Bebauungsplan Selfkant Nr. 48 – Tüddern, Hinter der Gärtnerei

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem.
§ 4 Abs. 1 BauGB

Inhalt

1. Kreis Heinsberg, Amt für Bauen und Wohnen – Brandschutzdienststelle mit Schreiben vom 20.12.2018
2. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit Schreiben vom 02.01.2019
3. NEW Netz GmbH mit Schreiben vom 10.01.2019
4. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 09.01.2019
5. Bezirksregierung Köln – Dez. 35 mit Schreiben vom 15.01.2019
6. Landschaftsverband Rheinland, Amt für Liegenschaften mit Schreiben vom 15.01.2019
7. Landesbetrieb Straßenbau NRW, HS Mönchengladbach mit Schreiben vom 22.01.2019
8. Winterschall Holding GmbH mit Schreiben vom 24.01.2019
9. RWE Power AG mit Schreiben vom 21.01.2019
10. Geologischer Dienst NRW mit Schreiben vom 29.01.2019
11. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Heinsberg/Viersen mit Schreiben vom 30.01.2019
12. LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland mit Schreiben vom 30.01.2019
13. Landesbetrieb Wald und Holz NRW - Regionalforstamt Rureifel-Jülicher Börde mit Schreiben vom 05.02.2019
14. Kreis Heinsberg mit Schreiben vom 05.02.2019

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1.	Kreis Heinsberg, Amt für Bauen und Wohnen – Brandschutzdienststelle mit Schreiben vom 20.12.2018		
	<p>Brandschutz Gegen die Planungen bestehen seitens der Brandschutzdienststelle keine Bedenken.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass folgende Anforderungen zu erfüllen sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Für den o. g. Bebauungsplan sind folgende Hydrantenabstände (gemessen in der Straßenachse) erforderlich: <ol style="list-style-type: none"> a. offene Wohngebiete 120 m - 140 m b. geschlossene Wohngebiete 100 m - 120 m c. sonstige Gebiete ca. 80 m <p>Es wird auf das Arbeitsblatt W 400 Teil – Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWW), Teil 1: Planung – verwiesen. Dort ist der Hydrantenabstand nun allgemein mit „meist unter 150 m“ angegeben. Dort findet sich in Teil 1 des W 400 auch eine eindeutige, fordernde Formulierung: „Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser.....leicht möglich ist.“</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Weiterhin ergibt sich der Löschwasserbedarf aus der auf der nächsten Seite angeführten Tabelle. 	<p>Es werden keine Bedenken gegen die Planung geäußert. Die Stellungnahme betrifft nicht das vorliegende planungsrechtliche Verfahren, sondern das nachgelagerte bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren.</p> <p>Die Hinweise zu den Anforderungen gemäß BauONRW hinsichtlich Hydrantenabstände, Löschwasserbedarf, 2. Rettungsweg etc. werden jedoch zur Kenntnis genommen.</p> <p>In NRW sind Wohngebäude geringer Höhe – sowohl wenn sie von der Genehmigung freigestellt sind als auch im vereinfachten Genehmigungsverfahren – bezüglich des Brandschutzes durch den Entwurfsverfasser eigenverantwortlich zu planen und auszuführen.</p> <p>Die nebenstehend aufgeführten Vorgaben der BauONRW sind dabei zu beachten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung				Beschlussvorschlag
Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h) unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung						
Bauliche Nutzung nach § 17 der Baunutzungsverordnung	Kleinsiedlung (WS) Wochenendhausgebiete (SW)	reine Wohngebiete (WR) allgem. Wohngebiete (WA) besondere Wohngebiete (WB) Mischgebiete (MI) Dorfgebiete (MD)		Kerngebiete (MK) Gewerbegebiete (GE)		Industriegebiete (GI)
		Gewerbegebiete (GE)				
Zahl der Vollgeschosse	≤ 2	≤ 3	> 3	1	> 1	-
Geschossflächenzahl (GFZ)	≤ 0,4	≤ 0,3 - 0,6	0,7 - 1,2	0,7 - 1,0	1,0 - 2,4	-
Baumassenzahl (BMZ)	-	-	-	-	-	≤ 9
Löschwasserbedarf bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung	m³/h	m³/h		m³/h		m³/h
klein	24	48		96		96
mittel	48	96		96		192
groß	96	96		192		192
3. Die Bebauung der Grundstücke ist so vorzunehmen, dass der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten ohne Schwierigkeiten möglich ist.						
4. Liegen Gebäude ganz oder in Teilen weiter als 50m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, ist						

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>eine Zufahrt für Fahrzeuge der Feuerwehr gemäß § 5 BauO NRW herzustellen.</p> <p>Die Zufahrt ist gemäß § 5 BauO NRW herzurichten. Die Ausführung muss der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (MRFIFw) inklusive der Aufstell- und Bewegungsflächen entsprechen. Kurvenradien sind entsprechend zu beachten. Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16 t und einer Achslast von 10 t befahren werden können.</p> <p>5. Notwendige Fenster in Obergeschossen müssen im Lichten eine freie Öffnungsfläche von mindestens 0,9 m x 1,2 m besitzen und für die Feuerwehr erreichbar sein. Die Fenster sind zur öffentlichen Verkehrsfläche oder zu Feuerwehrbewegungsflächen hin auszurichten §§ 17 und 40 BauO NRW.</p> <p>6. An den als zweiter Rettungsweg ausgewiesenen Fenstern muss das Aufstellen von tragbaren Leitern der Feuerwehr jederzeit möglich sein. Dies ist insbesondere bei Bepflanzungen und Parkflächen zu beachten (§ 17 BauO NRW).</p> <p>7. Für evtl. Gebäude mittlerer Höhe wird eine Aufstellfläche für Hubrettungsfahrzeuge gem. § 5 BauO NRW benötigt, sofern diese Gebäude den zweiten Rettungsweg nicht auf andere Weise (zwei Treppenträume) sicherstellen.</p>		

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>8. Viele Bauvorhaben werden zwischenzeitlich u.a. auch als „Generationenhaus/ altersgerechtes oder Seniorengerechtes Wohnen“ betitelt.</p> <p>In verschiedenen Nutzungseinheiten wird der zweite Rettungsweg dennoch über tragbare Leitern sichergestellt. Die Brandschutzdienststelle weist im Rahmen des demographischen Wandels auf folgendes hin: Der Personenkreis, der sich problemlos über diese Geräte retten lässt, wird im Laufe der nächsten Jahre eher kleiner werden. Das liegt zum einen an der immer älter werdenden Bevölkerung und zum anderen an der Zunahme pflegebedürftiger Menschen.</p> <p>Auf Grund dieser Tatsache bestehen mit Sicht auf solche Bauvorhaben Bedenken an die Auslegung des zweiten Rettungsweges speziell für diese Nutzungsform.</p>		
<p>2. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr mit Schreiben vom 02.01.2019</p>			
	<p>Durch die in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>Der Planungsbereich liegt im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Geilenkirchen. Hierbei gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.</p>	<p>Es werden keine Einwände gegen die Planung geäußert.</p> <p>Der Bebauungsplan lässt eine zweigeschossige Bebauung zu. Weiterhin wird die Gebäudehöhe auf 10 m über Bezugspunkt beschränkt. Eine Höhe von 30 m kann somit bei weitem nicht erreicht werden.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen -vor Erteilung einer Baugenehmigung- zur Prüfung zuzuleiten.		
3. NEW Netz GmbH mit Schreiben vom 10.01.2019			
	Keine Bedenken	Es werden keine Bedenken gegen die Planung geäußert.	Kein Beschluss erforderlich.
4. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 10.01.2019			
	<p>Keine Bedenken.</p> <p>Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträgern ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom Deutschland GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Es werden keine Bedenken gegen die Planung geäußert.</p> <p>Die nebenstehenden Informationen zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Zuge der weiteren Planung (Ausführungsplanung) werden die entsprechenden Abstimmungen vorgenommen. In dieser Planungsphase und auch in der Umsetzungsphase werden die Leitungsführungen bestimmt.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
5. Bezirksregierung Köln – Dez. 33 mit Schreiben vom 15.01.2019			
	<p>Aus den vom Dez. 33 zu vertretenden Belangen der allgemeinen Landeskultur und der Landentwicklung werden keine Bedenken gegen das vorbezeichnete Planungsvorhaben vorgebracht.</p> <p>Planungen bzw. Maßnahmen des Dezernates 33 sind in dem Bereich nicht vorgesehen.</p>	<p>Es werden keine Bedenken gegen die Planung geäußert.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
6. Landschaftsverband Rheinland, Amt für Liegenschaften mit Schreiben vom 11.01.2019			
	<p>Es liegt keine Betroffenheit bezogen auf Liegenschaften des LVR vor und daher bestehen keine Bedenken gegen die Maßnahme.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt nicht für das Rheinische Amt für Denkmalpflege in Pulheim und für das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn; es wird darum gebeten, deren Stellungnahmen gesondert einzuholen.</p>	<p>Es werden keine Bedenken gegen die Planung geäußert.</p> <p>Das LVR-Amt für Denkmalpflege und das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland wurden beteiligt.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
7. Landesbetrieb Straßenbau NRW, HS Mönchengladbach mit Schreiben vom 22.01.2019			
	<p>Hinsichtlich des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken aus Sicht der Niederlassung.</p> <p>Gegenüber der Straßenbauverwaltung können weder jetzt noch zukünftig aus dieser Planung Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz oder ggfls. erforderlich werdende Maßnahmen bzgl. der Schadstoffausbreitung geltend gemacht werden.</p>	<p>Es werden keine Bedenken gegen die Planung geäußert.</p> <p>Der Hinweis, dass keine Ansprüche auf Lärmschutz bestehen gegenüber der Straßenbauverwaltung, wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
8. Winterschall Holding GmbH mit Schreiben vom 24.01.2019			
	<p>Der räumliche Geltungsbereich des Verfahrens liegt außerhalb unserer bergrechtlichen Erlaubnisfelder. Unter unserer Betriebsführung stehende Bohrungen oder Anlagen sind von den o. g. Verfahren ebenfalls nicht betroffen.</p> <p>Es bestehen keine Bedenken bzgl. der Durchführung des Vorhabens.</p>	<p>Es werden keine Bedenken gegen die Planung geäußert.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p>
9. RWE Power AG mit Schreiben vom 21.01.2019			
	<p>Wir weisen darauf hin, dass die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L 5000, in einem Teil des Plangebietes, wie in der <u>Anlage</u> „blau“ dargestellt, Böden ausweist, 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.</p> <p>Dieser Teil des Plangebietes ist daher wegen der Bauverhältnisse gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB bzw. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB durch eine Umgrenzung entsprechend der Nr. 15.11 der Anlage zur Planzeichenverordnung als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. 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</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Der betroffene Bereich wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB entsprechend gekennzeichnet.</p> <p>Zusätzlich wird unter Punkt 3.6 der textlichen Festsetzungen der nachfolgende Hinweis bzgl. der vorgetragenen Belange aufgenommen:</p> <p>„Humose Böden <i>Ein Teil des Plangebietes weist Böden auf, die humoses Bodenmaterial enthalten (vgl. Planzeichnung).</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die</i></p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>„Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten. Es bestehen keine Bedenken bzgl. der Durchführung des o. g. Vorhabens. Sofern weitere Belange unserer Gesellschaft von der Maßnahme betroffen werden, erhalten Sie von unserer koordinierenden Abteilung Liegenschaften ein gesondertes Schreiben.</p>	<p><i>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.“</i></p>	
<p>10. Geologischer Dienst NRW mit Schreiben vom 29.01.2019</p>			
	<p>Erdbebengefährdung In Ergänzung zu den Ausführungen unter dem Punkt 2.1.5 „Schutzgut Boden“ in Abschnitt 2 „Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation“ des Umweltberichtes werden hier vorsorglich folgende zusätzliche Hinweise gegeben:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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“. <p>Baugrund Im Plangebiet stehen unter einer geringmächtigen Überdeckung aus Schluff überwiegend Sande und Kiese der Älteren Mittelterrasse an. Es wird empfohlen, die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Textteil zum Bebauungsplan unter Punkt 3.4 wie folgt ergänzt:</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse S nach Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der BRD 1:350000 (Juni 2006, DIN 4149).</p> <p><i>„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“.</i></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es liegt bereits ein Baugrundgutachten vor.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
11. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Heinsberg/Viersen mit Schreiben vom 30.01.2019			
	<p>Landwirtschaftliche Belange sind durch die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen berührt. Mit dem Planzustand soll ein Überhang von 7.420 Ökopunkten entstehen. Über deren Verwendung werden keine Angaben gemacht.</p> <p>U.E. sollte dieser Überhang genutzt werden, um Kompensationsdefizite in anderen Verfahren zumindest teilweise auszugleichen, anstatt dort für zusätzlichen externen Kompensationsbedarf landwirtschaftliche Fläche in Anspruch zu nehmen.</p> <p>Daher regen wir konkret an, die in diesem Verfahren entstehenden Ökopunkte im Bebauungsplanverfahren Nr. 49 „Biesener Feld II“ in Anrechnung zu bringen. Sollte dies wider Erwarten nicht möglich sein, wird angeregt, diese Ökopunkte in ein Ökokonto einzubringen.</p>	<p>Die Kompensation des Eingriffs erfolgt, wie nebenstehend dargelegt, in Gänze im Plangebiet.</p> <p>Der Überhang von 6.140 Ökopunkten wird in Anrechnung gebracht. In welchem Verfahren dies erfolgt, wird noch näher bestimmt.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>
12. LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland mit Schreiben vom 30.01.2019			
	<p>Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmal-schutzes zu erkennen. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden. Von daher ist diesbezüglich nur eine Prognose möglich.</p> <p>Auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) wird hingewiesen.</p> <p>Folgender Hinweis ist in die Planungsunterlagen aufzunehmen: <i>Bei Bodenbewegungen auftretende archäolo-</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in den Textteil zum Bebauungsplan unter Punkt 3.3 wie folgt aufgenommen:</p> <p>„Bodendenkmäler <i>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</i></p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p><i>gische 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.</i></p>	<p><i>erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.“</i></p>	
13. Landesbetrieb Wald und Holz NRW - Regionalforstamt Rureifel-Jülicher Börde mit Schreiben vom 05.02.2019			
	<p>Durch das Baugebiet ist Wald betroffen. Der Waldverlust wird aber, wie abgesprochen, ausgeglichen.</p> <p>Allerdings muss der Waldrand wesentlich breiter werden. Er solle 10 m breit sein und der Pflanzverband sollte ebenfalls 2 x 1 m, wie in der Kernzone betragen. Alle Sträucher müssen gebietseigenen Pflanzen des Vorkommensgebietes 1 sein.</p> <p>Im Gegensatz zum landschaftspflegerischen Fachbeitrag obliegt die Pflege und Unterhaltung nicht der Forstbehörde sondern dem Eigentümer der Fläche.</p> <p>Bei den am Waldrand gelegenen Gärten ist festzusetzen, dass keine Gartenöffnungen in dieser Richtung zulässig sind, um Abfallablagerungen von Rasenschnitt etc. möglichst zu minimieren.</p>	<p>Der landschaftspflegerische Fachbeitrag wird entsprechend angepasst.</p> <p>Es wird ein 10 m breiter Waldrand mit gebietseigenen Straucharten des Vorkommensgebietes 1 angelegt.</p> <p>Die gestalterischen Festsetzungen werden unter Punkt 2.3 Einfriedungen wie folgt ergänzt:</p> <p><i>„Die zum Waldrand gelegenen Gärten der Wohngrundstücke sind ohne Gartenöffnungen (Tore) in Richtung Waldrand lückenlos einzufrieden.“</i></p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
14. Kreis Heinsberg mit Schreiben vom 05.02.2019			
	<p>Nachfolgend die Gesamtstellungnahme des Kreises Heinsberg zum BP 48 Tüddern, Hinter der Gärtnerei.</p> <p>Seitens des <u>Straßenbaulastträgers</u> für die Kreisstraßen werden keine Bedenken geäußert.</p>	<p>Es werden keine Bedenken gegen die Planung geäußert.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Das Amt für Bauen und Wohnen, das Gesundheitsamt, das Straßenverkehrsamt, die untere Bodenschutzbehörde, die untere Naturschutzbehörde, die untere Wasserbehörde sowie die untere Immissionsschutzbehörde äußern sich wie folgt:</p> <p><u>Amt für Bauen und Wohnen:</u> Gegen die vorliegende Planung bestehen aus Sicht der Bauaufsichtsbehörde keine Bedenken.</p> <p>Hinweis: In den Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung ist in den textlichen Festsetzungen Punkt 1.2.2 Geländehöhe/Abstandsflächen geregelt, dass in den Baufenstern die Höhenlage (Soll-Geländehöhen) in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt wird. Diese getroffene Festsetzung ist jedoch bisher nicht in die zeichnerische Darstellung eingeflossen und sollte daher noch eingefügt werden. Es könnten die Bezugshöhen auf den Grundstücken gegebenenfalls gestaffelt für Grundstücksbereiche im (Höhen-)Verlauf der Straße festgesetzt werden, so dass Abschnitte mit angepassten Bezugshöhen entstehen. Durch eine Angleichung des Geländeniveaus der Grundstücke durch Festsetzungen im Bebauungsplan</p>	<p>Es werden keine Bedenken gegen die Planung geäußert.</p> <p>Die Sollgeländehöhen werden in den Baufenstern dargestellt.</p> <p>Die festgesetzten Soll-Geländehöhen gewährleisten eine Angleichung des Geländeniveaus und damit auch der grenzständig zulässigen Garagen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>kann dann vor allem auch im Hinblick auf die Bemessung der Abstandflächen gemäß § 6 BauO NRW und insbesondere in Bezug auf grenzständig zulässige Vorhaben eine einheitliche Basis geschaffen werden.</p> <p>Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke südlich der Erschließungsstraße empfiehlt es sich unter Umständen, eine Regelung (Startpunkt, Länge, o.a.) bezüglich der Abböschung zum Wald zu treffen, damit alle Grundstücke gleichermaßen abgeböscht werden.</p>	<p>Der Anregung wird Rechnung getragen. Es wird eine Abböschungslinie für die südlichen Grundstücke in der zeichnerischen Darstellung definiert, die mit 3 m zum zukünftigen Waldrand festgesetzt wird.</p>	
	<p><u>Gesundheitsamt:</u> Es bestehen aus amtsärztlicher Sicht keine Bedenken gegen das Bebauungsvorhaben, wenn die Richtlinien der TA-Lärm und die Richtlinien für Lichtimmissionen (Flutlichtanlage) eingehalten werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wurde eine Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen aus den angrenzenden Sportanlagen durchgeführt.</p> <p>Im Bebauungsplan werden für die unmittelbar angrenzende Bebauung entsprechende Festsetzungen getroffen.</p> <p>Auf eine Untersuchung der Lichtimmissionen wurde verzichtet, da an die Sportanlagen im Osten bereits eine Wohnbebauung angrenzt und keine Beeinträchtigungen bekannt sind.</p> <p><u>Hinweis:</u> Die Gemeinde Selfkant plant einen integrativen Sportpark in der Ortslage Höngen. Die Planungen sind im Gange, der aus den zuvor genannten Vereinen neu geschaffene SC Selfkant e.V. verfolgt den Umzug auf die neuen Sportanlagen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p><u>Straßenverkehrsamt</u> Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine Bedenken. Es wird darum gebeten, die konkrete Ausbauplanung der öffentlichen Verkehrsflächen rechtzeitig mit dem Straßenverkehrsamt abzustimmen.</p>	<p>Es werden grundsätzlich keine Bedenken gegen die Planung geäußert. Die konkrete Ausbauplanung wird dem Straßenverkehrsamt abgestimmt.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>
	<p><u>Untere Bodenschutzbehörde:</u> Es werden aus Sicht des Bodenschutzes und aus altlastentechnischer Sicht Bedenken erhoben. Grundsätzlich wird die Neunutzung einer alten Brachfläche aus Sicht des Bodenschutzes aber begrüßt.</p> <p>Das Gebiet wurde in der Vergangenheit durch eine Gärtnerei genutzt. Es war großflächig mit Gewächshäusern bebaut. Diese wurden im Jahr 2017 abgerissen.</p> <p>Nach Aussage des Umweltberichtes <i>"ist die Projektfläche derweil durch Rückstände aus vorherigen Nutzungen beeinträchtigt. Dazu zählen Schutt-ablagerungen und Abstellflächen für Sperr- und Sondermüll. Große Mengen Müll sind bereits auf Veranlassung des Auftraggebers entfernt worden, darunter auch alte Heizkessel und Fässer. Zudem ist die Fläche von kleineren Schuttstücken und von Glasscherben übersät. Es können sich hierdurch negative Beeinträchtigungen der künftigen Bewohner ergeben, insbesondere durch im Oberboden verborgene Glasscherben.</i></p> <p><i>Zu beachten sind bei den Baumaßnahmen hier die Ergebnisse des Bodengutachtens (siehe Kapitel 2.3.4)."</i></p>	<p>Der Stellungnahme wird Rechnung getragen.</p> <p>In 2019 ist das Gelände auf Altlasten untersucht worden. In zwei Bereichen sind verunreinigte Böden festgestellt worden, die unter gutachterlicher Begleitung ausgeräumt wurden. Sollten wider Erwarten Auffälligkeiten bei den zukünftigen Erdarbeiten festgestellt werden, so sind die Arbeiten vorläufig einzustellen. Die Untere Bodenschutzbehörde ist unmittelbar zu informieren, um ein weiteres Vorgehen abzustimmen.</p> <p>Das in der Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde erwähnte Bodengutachten (2017) bezieht ist vorrangig auf den Untergrundeigenschaften hinsichtlich Standfestigkeit und Versickerungsfähigkeit. Die Altlastenuntersuchung erfolgte aktuell in enger Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde.</p> <p>Bezüglich der auf dem Gelände vorhandenen unbelasteten Fremdbestandteile, wie z.B. Glasscherben, Pflaster o.ä. und dem aufzubringenden Bodenmaterial wird folgende Festsetzung unter Punkt 1.9 in den Textteil aufgenommen:</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Das zitierte Bodengutachten ist den Unterlagen nicht beigefügt, daher kann keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden. Es wird darum gebeten, dieses Gutachten der Unteren Bodenschutzbehörde (Kreis Heinsberg, Valkenburger Straße 45, 52525 Heinsberg) zeitnah zukommen zu lassen.</p> <p>Vorab wird auf Anforderungen hingewiesen, die wahrscheinlich auch nach Erhalt des fehlenden Bodengutachtens für erforderlich gehalten werden. Aufgrund der oben gemachten Aussagen ist nicht auszuschließen, dass der Oberboden mit Schadstoffen belastet ist (ausgelaufene Fässer, Sondermüll, Schuttreste eventuell mit Asbest). Zudem werden in Gärtnereien in großem Umfang Pflanzenschutzbehandlungsmittel eingesetzt (Pestizide, Fungizide, etc.). Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass die Böden im Umfeld der Gärtnerei, die später als Garten und Spielflächen genutzt werden, mit Pflanzenschutzmitteln beaufschlagt sind.</p> <p>Der Umweltbericht empfiehlt, die bestehenden Altlasten sachgerecht und mit Entsorgungsnachweis zu entfernen, um Gefahren sowohl für die Bewohner als auch für die Umwelt auszuschließen. Dazu zählen der Abtrag und Austausch der oberen Bodenschichten zur Entsorgung der darin enthaltenen Glassplitter sowie die Entsorgung sämtlichen Sperr- und Sondermülls, auch in den Bereichen der künftigen Grünflächen.</p> <p>Wie dies genau geschehen soll, wird nicht beschrieben. Es ist daher von einem unabhängigen Altlastengutachter ein Entsorgungs- und Untersuchungskonzept für die gesamte Fläche vorzulegen, welches beschreibt, wie</p>	<p>„Bodenschutz <i>Nach Entfernung aller Fremdbestandteile (Bauschutt, Glasscherben, Pflaster und Pflasterunterbau) in den oberen Bodenschichten der Wohngrundstücke und den Hausgärten der Grundstücke sind alle unbebauten Bereiche mit einer Bodenüberdeckung von mindestens 35 cm zu versehen. 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.</i></p> <p><i>Innerhalb der den südlich gelegenen festgesetzten Flächen für Wald (Landschaftsschutzgebiet) dürfen aus naturschutzfachlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht keine Geländeauffüllungen erfolgen.“</i></p>	

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>mit den Ablagerungen und den Glassplittern umgegangen werden wird (z.B. Abschieben der obersten Zentimeter des Oberbodens oder Siebung des Bodens, Untersuchungen an bestimmten Punkten des Grundstücks, wo Fässer gestanden haben sowie repräsentative Flächen Beprobung auf den entstehenden Flächen auf Schadstoffe und insbesondere Pflanzenschutzmittel). Erst nach Bestätigung des Gutachters, dass keine Gefährdungen oder Beeinträchtigungen für die Nutzung als Wohngebiet bestehen, kann dem Flächennutzungsplan zugestimmt werden.</p> <p>Die untere Bodenschutzbehörde verweist auf den Gem. Runderlass d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport -V A 3 - 16.21- und des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV5584.10/IV6 3.621- vom 14.03.2005 „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass)".</p>		
	<p><u>Untere Naturschutzbehörde:</u> Gegen das Vorhaben bestehen aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Im Zuge der Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgt die Rücknahme der Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet im Bereich der geplanten Wohnbebauung sowie der privaten Grünfläche. Die Wiederaufforstungsfläche hingegen wird weiterhin Teil des Landschaftsschutzgebietes sein.</p>	<p>Es werden grundsätzlich keine Bedenken gegen die Planung geäußert.</p> <p>Den Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde zu den Themenbereichen Eingriff- /Ausgleich und Artenschutz wird Rechnung getragen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Nach derzeitigem Stand kann die Kompensation vollständig innerhalb des Plangebietes erfolgen. Es wird vorausgesetzt, dass alle erforderlichen Pflanzmaßnahmen gemäß den Angaben im landschaftspflegerischen Begleitplan umgesetzt werden.</p> <p>Die im Artenschutzgutachten sowie der Ergänzung zum Artenschutzgutachten genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind entsprechend umzusetzen, insbesondere im Hinblick auf den Schutz von Amphibien.</p>	<p>Die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag beschriebenen Pflanzmaßnahmen, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Die Überwachung der Umsetzung dieser Maßnahmen obliegt dem Kreis Heinsberg als Bauaufsichtsbehörde bzw. der Unteren Naturschutzbehörde.</p> <p>Die Pflege und der Erhalt obliegen den Eigentümern der Flächen.</p>	
	<p><u>Untere Wasserbehörde:</u> Die untere Wasserbehörde weist auf Folgendes hin:</p> <p>Laut den Planunterlagen soll das unbelastete Niederschlagswasser getrennt über einen Regenwasserkanal in Richtung Süden zum Grenzgraben geführt werden. Gemäß Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz: "Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren" vom 26.05.2004 gilt Niederschlagswasser von folgenden Flächen als unbelastet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fuß-, Rad- und Wohnwegen • Sport- und Freizeitanlagen • Hofflächen (ohne Kfz-Verkehr) in Wohngebieten, wenn Fahrzeugwaschen dort unzulässig ist Dachflächen in Wohn- und Mischgebieten (Keine Metalldächer) Garagenzufahrten bei Einzelhausbebauung. <p>Für die Einleitung von Niederschlagswasser von Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen über eine Versickerungsanlage in den Untergrund oder in ein Oberflächengewässer ist beim Landrat des Kreises</p>	<p>Die Hinweise werden der Unteren Wasserbehörde werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Die erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse werden nach Rechtskraft des Bebauungsplanes eingeholt.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Heinsberg - Untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Antragsunterlagen und ein Merkblatt dazu können auf der Homepage der Kreisverwaltung über den Bereich Bürgerservice-Schlagwortindex-Niederschlagswasserbeseitigung abgerufen werden. Weitere Auskünfte hierzu erhalten Sie bei der unteren Wasserbehörde unter der Tel.-Nr.:0 24 52/13-61 19.</p> <p>Für den Fall, dass bei der Ausführung von Erd- und Wegearbeiten Recyclingbaustoffe verwendet werden sollen, ist rechtzeitig vor Einbau dieser Baustoffe beim Landrat Heinsberg - Untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Auskünfte hierzu erhalten Sie beim Landrat des Kreises Heinsberg - untere Wasserbehörde - Tel.-Nr. 024 52/13-61 12 und -61 45.</p> <p>Nach den hier vorliegenden Unterlagen kann der Grundwasserhöchststand (1988) 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.</p> <p>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.</p>	<p>In den Textteil zum Bebauungsplan wird unter Punkt 3.7 folgender Hinweis aufgenommen:</p> <p>„Hochwasserschutz <i>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.</i></p> <p><i>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“</i></p>	

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>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</p> <p>Weitere Auskünfte hierzu erhalten Sie bei der unteren Wasserbehörde unter der Tel.-Nr. 0 24 52/13-6143.</p>		
	<p><u>Untere Immissionsschutzbehörde:</u> Gegen das o. g. Bauvorhaben bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken, sofern folgende Anpassungen und Ergänzungen in die textliche Festsetzung zum Bebauungsplan übernommen werden.</p> <p>Unter Punkt 1.8 (Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)) werden keine Schlafräume aufgeführt. Der Passus ist wie folgt anzupassen:</p> <p>[...] Ausschluss von offenbaren Fenstern zu schutzbedürftigen Schlaf-, Wohn- und Aufenthaltsräumen, [...]</p> <p>Punkt 3.5 ("Lärmschutz bei haustechnischen Anlagen") ist um folgenden Passus zu ergänzen: "Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie</p>	<p>Der Textteil zum Bebauungsplan wird unter Punkt 1.8 entsprechend ergänzt:</p> <p>„Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) <i>Für den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich im Osten des Plangebietes werden alternativ folgende Maßnahmen festgesetzt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Ausschluss von offenbaren Fenstern zu schutzbedürftigen Schlaf-, Wohn- und Aufenthaltsräumen</i> • <i>Anordnung von Nebenräumen wie Flure, Treppenhäuser, WC, Ankleidezimmer oder Haustechnikräume zur Sportplatzanlage (architektonische Selbsthilfe) oder</i> • <i>konstruktive Maßnahmen an den Plangebäuden (z.B. Laubengänge, verglaste Vorbauten).“</i> <p>Der Punkt 3.5 (neu 3.9) wird entsprechend ergänzt. „Lärmschutz bei haustechnischen Anlagen <i>Im Außenbereich aufgestellte stationäre Geräte und Maschinen, wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klimaanlage</i></p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>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) zu erfolgen."</p> <p>Hinweis: Die auf dem Beteiligungsserver zur Verfügung gestellten Planunterlagen beinhalten keine Immissionsprognose zur Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen aus den östlich angrenzenden Sportanlagen. Der entsprechende schallimmissionstechnische Fachbeitrag "Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen aus den östlich angrenzenden Sportanlagen am Messweg nach 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung)", Projekt-Nr.: XHS/01/16/BPSL/020 des Ingenieurbüro Dipl.-Ing. S. Kadansky-Sommer wurde der unteren Immissionsschutzbehörde vorab per Email zur Verfügung gestellt. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der öffentlichen Bekanntmachung gemäß § 3 BauGB ist die Immissionsprognose, sofern diese nach Einschätzung der Gemeinde als wesentlich beurteilt wird, ebenfalls zu veröffentlichen.</p>	<p><i>gen, 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.</i></p> <p><i>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) zu erfolgen.“</i></p> <p>Der schallimmissionstechnische Fachbeitrag wird Gegenstand der öffentlichen Auslegung.</p>	