonders für die Randbereiche des Waldstücks und andere Gehölzbestände.
5. Im Zuge der Baumaßnahmen sind Senken, Gräben, tiefe Fahrspuren etc. in denen sich Wasser sammelt, zu vermeiden. Amphibien könnten sich in diesen ansiedeln bzw. die Pfützen als Laichgewässer nutzen. Dies ist hier besonders wegen des hohen Grundwasserstands und der bereits vorhandenen Gewässer wichtig.
6. Nach der Baufeldräumung sind die Grundstücke mit Gras einzusäen und regelmäßig zu mähen. So wird übermäßiger Vegetationsaufwuchs verhindert, in dem sich Tiere (z.B. Schwarzkehlchen, Wachtel, Goldammer) ansiedeln könnten.
7. Die Neubesiedlung von baulichen Anlagen während der Bauphase ist durch geeignete Versiegelungsmaßnahmen nach Möglichkeit zu verhindern. Dies betrifft insbesondere Arten, wie die Zwergfledermaus, die vorzugsweise im Spätsommer invasionsartig Rohbauten besiedeln kann. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Probleme (Verbotstatbestand) sind Rohbau-Gebäude möglichst schnell zu verschließen bzw. geschlossen zu halten, wenn die Baumaßnahmen über einen längeren Zeitraum ruhen.
8. Tierfallen, die sich mit offenen Schächten, Gullys oder offenliegenden Kellern ergeben können, sind während der Baumaßnahmen, wenn die Arbeiten ruhen, so zu sichern, dass sich keine Gefährdungen und Mortalitätsrisiken ergeben. Dauerhaft verbleibende Schächte, Gullys etc. müssen ebenfalls gesichert werden, zum Beispiel mit Abdeckungen aus feinen Gittern oder Platten.
9. Während der Bauphasen, insbesondere in den Sommermonaten sind im Bedarfsfall Baustellenbeleuchtungen (Halogenlampen / Strahler) so modifiziert zu installieren und zu verwenden, dass keine Insekten angelockt und getötet werden. Ebenso sollen keine Fledermäuse und Eulen aus der unmittelbaren Nachbarschaft bei ihren Jagdflügen durch blendende Lichtwirkungen abgeschreckt werden.

Bei der Baustellenbeleuchtung und Straßenbeleuchtung sollte auf helle, weiße Leuchtmittel mit hohem UV-Anteil verzichtet werden. Bei der Ausleuchtung sind weitreichende, horizontale Abstrahlungen zu vermeiden. Leuchtkörper, die durch ihre Bauart das Licht nach unten abstrahlen, sind zu bevorzugen.

10. Bei der künftigen Wohnanlage mit größeren Glasfronten, gilt es möglichen Vogelschlag zu vermeiden. Dies kann durch die Wahl des Glases und die räumliche Gestaltung vor und hinter den Fenstern erreicht werden (Förster et al., [www.vogelsicherheit-an-glas.de](http://www.vogelsicherheit-an-glas.de)).

#### **4.3 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.

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

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.

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.“

#### **4.5 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 Sumpfungsmaßnahmen 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 Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

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

Der Grundwasserhöchststand (1988) kann im Planbereich bis ca. 0,5 m unter Flur ansteigen. Bei der Planung und Errichtung von tiefgründenden Bauwerken wie Kellern o.ä. sind entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor drückendem Wasser (DIN 18195 Bauwerksabdichtungen) zu berücksichtigen.

#### **4.6 Humose Böden**

Ein Teil des Plangebietes weist Böden auf, die humoses Bodenmaterial enthalten. (vgl. Planzeichnung).

Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“ und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

#### **4.7 Hochwasserschutz**

Das Vorhaben liegt teilweise in einem Bereich, der bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) durch den Rodebach überflutet werden kann. Hier ist durch den Eigentümer der Hochwasserschutz im Rahmen der Eigenvorsorge zu erbringen.

Hinweise zur hochwasserangepassten Bauweise können hierzu kostenlos auf der Internetseite des Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit bezogen werden: Hochwasserfibel Objektschutz und bauliche Vorsorge Internet-Link: <http://www.bmub.bund.de>

#### **4.8 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.

#### **4.9 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.

### **5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

Mit der Planung soll eine weitestgehend bereits baulich genutzte versiegelte Fläche einer Wohnnutzung zugeführt werden.

#### **5.1 Städtebauliche Auswirkungen**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Selfkant Nr. 48 - Tüddern, Hinter der Gärtnerei - soll eine weitestgehend bereits baulich genutzte versiegelte Fläche einer Wohnbebauung zugeführt werden, um der nach wie vor bestehenden Nachfrage nach Wohnraum in Selfkant nachzukommen.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt zum Messweg, der ausreichend leistungsfähig ist, das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus der geplanten Bebauung (bis zu 19 Grundstücke) mit aufzunehmen.

Im Hinblick auf die Naherholung hat die Planfläche aufgrund ihrer bisherigen Nutzung keine Bedeutung.

Auf die geplanten Wohnbauflächen und die umliegende, vorhandene Bebauung wirkt Verkehrslärm von den lokalen Straßen in keinem signifikanten Maß ein. Ebenso werden keine wesentlichen Auswirkungen durch die Planstraße bzw. neue Wohnbebauung auf die Umgebungsbebauung erwartet.

#### **Sportplätze**

Durch den benachbarten Sportplatz kann es bei Fußballspielen zu Lärmeinwirkungen in das künftige Baugebiet kommen. Die Grenzwerte der 18. BImSchV werden bei Spitzenspielen sonntags und bei Nachholspielen werktags am östlichen Rand des Plangebiets um 1-2 dB überschritten (Lärmimmissionstechnische Untersuchung, Dipl.-Ing. Kadansky-Sommer).

Hierzu sind verschiedene schalltechnische Maßnahmen, beispielsweise durch den Ausschluss von öffentbaren Fenstern zu schutzbedürftigen Schlaf-, Wohn- und Aufenthaltsräumen, durch Anordnung von Nebenräumen wie Flure, Treppenhäuser, WC, Ankleidezimmer oder Haustechnikräume zur Sportplatzanlage (architektonische Selbsthilfe) etc. zu treffen.

### Altlasten

Mit Aufgabe des Gärtnereibetriebes hat sich eine Brache entwickelt. Stellenweise lagern ungeordnete Reste von Beton-Steinen, Metalle, Glas, Kunststoffe und Abfälle aus der ehemaligen Nutzung. Im Dezember 2016 sind die Gewächshäuser abgerissen worden. Verblieben sind großflächig Glasscherben und Steine, überdeckt von einer zunehmenden Wildkrautentwicklung.

Für das Vorhaben wurde eine orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt (Geotechnik West, Monschau 11.06.2019). In zwei Bereichen sind verunreinigte Böden festgestellt worden, die unter gutachterlicher Begleitung ausgeräumt wurden.

Im Bebauungsplan werden daher Regelungen zu dem Umgang mit vorhandenen Fremdbestandteilen (Bauschutt, Glasscherben, Pflaster und Pflasterunterbau) auf der Oberfläche der Wohngrundstücke und den Hausgärten sowie zur Bodenüberdeckung der Hausgärten getroffen.

Auf Punkt 3.14 wird hingewiesen.

### 5.2 Umweltbelange

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

Im Ergebnis ist festzustellen:

*Im Gesamten bietet die Planung eine geeignete Möglichkeit, die derzeit brachliegende Fläche städtebaulich gesichert und sinnvoll neu zu nutzen. Die Lage am Ortsrand von Tüddern integriert das Vorhaben in die bestehende Siedlungsstruktur. Besonders erhebliche, negative Einwirkungen auf Natur und Landschaft ergeben sich mit dem Vorhaben nicht, wenn die festgesetzten Maßnahmen konsequent befolgt werden.*

## 6. FLÄCHENBILANZ ZUM BEBAUUNGSPLAN SELFKANT NR. 48

Plangebiet gesamt	ca. 21.693 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	ca. 8.135 m <sup>2</sup>
Mischgebiet	ca. 375 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1.572 m <sup>2</sup>
Fußweg	ca. 498 m <sup>2</sup>
private Grünfläche	ca. 3.592 m <sup>2</sup>
Fläche für Wald	ca. 7.521 m <sup>2</sup>

## 7. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN

### 7.1 Rechtsgrundlagen

- a) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- 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) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- d) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung 2018 -(BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW S. 193)

- 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).

## 7.2 Verfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Selfkant Nr. 48 - Tüddern, Hinter der Gärtnerei - erfolgt im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB inklusive der Erstellung eines Umweltberichtes.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.06.2016 durch die Gemeindevertretung gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach Beschlussfassung vom 12.12.2018 durch die Gemeindevertretung in der Zeit vom 02.01.2019 bis einschließlich 01.02.2019.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB wurde nach der Beschlussfassung in der Gemeindevertretung am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ in der Zeit vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Selfkant Nr. 48 – Tüddern, Hinter der Gärtnerei - wurde am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ von der Gemeindevertretung gefasst.

## 8. KOSTEN, BODENORDNUNG UND REALISIERUNG

Die Grundstücke werden durch eine Immobiliengesellschaft erschlossen bzw. baulich entwickelt. Sämtliche mit der städtebaulichen Maßnahme verbundenen Kosten werden aus den Erlösen der Baugrundstücke gedeckt. Eine Bodenordnung nach §§ 45 ff BauGB ist nicht erforderlich bzw. wird privatrechtlich durchgeführt.

Kosten entstehen der Gemeinde bis auf den Verwaltungsaufwand, nach derzeitigem Kenntnisstand, nicht.

Selfkant, im November 2019



angefertigt durch:

Planungsbüro Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath  
53881 Euskirchen