



**Änderung Nr. N 11
-Tüddern-Süd, Hinter der Gärtnerei-
des Flächennutzungsplanes
der Gemeinde Selfkant**

BEGRÜNDUNG

FESTSTELLUNGSBESCHLUSS

Inhalt

BEGRÜNDUNG	2
1. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	2
2. DERZEITIGE STÄDTEBAULICHE SITUATION	2
2.1 Lage und Beschreibung des Änderungsbereichs	2
2.2 Regionalplan	3
2.3 Flächennutzungsplan	4
2.4 Verbindliche Bauleitpläne	6
2.5 Landschaftsplan	6
2.6 Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen	6
3. DARSTELLUNGEN UND INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG ..	7
4. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	9
5. FLÄCHENBILANZ ZUR ÄNDERUNG NR. N 11 - TÜDDERN, HINTER DER GÄRTNEREI	10
6. HINWEISE	10
6.1 Kampfmittelbeseitigung	10
6.2 Artenschutzrechtliche Belange	10
6.3 Bodendenkmalpflege	11
6.4 Erdbebenzone (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)	11
6.5 Grundwasserverhältnisse	11
6.6 Humose Böden	12
6.7 Hochwasserschutz	12
6.8 Lärmschutz bei haustechnischen Anlagen	12
7. RECHTSGRUNDLAGEN UND PLANVERFAHREN	12
7.1 Rechtsgrundlagen	12
7.2 Verfahren	12

BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. N 11 - Tüddern-Süd, 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.

Angestrebt wird die Erschließung eines Teilbereiches des Geländes einer ehemaligen Gärtnerei, Gemarkung Tüddern, Flur 4. Der Änderungsbereich umfasst insgesamt die Flurstücke Nr. 426, 65 und 66 sowie 56 bis 60 (jeweils teilweise). *Bei den Teilbereichen der Flurstücke 56, 57, 58, 59 und 60 handelt es sich um rückwärtige Gartenflächen der Bebauung Neustraße 13 bis 21, die im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt sind.*

Es sollen nur auf dem Flurstück Nr. 65 und dem nördlichen Abschnitt des Flurstückes Nr. 66 Wohnbauflächen entwickelt 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.

Die Teilbereiche der rückwärtigen Gartenflächen der Bebauung Neustraße 13 bis 21 (Flurstücke 56 bis 60) werden mit einbezogen, da ansonsten Bruchstücke an „*Fläche für die Landwirtschaft*“ verbleiben würden, die real als Hausgarten genutzt ist.

Aufgrund der nach wie vor bestehenden Nachfrage nach Wohnbauland im Selfkant und insbesondere im Zentralort Tüddern ist der Bedarf sowohl zeitlich als auch materiell gegeben. Ziel ist die Errichtung von freistehenden 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 eine Änderung des Flächennutzungsplans, als vorbereitender Bauleitplan, erforderlich.

In der Sitzung vom 09.06.2016 hat die Gemeindevertretung Selfkant gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, die Änderung Nr. N 11 - Tüddern-Süd, Hinter der Gärtnerei – aufzustellen.

2. DERZEITIGE STÄDTEBAULICHE SITUATION

2.1 Lage und Beschreibung des Änderungsbereichs

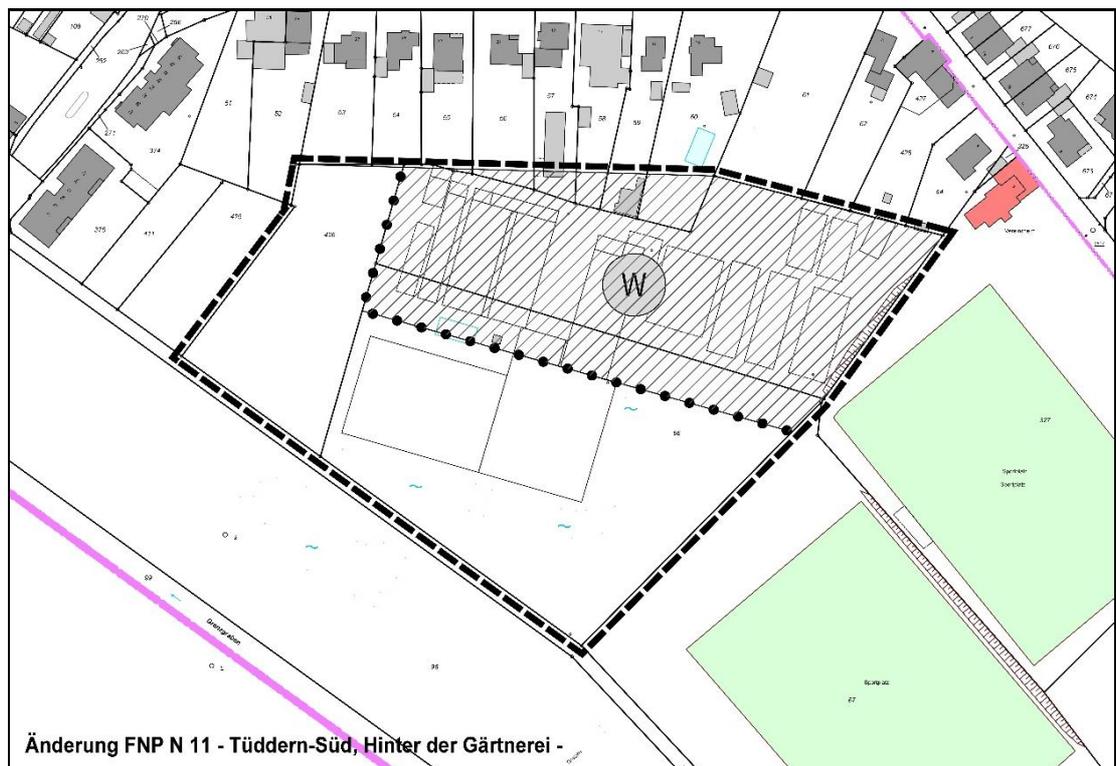
Die Gemeinde Selfkant, Kreis Heinsberg, bildet den westlichsten Zipfel der Bundesrepublik Deutschland. Jenseits der Staatsgrenze zu den Niederlanden schließen sich die ländlichen Nachbargemeinden Sittard-Geleen, Echt-Susteren, Onderbanken, Schinnen und Montfort sowie in Belgien Maaseik an. Das Gemeindegebiet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

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Tüddern, Flur 4; Nr. 426, 65 und 66 mit einer Gesamtgröße von rd. 2,2 ha. Weiterhin umfasst der Änderungsbereich Teilflächen der Gartengrundstücke Gemarkung Tüddern, Flur 4 , Nr. 56, 57, 58, 59 und 60.

Das Flurstück Gemarkung Tüddern, Flur 4, Nr. 428 dient der Erschließung der Fläche; ist aber nicht von der Flächennutzungsplanänderung erfasst.

Das Areal war bis vor einigen Jahren das Firmengelände einer Gärtnerei und mit Gewächshäusern bestanden. Etwa 1,0 ha des Geländes sind daher versiegelt. Mit Aufgabe der Gärtnerei ist das Gelände brachgefallen. Im Süden des Areals 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 zukünftig geplanten Wohnbauflächen beträgt rd. 1,0 ha.



Geltungsbereich der Änderung Nr. N 11 - Tüddern-Süd, Hinter der Gärtnerei -© Geobasis Land NRW (genordet, ohne Maßstab)

2.2 Regionalplan

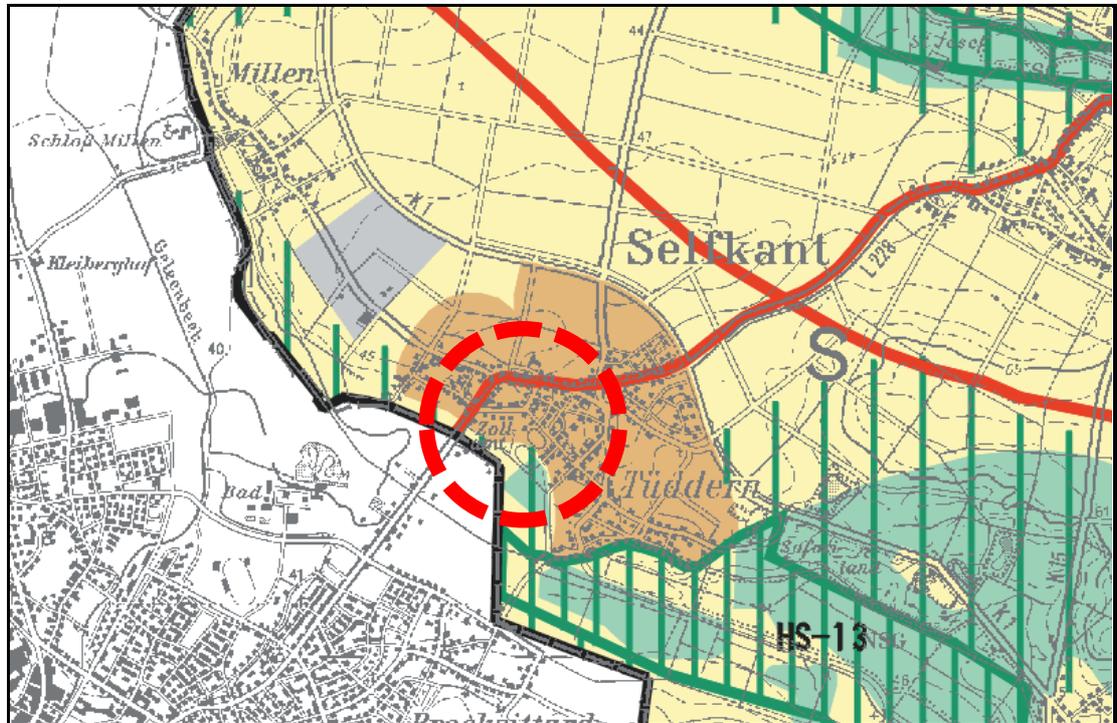
Der angestrebte Änderungsbereich ist im Regionalplan, Teilabschnitt Region Aachen (2003), als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

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 kleinerer 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 Anfrage, die mit Schreiben vom 03. August 2018 positiv beschieden wurde.

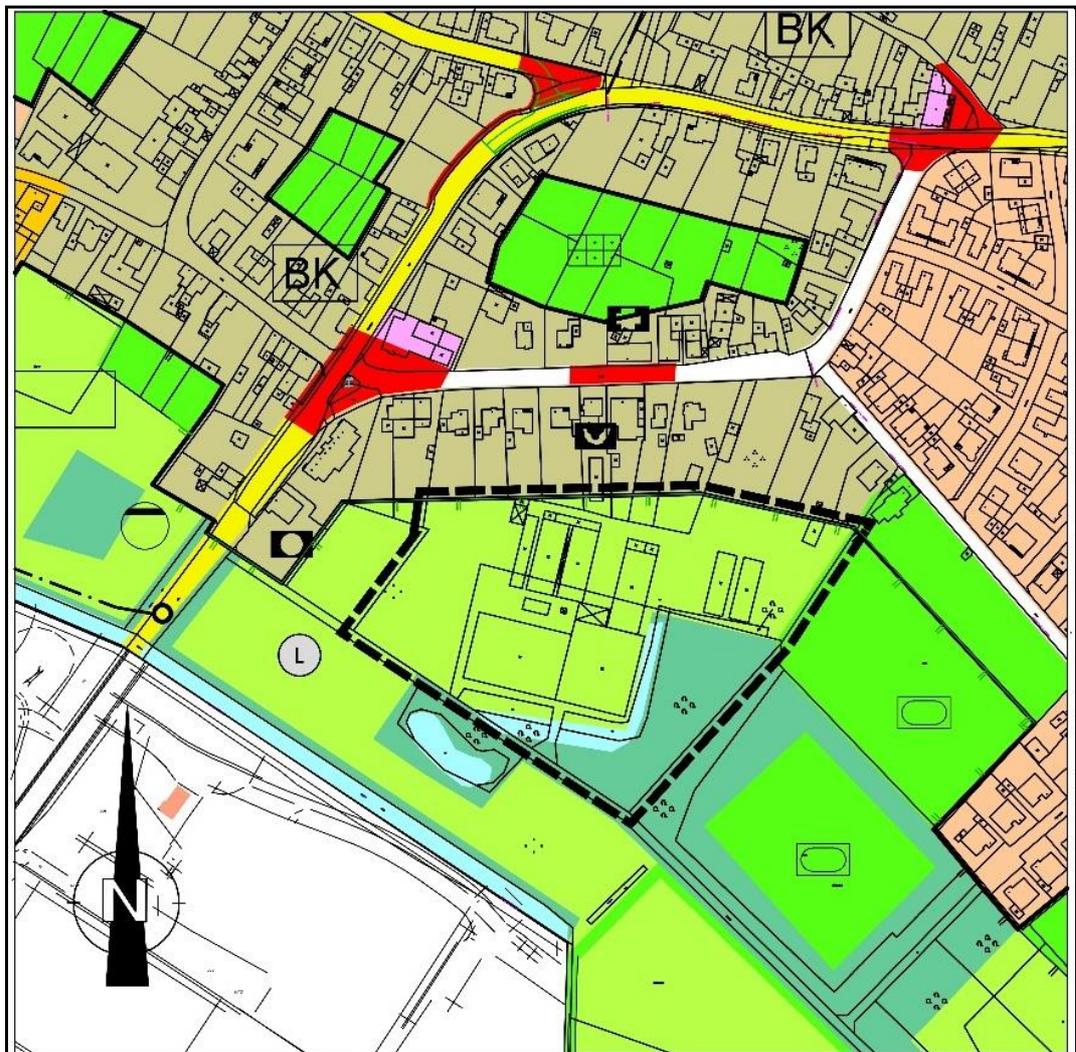


Auszug aus dem Regionalplan © Bezirksregierung Köln
(genordet, ohne Maßstab)

2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Selfkant befindet sich derzeit in der Neuaufstellung. Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurden in 2017 durchgeführt.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Selfkant ist für das Plangebiet „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Fläche für Wald“ dargestellt. Zudem sind kleine Teilbereiche als „Wasserfläche“ dargestellt. Auf einer Teilfläche im Norden des Änderungsbereiches befanden sich Gewächshäuser einer Gärtnerei, die aufgegeben wurde.



Zeichenerklärung

Darstellungen im Änderungsbereich (Bestand)

	Gemischte Bauflächen		Wohnbaufläche
	Fläche für die Landwirtschaft		Grünfläche Zweckbestimmung:
	Fläche für Wald		Sportplatz
	Wasserflächen		Dauerkleingärten, Hausgärten
	Räumlicher Geltungsbereich der Änderung		Straßenverkehrsflächen (überörtlich)
			Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als Fußgängerbereich Verkehrsberuhigter Bereich
			Versorgungsanlagen: Abwasser

Weitere Darstellungen außerhalb des Änderungsbereichs

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

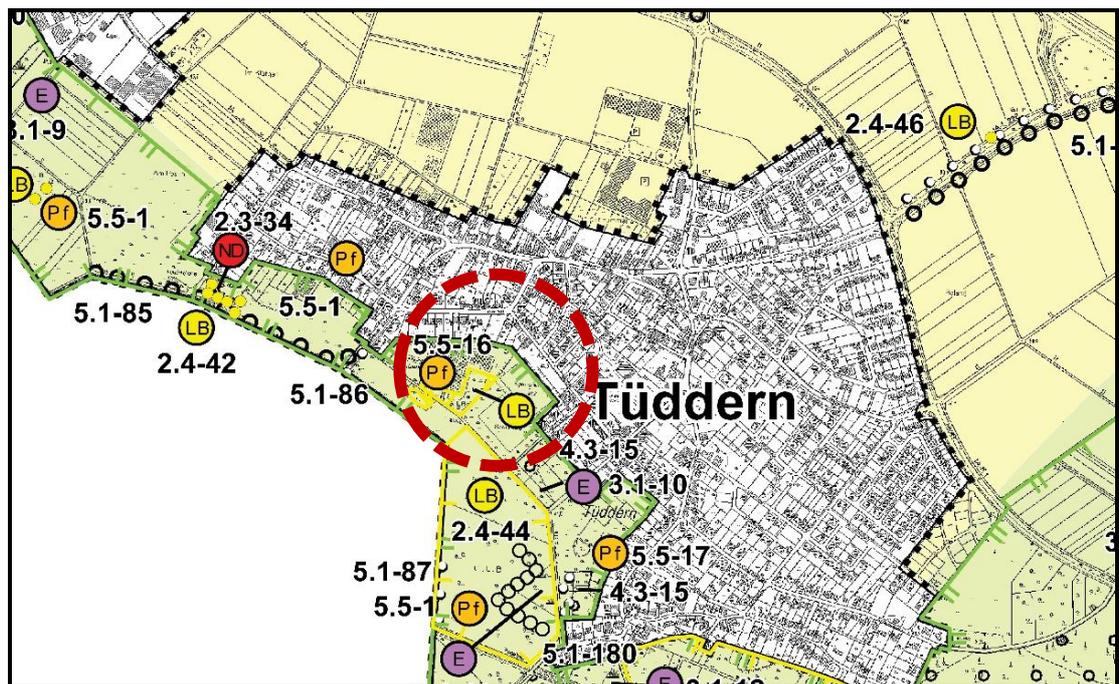
Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sefkant (Bestand)
(genordet, ohne Maßstab)

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 im 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 (Landesnaturchutzgesetz – 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.

2.6 Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen

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 vorliegenden Änderung Nr. N 11 Tüddern-Süd, Hinter der Gärtnerei des Flächennutzungsplanes sollen landwirtschaftliche Flächen in einem Umfang von rd. 1,0 ha als **Wohnbaufläche** dargestellt werden. Vorliegend sind im Änderungsbereich bereits bauliche Anlagen vorhanden. Die zukünftig geplanten Wohnbauflächen umfassen weitgehend bereits baulich genutzte bzw. versiegelte Flächen. Die nicht von der Planung beanspruchten und mit den Gewächshäusern bebauten Flächen wurden inzwischen zurückgebaut und dienen als Kompensation für den mit der Bebauung verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft. Durch die Wiedernutzung dieser bereits baulich in Anspruch genommenen Fläche wird ein aktiver Beitrag zu einer nachhaltigen, flächensparenden Entwicklung – unmittelbar angrenzend an den Siedlungszusammenhang geleistet.

3. DARSTELLUNGEN UND INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG NR. N 11 – TÜDDERN-SÜD, HINTR DER GÄRTNEREI

Der nördliche Bereich des Änderungsgebietes soll einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden.

Im Wesentlichen handelt es sich um die Flurstücke Gemarkung Tüddern, Flur 4, Nr. 65 und 66 (teilweise) mit einer Gesamtgröße von rd. 1,0 ha.

Entsprechend ist eine Darstellung als **Wohnbaufläche (W)** im Flächennutzungsplan erforderlich. Derzeit ist diese Fläche im Flächennutzungsplan der Gemeinde Selfkant als *Fläche für die Landwirtschaft* und *Fläche für Wald* dargestellt.

Der Änderungsbereich umfasst auch Teilbereiche der rückwärtigen Gartenflächen der Bebauung Neustraße 13 bis 21, die im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ebenfalls als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt sind. Diese werden mit eingezogen, da ansonsten eine Fragment von *Fläche für die Landwirtschaft* verbleiben würde, welches als Gartenland genutzt wird.

Südlich und westlich angrenzend an die geplanten *Wohnbauflächen* ist die Darstellung von **Grünfläche** mit der Zweckbestimmung: *Dauerkleingärten, Hausgärten* geplant. Daran angrenzend schließt sich die Darstellung **Fläche für Wald** an. Der Umfang der zukünftig 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.

Kennzeichnung

Die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L 5000 weist in einem Teil des Änderungsbereichs 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 Gebietes ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 5 Abs. 3 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.

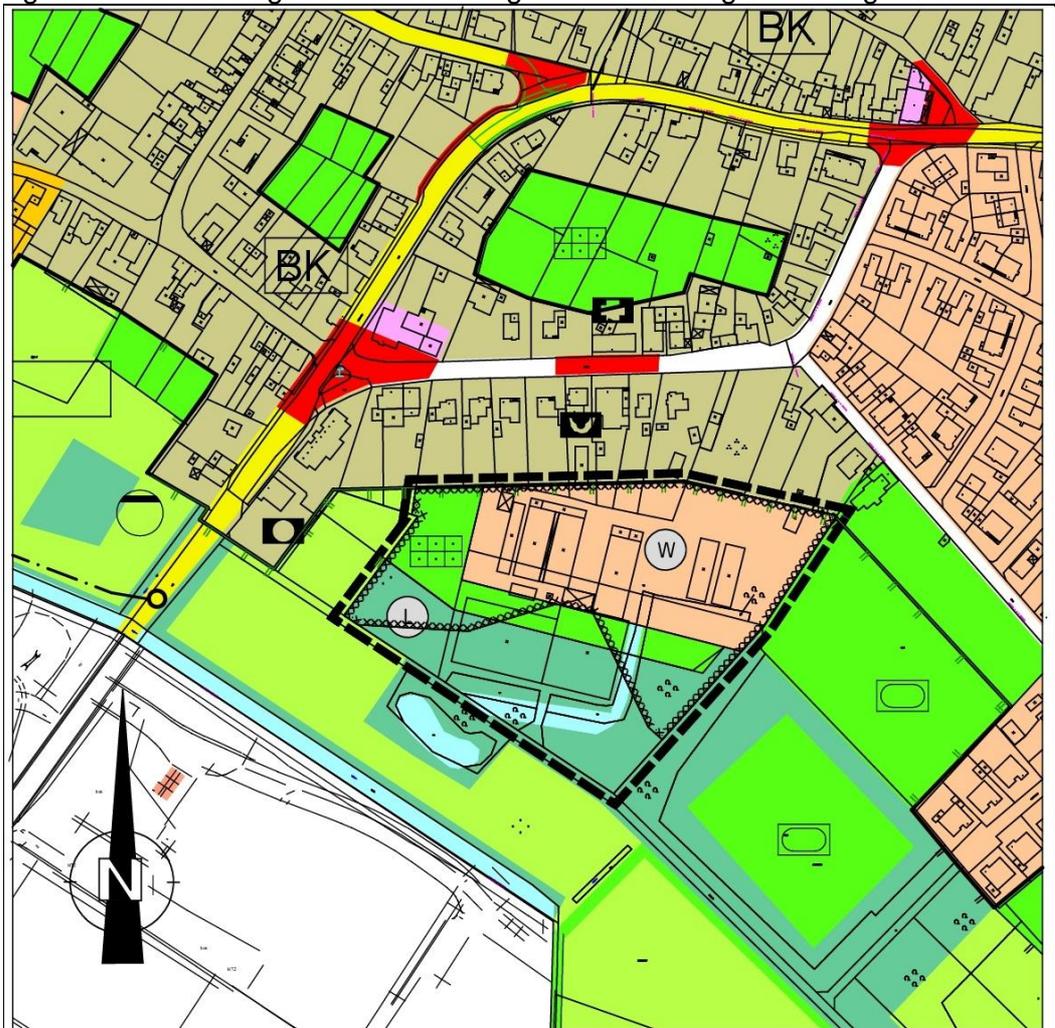
Verkehr und technische Infrastruktur

Der städtebauliche Entwurf sieht eine Stichwegeerschließung vom Messweg aus über das Flurstück 428, Gemarkung Tüddern, Flur 4 vor; wobei das Flurstück Nr. 428 nicht Gegenstand der Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. N 11 - Tüddern-Süd, Hinter der Gärtnerei ist.

Ausgehend vom Messweg über die Neustraße erfolgt die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz, die Sittarder Straße L 228. Gemäß dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 48 sind 17-19 Grundstücke für eine Einzel- oder Doppelhausbebauung geplant. Das geringe zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen kann vom vorhandenen Straßennetz aufgenommen werden.

Die (privaten) Grünflächen bzw. Dauerkleingärten werden der zukünftigen Wohnbebauung zugeordnet und sollen als Hausgärten dienen.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt in Richtung Messweg. Das anfallende Niederschlagswasser ist in Richtung Süden mit weitergehender Ableitung bis zum Grenzgraben vorgesehen.



Zeichenerklärung

Darstellungen im Änderungsbereich (Planung)



Wohnbaufläche



Grünfläche
Zweckbestimmung:



Dauerkleingärten, Hausgärten



Fläche für Wald



Landschaftsschutzgebiet

Kennzeichnung



Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind, humose Böden. (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)



Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Geplante Änderung Nr. N 11 – Tüddern-Süd, Hinter der Gärtnerei
(genordet, ohne Maßstab)

4. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

4.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. N 11 – Tüddern, Hinter der Gärtnerei - soll eine weitestgehend bereits baulich genutzte versiegelte Fläche einer Wohnnutzung zugeführt werden, um der nach wie vor bestehenden Nachfrage nach Wohnraum nachzukommen.

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, auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, beispielsweise durch den Ausschluss von offenbaren 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 Selfkant Nr. 48 werden zudem 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.

4.2 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 - auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung - konsequent befolgt werden.

5. FLÄCHENBILANZ ZUR ÄNDERUNG NR. N 11 – TÜDDERN, HINTER DER GÄRTNEREI

Plangebiet (Änderungsbereich)	ca. 2,2 ha
Wohnbaufläche	ca. 1,0 ha
Waldfläche	ca. 0,8 ha
Grünflächen: Dauerkleingärten, Hausgärten	ca. 0,4 ha
Wasserflächen (innerhalb der Waldfläche)	< 0,1 ha

6. HINWEISE

In den Textteil zum Bebauungsplan werden nachstehende Hinweise aufgenommen, die nachstehend informativ aufgeführt werden:

6.1 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.

6.2 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).

6.3 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.

6.4 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“.

6.5 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 Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

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

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.

6.6 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.

6.7 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>

6.8 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) zu erfolgen.

7. RECHTSGRUNDLAGEN UND PLANVERFAHREN

7.1 Rechtsgrundlagen

Dem Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. N 11 - Tüddern-Süd, Hinter der Gärtnerei liegen folgende Rechtsvorschriften zu Grunde:

- 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) geändert
- d) 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 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202).

7.2 Verfahren

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. N 11 - Tüddern-Süd, Hinter der Gärtnerei - erfolgt im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB inklusive der Erstellung eines Umweltberichtes. Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. N 11 wurde am 09.06.2016 durch die Gemeindevertretung gefasst.

Mit erneuter Verfügung vom 3. August 2018, Az. 32.62.6-1.15.06 wurde das landesplanerische Einvernehmen durch die Bezirksregierung Köln erteilt.

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 11.12.2019 in der Zeit vom 06.01.2020 bis zum 07.02.2020 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 16.12.2019.

Der Feststellungsbeschluss Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. N 11 - Tüddern-Süd, Hinter der Gärtnerei wurde am __.__.____ von der Gemeindevertretung gefasst.

Selfkant, im März 2020



angefertigt durch:

Planungsbüro Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath
53881 Euskirchen