

BEBAUUNGSPLAN SELFKANT NR. 32

- Tüddern, In der Raute -

in der Gemeinde Selfkant

Kreis Heinsberg, Regierungsbezirk Köln

BEGRÜNDUNG

GLIEDERUNG	Seite/Anlage
A) <u>Begründung</u> (gem. § 9 (8) BauGB)	4
1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
2. Ziele und Zwecke der Planung	5
2.1. Anlass und Stand des Verfahrens	5
2.2. Plangebiet	5
2.3. Planerfordernisse	7
3. Rechtliche Grundlagen, Einfügen in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung	8
3.1. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse	8
3.2. Der Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	8
3.2.1. Innerhalb des Bebauungsplanes	8
3.2.2. Außerhalb des Bebauungsplanes	8
3.3. Einbindung in die Bauleitplanung der Gemeinde	8
3.4. Anpassung an die Ziele der Landesplanung	9
4. Erfassen und Bewerten der Naturgrundlagen nach Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit	10
5. Ver- und Entsorgung, bauliche Nutzung	13
5.1. Ver- und Entsorgung	13
5.2. Die bauliche und sonstige Nutzung	13
5.2.1. Nach Art und Maß	13
5.2.2. Einschränkungen	14
5.2.3. Höhenlage der baulichen Anlagen und der Verkehrsflächen	14
5.3. Flächenbilanz	15
5.4. Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeit	16
6. Nutzungsverträglichkeiten, Nutzungskonflikte und sonstige Auswirkungen	17
6.1. Ortsbauliche Aspekte	17
6.2. Immissionsschutzaspekte	17
6.3. Bodendenkmale	17
6.4. Bergbauliche Aspekte	18
6.5. Geologische Aspekte	18
6.6. Wasserhaushalt, Bodenschutz	22
6.6.1. Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung im Bauleitplanverfahren	22
6.6.2. Baugrund- und Grundwasserverhältnisse, Bebaubarkeit und Versickerungsmöglichkeiten von Oberflächenwasser	22
6.6.3. Kanalisation	23
6.6.4. Altlasten	23
6.7. Grünordnung	25
6.8. Straßenbau	25

7. Maßnahmen zum Schutz und zur Erhaltung von Natur und Landschaft	26
7.1. Angaben zu den voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt	26
7.2. Landschaftsbild	26
7.3. Angaben zu den vorgesehenen Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich, bzw. Ersatz	26
8. Abwägung der Belange	27
9. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	27
10. Schlussbestimmungen	27

B) <u>Festsetzungen</u> (gem. § 86 BauONW)	28
---	-----------

1. Ausnahmen gemäß § 4 (2) und § 4 (3) BauNVO	28
2. Maß der baulichen Nutzung	28
3. Dachformen und -neigung, Fassaden	28
4. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO	28
5. Freiflächen	28
6. Bezogene Geländehöhe, Höhenlage der Gebäude, Firsthöhen	29
7. Einfriedigungen	29
8. Anpflanzungen	29

C) Planverfasser	30
-------------------------------	-----------

D) Verfahrensplan	Nr. 06/1891/06-3
--------------------------------	-------------------------

Sowie als Anlage das für das Planverfahren relevante Gutachten:

- Landschaftspflegerischer Begeleitplan vom 18.06.2007
(Verfasser: Dipl.-Ing. Harald Schollmeyer, Geilenkirchen)

desweiteren sind hinzugezogen aus dem FNP-Änderungsverfahren Nr. XIX – Tüddern, Süd-Ost, die Gutachten

- Umweltbericht vom 29.05.2007
(Verfasser: Dipl.-Ing. Harald Schollmeyer, Geilenkirchen)
- Geotechnische Stellungnahme zu den Baugrund- und Grundwasserverhältnissen vom 12.06.2007
(Verfasser: ibl-Institut für Baustoffprüfung GmbH, Mönchengladbach)

A) BEGRÜNDUNG (gem. § 9 (8) BauGB)

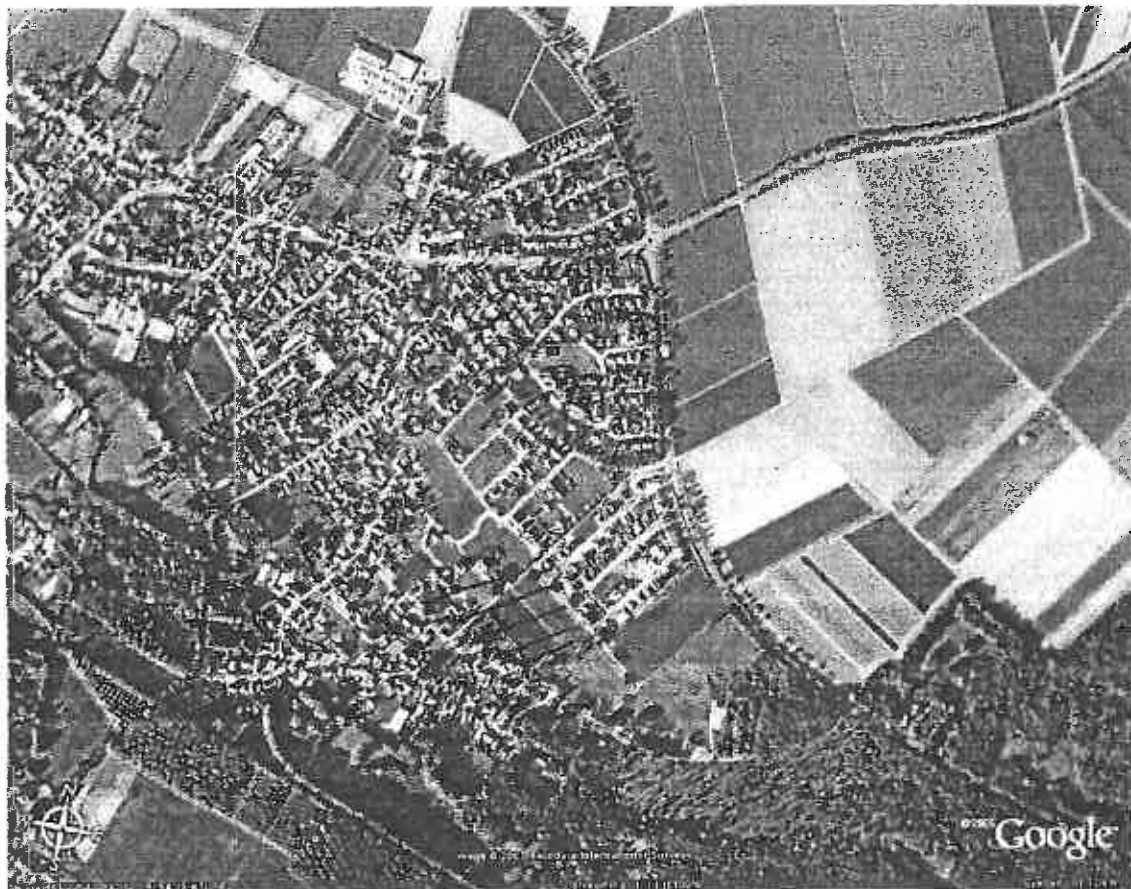
1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

GEMEINDE SELFKANT, Ortsteil Tüddern, Kreis Heinsberg

Gemarkung Tüddern, Flur 2 Flurstücke Nrn. 114 (teilweise), 119 (teilweise), 120 (teilweise), 123, 124, 125, 126, 135, 136 (teilweise), 137 (teilweise), 138 (teilweise), 139, 140, 141, 151 (teilweise), 337 und 466 (teilweise)

Bebauungsplan Selfkant Nr. 32, Tüddern, In der Raute

Übersichtskarte¹



¹ Kartenausschnitt zur Lage des Plangebietes, unmaßstäblich; Google Earth, 24.05.2007

2. Ziele und Zwecke der Planung

2.1. Anlass und Stand des Verfahrens

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selfkant hat am 19. Dezember 2006 gemäß § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen, im Ortsteil Tüddern für das Gebiet südlich des „Katharinenweg“ einen Bebauungsplan aufzustellen.

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wurde hierzu durch die Änderung des Flächennutzungsplanes² die Voraussetzung getroffen.

Durch diese Änderung wurde der bisher als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellte Bereich als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Notwendigkeit, die städtebauliche Entwicklung in diesem Gebiet zu ordnen und rechtsverbindlich festzusetzen, sowie Bauflächen für den Wohnungsbau bereitzustellen.

Mit der angestrebten städtebaulichen Entwicklung soll dem Bedarf an Baugrundstücken für den Siedlungsschwerpunkt Tüddern Rechnung getragen werden.

Da die vorhandenen Bauflächen für diesen Bedarf nicht ausreichen, müssen zusätzliche Flächen für Siedlungszwecke in Anspruch genommen werden. Die hierzu im § 20 Abs. 2 und 4 des Landesentwicklungsprogramms (LEPro) genannten Kriterien, d.h. Bedarf der ansässigen Bevölkerung; zusätzliche Flächen für Siedlungszwecke nur dann in Anspruch zu nehmen, wenn die Inanspruchnahme erforderlich ist und nicht mehr genutzte Siedlungsflächen nicht bzw. nicht bedarfsgerecht zur Verfügung gestellt werden können, wurden beachtet.

In Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses beschloss die Gemeindevertretung ebenfalls am 14. Dezember 2006 mit der Entwicklungsgesellschaft Selfkant mbH (EGS) einen städtebaulichen Vertrag über die Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplanes sowie der Erschließung des Plangebietes abzuschließen.

Für das nachstehend näher beschriebene Plangebiet wurde ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 des BauGB aufgestellt.

In ihrer Sitzung am 17. Dezember 2007 beschloss die Gemeindevertretung nach Durchführung des Aufstellungsverfahrens mit Beteiligung der Öffentlichkeit, Beteiligung der Behörden und Offenlage, den Bebauungsplan Selfkant Nr. 32 – Tüddern, In der Raute – gemäß § 10 BauGB als Satzung.

2.2. Plangebiet

Das Gebiet des Bebauungsplanes überspannt eine Fläche von rund 23.269 m² auf einem Höhengniveau

von 50,10 bis 49,00 m über NN

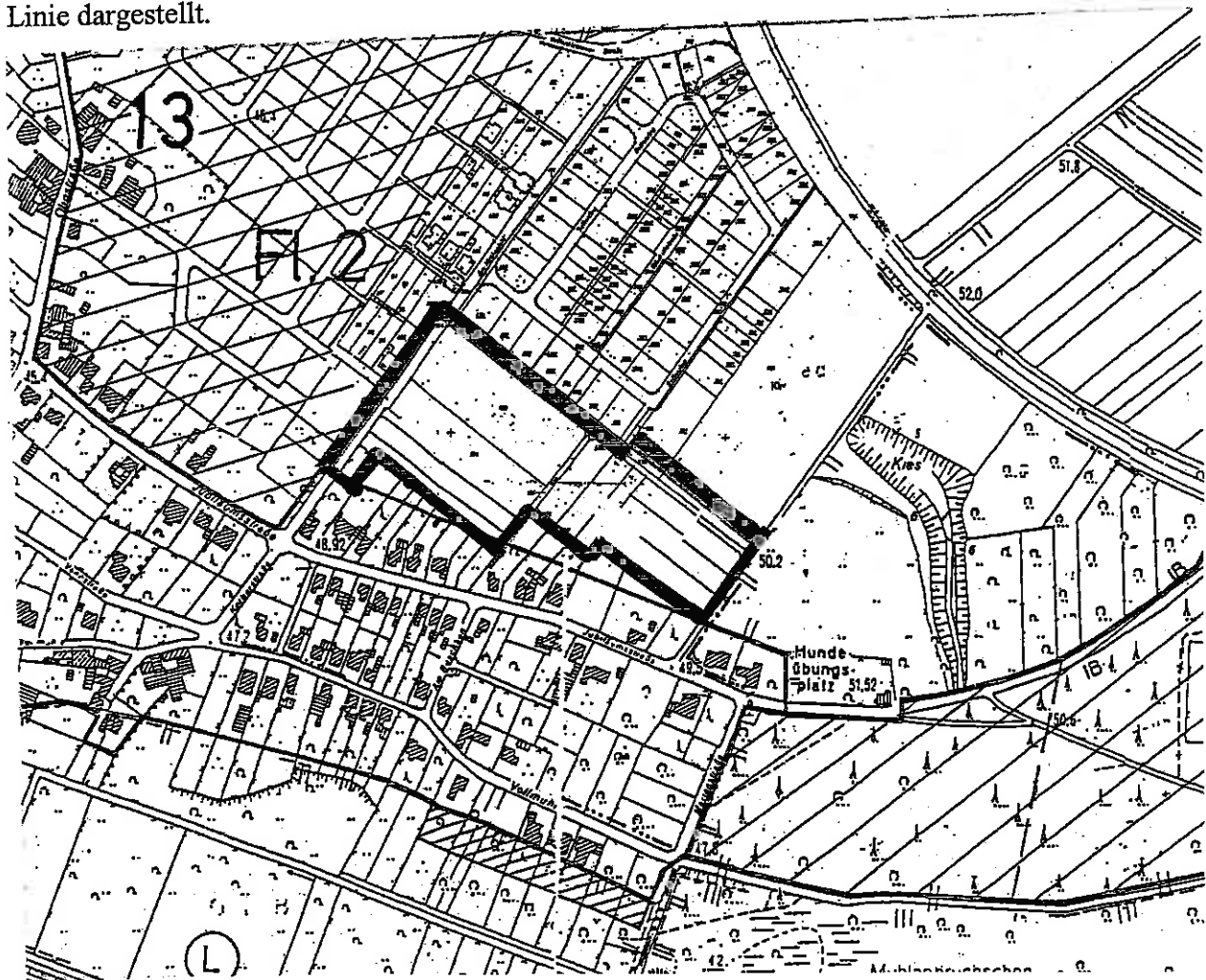
² s. hierzu: Flächennutzungsplanänderungen Nr. XIX – Tüddern, Süd-Ost / Entwurf: Stand 19.12.2007

Der räumliche Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Tüddern, Flur 2 und wird wie folgt umgrenzt:

- **im Norden** vom „Katharinenweg“
- **im Osten** von landwirtschaftlich genutzten Fläche (Wiesen)
- **im Süden** von den Hausgärten der vorhandenen Bebauung entlang der „Jubiläumsstraße“
- **im Westen** von der Straße „Zum Kirchenfeld“.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planerischen Voraussetzungen zur Gestaltung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) auf den Grundstücken Gemarkung Tüddern, Flur 2, Flurstücke 114 (teilweise), 119 (teilweise), 120 (teilweise), 123, 124, 125, 126, 135, 136 (teilweise), 137 (teilweise), 138 (teilweise), 139, 140, 141, 151 (teilweise), 337 und 466 (teilweise) geschaffen werden.

Die Abgrenzung des Plangebietes ist im nachstehenden Kartenausschnitt durch eine schwarze Linie dargestellt.



Gemäß § 2 (1) Satz 2 BauGB wurde vorstehende Abgrenzung als Beschluss bekannt gemacht.

³ s. hierzu: Amtsblatt der Gemeinde Selfkant Nr. 1-2/2007 vom 14. Januar 2007

2.3. Planerfordernisse

Auslöser dieser Planungsabsicht war der Bedarf an neuen Bauflächen für den Siedlungsschwerpunkt Tüddern.

Die Gemeinde ist an dem Projekt selbst außerordentlich interessiert. Zur Verwirklichung bedient sie sich jedoch der EGS, deren Gesellschafter sie ist. Nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen wird die EGS die Erschließungsanlagen konform den Regelungen des Städtebaulichen Vertrages auf die Gemeinde Selfkant übertragen.

Als Planungsvorgaben wurden neben den üblich vorhandenen und/oder anzustrebenden Rahmenbedingungen folgende Forderungen von der Gemeinde an die Planung gestellt:

- Wohnungen in freistehender dörflicher Einfamilienwohnhaus-Bauweise
- Optimale Grundstücksausnutzung im Verhältnis öffentlicher/privater Flächen
- Angemessene Grundstücksgrößen, wie diese von der ortsansässigen Bevölkerung gesucht und erwartet werden, zu bezahlbaren Preisen je Grundstückseinheit

Diese Erwartungshaltung „Grundstücksgröße“ diene als Einstieg in den gefundenen Bebauungsplan-Grundriss.

Der Plan sieht neben den erforderlichen Verkehrsflächen Grundstücke mit einer Größe zwischen 400 bis 600 m² vor.

3. Rechtliche Grundlagen, Einfügen in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung

3.1. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Grundstücksmäßig wird das Plangebiet von einem ca. 2,33 ha großen Grundstücksblock gebildet.

Die Grundstücke werden nunmehr in einem neuen katastermäßigen Grundriss aufgeteilt. Es entstehen somit neue Verkehrsflächen und Baugrundstücke.

Mit dem Bebauungsplan wurde der planungs- und baurechtliche Rahmen für eine arrondierende städtebauliche Entwicklung im Gesamtgefüge des Ortsteiles gesichert.

Die Abgrenzung des endgültigen räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bedeutet nicht, dass das Plangebiet unabhängig von der anschließenden Straßenbebauung betrachtet werden darf. Die Abgrenzung wurde von der Vorstellung der Gemeinde beeinflusst, dass es sich, in die Zukunft gerichtet, um eine Sicherung des Dorfbildes und um eine Dorfabrundung handelt.

3.2. Der Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

3.2.1. Innerhalb des Bebauungsplanes

- a. Die Oberflächenbeschaffenheit zeigt sich als Ackerland.
Der Untergrund ist gewachsener Boden auf einer sandigen Lehmformation.
- b. Die Besitz- und Eigentumsverhältnisse sind geklärt. Die sich noch im Privatbesitz befindlichen Grundstücke gehen in den Besitz der EGS über und werden dann an Bauinteressenten veräußert.
- c. Vorhandener Baubestand fehlt.
- d. Die notwendigen Verkehrsflächen sind vorhanden, bzw. werden im Plangebiet geschaffen.

3.2.2. Außerhalb des Bebauungsplanes

Die Planänderung ist örtlich begrenzt und wirkt sich außerhalb des Baugebietes nicht aus.

3.3. Einbindung in die Bauleitplanung der Gemeinde

Die Ausweisung dieses „Allgemeinen Wohngebietes“ an der in Rede stehenden Stelle bindet sich in die Bauleitplanung der Gemeinde ein.

3.4. Anpassung an die Ziele der Landesplanung

Bereits im Jahre 2003 erfolgte bei der Bezirksregierung Köln die hierzu erforderliche Abstimmung nach § 20 (jetzt § 32) des Landesplanungsgesetzes (LPiG). Die Bezirksregierung Köln teilte hierzu mit,⁴ dass gegen die XIX Änderung des Flächennutzungsplanes aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken bestehen.

⁴ Bezirksregierung Kön: Verfügung vom 19. Dezember 2003, Aktenzeichen: 62.6-1.15.06

4. Erfassen und Bewerten der Naturgrundlagen nach Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit

Zwecks Inventarisierung der Naturgrundlagen, Schutzgüter und Aussagen über Nutzungsverträglichkeiten und -konflikte, sieht das Baugesetzbuch in den §§ 2, 2a und 3 im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die Erstellung eines Umweltberichtes vor mit dem Ziel, die Umweltbelange herauszustellen und Abwägungsargumente zu erarbeiten.

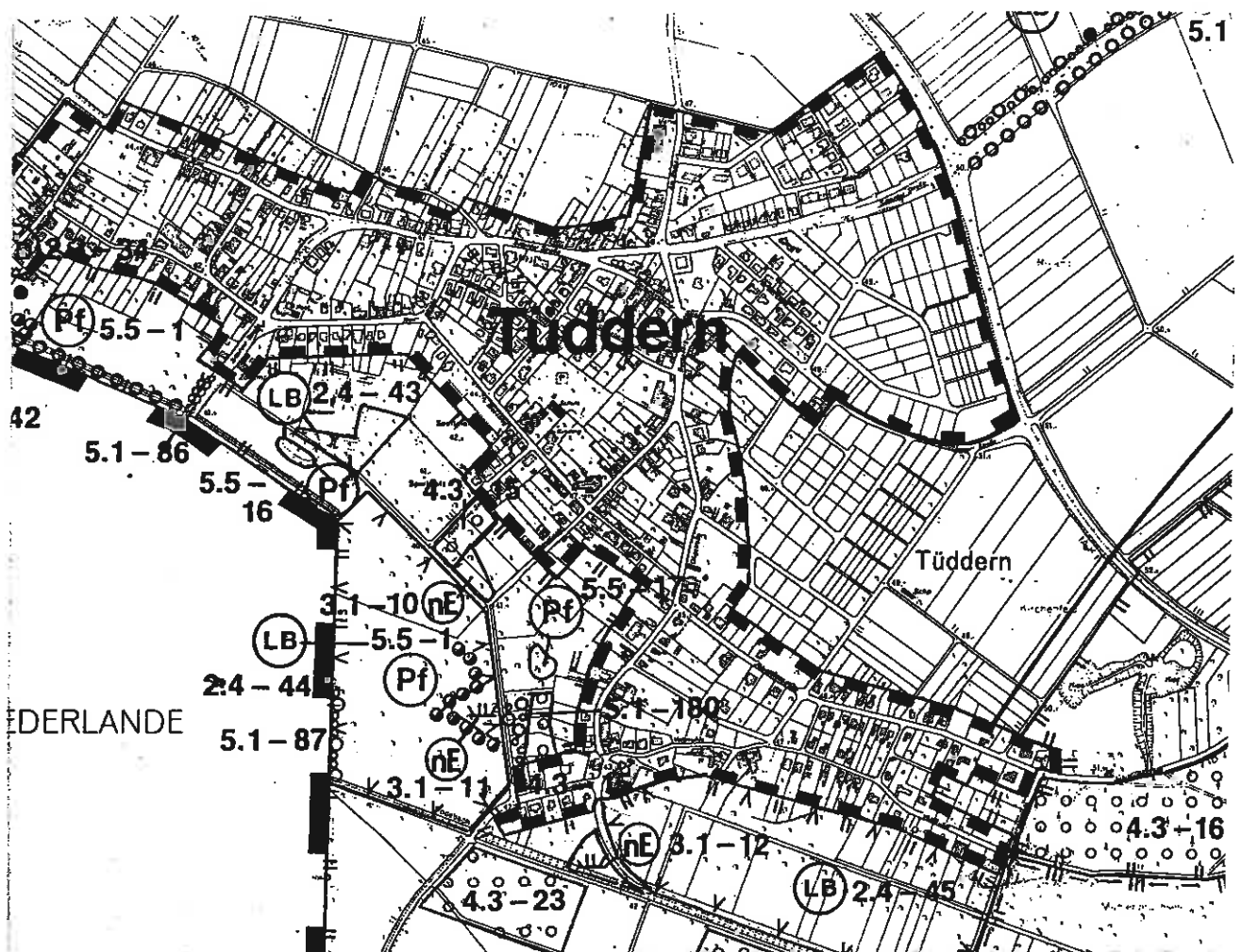
Mit der Erstellung dieses Umweltberichtes⁵ wurde Dipl.-Ing. H. Schollmeyer, Landschaftsarchitekt AK NW, Geilenkirchen, beauftragt.

Der Planbereich ist vom Landschaftsplan II/5 Selfkant mit folgenden Aussagen überplant:

Entwicklungsziel 2 für die Landschaft:

„Anreicherung einer im ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“.

Auszug aus dem Landschaftsplan, M. 1 : 10.000⁶



⁵ "Umweltbericht", Dipl.-Ing. Schollmeyer, Geilenkirchen, 29.05.2007

⁶ Satzung des Kreises Heinsberg vom 10. April 1989

Besonders geschützte Teile von Land und Landschaft sind im Landschaftsplan nicht dargestellt; ebenso sind landschaftspflegerische Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen nicht gefordert.

Hinweise im Biotopkataster NW sind nicht zu finden.

Die von der Bebauung betroffene Fläche stellt sich als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) in Ortsrandlage dar. Besondere Genehmigungen bestehen nicht.

Auf die Notwendigkeit der Ermittlung und Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft ist zu achten.

Im Rahmen dieses BP-Verfahrens wurde die Untere Landschaftsbehörde als „Träger öffentlicher Belange“ eingeschaltet.

Außerdem ist gemäß § 4 des Landschaftsgesetzes NW bei Eingriffen in die Landschaft ein Ausgleich zu schaffen.

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird der erforderliche Ausgleich ermittelt und durch eine landschaftspflegerische Begleitplanung sichergestellt.

Der Landschaftspflegerische Begleitplan⁷ ist als Anlage dieser Begründung beigelegt.

Hierzu nahm die Untere Landschaftsbehörde wie folgt Stellung⁸:

„Aus Sicht der Unteren Landschaftsbehörde bestehen keine Bedenken, wenn die Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft in Form einer ökologischen Aufwertung bestehender Waldflächen erfolgt. Hierzu stellt die Gemeinde Selfkant die Grundstücke Gemarkung Havert, Flur 2, Flurstücke 54, 230 (Abteilung 34 K) und 91 (Abteilung 34 H) zur Verfügung. Die Gesamtwaldfläche in der Abteilung 34 K beträgt 23.074 m², die Gesamtwaldfläche in der Abteilung 34 H beträgt 11.355 m². Unter Bezug auf die Besprechung zwischen Ihnen, dem Forstamt und meiner Dienststelle vom 08.02.2007 kam ich für die Aufwertung der Waldflächen je m² aufwertbare Waldfläche einen Ökopunkt Wertsteigerung anerkennen. Für den Bebauungsplan „An der Sandgrube“ sind dies 1,2 ha aufzuwertende Waldfläche. Diese habe ich in der Abteilung 34 K verrechnet.

Für den Bebauungsplan „In der Raute“ gibt es keine ökologische Bilanzierung. Aufgrund der Ähnlichkeit der Bebauungspläne in Ist- und Zielzustand habe ich den Kompensationsbedarf von 1,2 ha von dem Bebauungsplan „An der Sandgrube“ auf den Bebauungsplan „In der Raute“ umgerechnet, so dass sich für diese Planung ein Bedarf von etwa 0,6 ha ergibt. Diesen werde ich in der Abteilung 34 H verbuchen. Da nicht der komplette Teil der jeweiligen Abteilungen im Sinne der landschaftsrechtlichen Eingriffsregelung aufwertbar sind, sehe ich in den beiden vorgenannten Abteilungen allerdings kaum noch weitere Aufwertungspotenziale, die sich anrechnen ließen. Die beiden Abteilungen habe ich in das hier zu führende Kompensationsflächenkataster aufgenommen.

Die Anerkennung von landschaftspflegerischen Kompensationsmaßnahmen setzt allerdings eine Umgestaltung im Sinne der Steigerung des Anteils der lebensraumtypischen Baumarten sowie der Strukturvielfalt im Sinne des numerischen Bewertungsverfahrens von Biotoptypen für die Eingriffsregelung voraus.

⁷ Harald Schollmeymer: Landschaftspflegerischer Begleitplan Tüddern Süd-Ost, In der Raute. Geilenkirchen, 18.06.2007

⁸ Kreis Heinsberg – Untere Landschaftsbehörde; Verfügung vom 17.09.2007

Dies ist sicherlich nicht zu erzielen, wenn die Bestandsbegründung, wie im Forstwirtschaftsplan dargestellt, im Wesentlichen mit der Schwarzpappelhybride „Robusta“ erfolgen soll. Hier wären zu einem Anteil von mind. 80% die Arten der bodenständigen Waldgesellschaft einzubringen, insbesondere Stieleiche, Esche, Roterle, Vogelkirsche und Hainbuche. Der höhere Kostenbeitrag gegenüber der Pappel wäre zu akzeptieren, zumal der Gemeinde Grunderwerbskosten etc., wie sie bei der Herrichtung herkömmlicher Kompensationskosten anfallen, erspart bleiben.

Der Forstwirtschaftsplan wäre demnach entsprechend meiner Vorgabe zu überarbeiten.“

5. Ver- und Entsorgung, bauliche Nutzung

5.1. Ver- und Entsorgung

Im Rahmen der kommunalen Grundversorgung für den Ortsteil Tüddern sind ohne unwirtschaftlichen Mehraufwand auf kurzen Wegen alle Voraussetzungen für Anschluss und Benutzung gegeben:

- | | |
|---|--|
| a. Wasserversorgung | Anschluss an das Netz der Verbandswasserwerk Gangelt GmbH, Gangelt |
| b. Stromversorgung | Anschluss an das Betriebsnetz der West –Energie und Verkehr GmbH, Geilenkirchen |
| c. Gasversorgung | Anschluss an das zeitgleich mit der Erschließung zu bauende Erdgasnetz der EWV |
| d. Telekommunikation | Netz der Deutschen Telekom AG, Heinsberg |
| e. Abwassersammlung,
Abwasserreinigung | Anschluss an das Mischwasser-Ortskanalnetz Tüddern und Zuleitung an das Regionalklärwerk Susteren/NL des Wasserverbandes Roer en Overmaas, Sitz Sittard/NL |
| f. Abfallsammlung | durch die zwei- bzw. vier-wöchentliche Müllabfuhr der Gemeinde und zentrale Sammelpunkte für Sondermüll im Gemeindegebiet |
| g. Grundbedürfnisse | die notwendigen Gemeinschaftseinrichtungen (Kirche, Jugendheim, Sport- und Spielanlagen) sind sämtlich vorzufinden. Busverkehr im Gemeindegebiet besteht. |

5.2. Die bauliche und sonstige Nutzung

5.2.1. Nach Art und Maß

Der Bebauungsplan soll im wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Vollzug von Maßnahmen und Vorhaben im Plangebiet schaffen.

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,33 Hektar.

Das Neubaugelände, das den Charakter eines „Allgemeinen Wohngebietes“ erhalten soll, kann nach der Bebauung etwa 124 Einwohner aufnehmen. In den ein- bis zweigeschossigen neuen Wohnbauten können voraussichtlich 31 Wohnungen entstehen.

Die neuen Bauflächen wurden als WA-Gebiet mit maximal zweigeschossiger Bebauung festgesetzt. Die Bauweise ist offen, es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser mit maximal zwei Geschossen zugelassen. Je Grundstück wird nur ein Gebäude zugelassen. Ausnahmsweise wird bei freistehenden Einfamilienhäusern eine Einliegerwohnung bis zu 60 m² zugelassen. Hausgruppen sind nicht zulässig.

5.2.2. Einschränkungen

Geplant sind Gebäudehöhen entsprechend den textlichen Festsetzungen, d.h.

- Als maximale Firsthöhe werden zugelassen:
 - a) für eingeschossige Gebäude 9 m
 - b) für zweigeschossige Gebäude 10 mjeweils gemessen ab Höhe Erdgeschossfußboden.

Die Abgrenzung der Wohnbauflächen wird mit Baugrenzen festgesetzt.

5.2.3. Höhenlage der baulichen Anlagen und der Verkehrsflächen

Wegen der geodätischen Situation für dieses Neubaugebiet sind BP-Festsetzungen mit Höhen von Wichtigkeit.

Die Ursache sind u.a. verschiedene Gründe:

- a) Wegen der noch unbekannten Baugrundverhältnisse soll teilweise eine gewisse Baufeldanhebung stattfinden (s. dazu → Kap. 6.6.2).
- b) Die Rückstauenebene im Kanalstauraum spielt eine Rolle.
- c) Der tiefste SW-Hausanschluss soll unter Kellerdecke oder Bodenplatte aber sicherheitshalber über b) liegen.
- d) Als bezogene Geländehöhe wird die fertige Straße vor dem jeweiligen Baugrundstück festgesetzt.
- e) Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf an der Baugrenze max. 0,50 m über Niveau Straßendecke betragen. Bezugspunkt ist das Niveau der Fahrbahnmitte vor dem zu errichtenden Gebäude.

Deshalb gilt für dieses BP-Verfahren⁹, dass bis zum Abschluss durch Fachplanungen definitive Festsetzungen zu diversen Höhenangaben gefunden werden müssen.

⁹ vergl.: Bihr/Veil/Marzahn: Die Bauleitpläne. Eine Anleitung Karl Krämer Verlag, Stuttgart 1971

5.3. Flächenbilanz

(0)	a)	BP-Gesamtfläche		23.269 m ²
	b)	Verkehrsflächen		4.030 m ²
	c)	Grünflächen, privat		2.382 m ²
(1)	=	Nettowohnbauland		16.857 m ²
(2)	+	öffentliche Flächen	= b)	4.030 m ²
(3)	=	Bruttowohnbauland		20.887 m ²
(4)	+	Gemeinbedarfsfläche		entfällt
(5)	=	Bruttowohnbaubereich		20.887 m ²
(0b-5)	=	Probe Gesamtfläche		23.269 m ²
(6)	=	Wohnungen (1 WE/Haus)	= neu	31 WE
(7)	=	Einwohner/Wohnung	= 3,0 – 4,0	Gewählt 4/WE
(8)	=	Einwohner	= (6) x (7)	124 E
(9)	=	Nettosiedlungsdichte	= (8) : (1 in ha)	74 E/ha
(10)	=	Bruttosiedlungsdichte	= (8) : (5 in ha)	60 E/ha
(11)	=	Bruttowohnungsdichte	= (6) : (5 in ha)	15 WE/ha
(12)	=	Belegungsdichte	= gewählt	ca. 45 m ² /E
(13)	=	Bruttogeschossflächenzahl	= (12) x (8)	5.580 m ²
(14)	=	Geschossflächenzahl d.h. die zulässigen Werte werden bei eingeschossiger Bauweise mit 98% ausge- nutzt und bei zweigeschos- siger Bauweise entsprechend unterschritten	= (13) : (1) GRZ/GFZ = 0,4 / 0,8	0,33
(15)		mittlere Grundstücksgröße	= (1) : (6)	544 m ²
(16)		Anteil Verkehrsflächen	= (2) : (3)	19,3%

5.4. Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeit

Erschließungsträger für die Gemeinde Selfkant ist die Entwicklungsgesellschaft Selfkant m.b.H. (E.G.S.).

Die Erschließungsmaßnahmen umfassen die Verkehrsflächen, die Ortskanalisation im Trennsystem und die Straßenbeleuchtung.

Für die Anlage und Unterhaltung der Versorgungseinrichtungen sind zuständig:

- | | |
|----------------------|--|
| a) Wasserversorgung | Verbandswasserwerk Gangelt GmbH, Gangelt |
| b) Stromversorgung | West-Energie und Verkehr GmbH, Erkelenz |
| c) Telekommunikation | Deutsche Telekom AG, NL Düren |
| d) Gasversorgung | Energie- und Wasserversorgung GmbH (EWV), Stolberg |

Der Investitionsaufwand für den Erschließungsträger ist noch mit einer Kostenschätzung aus den Fachplanungen zur Erschließung zu ermitteln.¹⁰

Durch die Übertragung der Erschließungsmaßnahmen (Schmutzwasserbeseitigung, Verkehrsflächen, Straßenbeleuchtung und Niederschlagswasserbewirtschaftung) auf die Entwicklungsgesellschaft Selfkant GmbH (EGS) entstehen für die Gemeinde zunächst keine Ausgaben.

Indirekte Auswirkungen außerhalb des Baugebietes im Bestand der technischen Infrastruktur sind nicht zu erwarten, z.B. sind das Kanalnetz und die Abwasserreinigung für das neue Baugebiet ausreichend bemessen.

Mit Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes als Satzung folgt unmittelbar der Ausbau der Erschließungsanlage, um die Voraussetzungen für die gemäß § 67 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) genehmigungsfreie Errichtung von Wohnhäusern im Plangebiet zu sichern.

¹⁰ → s. FN 23 und 25

6. Nutzungsverträglichkeiten, Nutzungskonflikte und sonstige Auswirkungen

6.1. Ortsbauliche Aspekte

Anlass zu diesem Bebauungsplan ist die Notwendigkeit, die städtebauliche Entwicklung in diesem Gebiet zu ordnen und vorzubereiten, sowie eine Baufläche für die Schaffung eines Neubaugebietes zur Verfügung zu stellen.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Ausweisung an dieser Stelle die naheliegendste. Der Ort wird im Süd-Osten abgerundet und die geschützten Landschaftsteile in der Gemarkung werden geschont.

Für die Fläche des Plangebietes sind keine anderen Altnutzungen als die gegenwärtig bestehende Nutzung bekannt. Die Flächen werden/wurden vom Kampfmittelräumdienst auf eventuell vorhandene Kampfmittel untersucht und gegebenenfalls geräumt.

6.2. Immissionsschutzaspekte

Die geplante Flächennutzung liegt nicht im Bereich gewerblicher Immissionsquellen. Quellen des Sport-, Freizeit- oder Verkehrslärms, von denen zu erwarten wäre, dass sie die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Umgebung in Frage stellen, sind „dorfgemäß“.

6.3. Bodendenkmale

Im Plangebiet wurde im Jahre 2007 eine qualifizierte Prospektion durchgeführt¹¹. Das Ergebnis wird im Verlauf des BP-Verfahrens in diese Begründung einfließen und ggf. angemessen Berücksichtigung finden.¹²

Nach Vorlage und Auswertung nahm das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege wie folgt Stellung¹³:

„Im Rahmen des o.a. Bauleitplanverfahrens habe ich angeregt, im Plangebiet eine qualifizierte archäologische Prospektion vornehmen zu lassen, da römische Funde im südlichen Randbereich der Fläche auf erhaltene Siedlungsreste hingewiesen haben. Ziel dieser Prospektion war es, die Entscheidungserheblichkeit der Kulturgüter für das Bauleitplanverfahren zu überprüfen.

Das Ergebnis der Untersuchungen liegt zwischenzeitlich in Form eines Abschlussberichtes vor. Dieser Abschlussbericht wurde überprüft. Er ist nicht zu beanstanden. Damit kann sich das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege den dort getroffenen Ausführungen anschließen. Auf der Basis der Untersuchungen der Firma ARCHBAU hat sich der Verdacht, dass im Plangebiet Bodendenkmäler erhalten sind, nicht bestätigt. Insgesamt wurden nur wenige Oberflächenfunde ohne erkennbare Konzentration angetroffen. Das Ergebnis der Bodenuntersuchungen zeigte zudem, dass das gesamte Gelände – mit Ausnahme einer Senke – von einem Kolluvium überdeckt ist. Dieses ist wahrscheinlich durch Erosion im oberhalb gelegenen Hangbereich entstanden. Mit dem Bodenmaterial wurden auch die

¹¹ siehe hierzu: Archbau September 2007: Archäologische Ausgrabung, Prospektion und Baudokumentation Selfkant-Tüddern

¹² Eine erste Stellungnahme des Amtes für Denkmalpflege liegt im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens bereits vor (Brief vom 30.03.2007, Frau Ermert).

¹³ desgl. Mit Schreiben vom 19.11.2007 die abschließende Stellungnahme dazu.

archäologischen Funde verlagert, sie sind aufgrund dieser Bodenveränderungen nicht als Siedlungsanzeiger für diese Fläche zu werten.

Abwägungsrelevante Fakten für die Planung bezüglich der Belange des Denkmalschutzes liegen damit nicht vor.

Da grundsätzlich nicht auszuschließen ist, dass sich Reste archäologischer Befunde/Funde unter günstigen Bedingungen unter dem Kolluvium erhalten haben, sollte in der verbindlichen Bauleitplanung auf die Meldepflicht und das damit verbundene Veränderungsverbot (§§ 15, 16 DSchG NW) hingewiesen werden.“

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Telefon: 02424/7684 oder 7491, Fax 02425/7584, unverzüglich zu informieren und das Bodendenkmal sowie die Fundstelle zunächst unverändert zu erhalten und sind die Weisungen des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

6.4. Bergbauliche Aspekte

Das Plangebiet liegt im Bereich braunkohlenbedingter, großflächiger Grundwasserbeeinflussung.

6.5. Geologische Aspekte

Der Geologische Dienst NRW¹⁴ gibt für dieses Bauleitplanverfahren folgenden Hinweis für die nachrichtliche Übernahme:

Das Plangebiet befindet sich in Erdbebenzone 2 gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006). Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005). In der genannten DIN 4149 (Geltung seit 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

Siehe auch: Schwarz, J. & Grünthal, G (2005): Bauten in deutschen Erdbebengebieten – zur Einführung der DIN 4149: 2005. Bautechnik 82, H. 8, S. 486 – 499.

Nach § 9 (5) BauGB sollen im Bebauungsplan gekennzeichnet werden:

1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind;

Die Empfehlungen des geologischen Dienstes NRW werden in diese Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen:

Im Hinblick auf die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials sind aus geowissenschaftlicher Sicht für Planungsprojekte Informationen notwendig zu:

1. Baugrundbeschaffenheit und Standfestigkeit
2. Erdbebenzone
3. Versickerungsfähigkeit des Untergrundes
4. Hydrologische Situation
5. Bodenbelastungen/Altlasten

¹⁴ Geologischer Dienst NRW: Stellungnahme (Scoping) zum FNP-Änderungsverfahren Nr. XIX vom 27.03.2007.

6. *Ökologische Wertigkeit des Bodens (s.u.) für*
 - a. *Kompensationsflächen*
 - b. *Baufläche.*

Zu Punkt 3:

Versickerungsfähigkeit des Untergrundes:

Für die Beurteilung der Möglichkeiten zur Versickerung anfallenden Niederschlagswassers sind folgende standortspezifische Gegebenheiten zu berücksichtigen:

- *Flurabstand des Grundwassers*
- *Bodenmechanische Eignung der anstehenden Schichten (Durchlässigkeit)*
- *Vorliegen von Verunreinigungen im hydraulischen Einflussbereich*

Der für die Versickerung entwässerungstechnische relevante Durchlässigkeitsbereich liegt gemäß ATV-DVWK-A 138/21 zwischen $1 \cdot 10^{-6}$ und $1 \cdot 10^{-3}$ m/s.

Zu Punkt 6:

Der Grad der ökologischen Wertigkeit von Böden sowie deren Grundwasserschutzfunktion wird seit 2004 durch das Boden-Auskunftssystem des Geologischen Dienstes angegeben gemäß dem

- *Auskunftssystem der Bodenkarten im Maßstab 1 : 50.000 von NRW. CD-ROM mit der Karte der Schutzwürdigen Böden, 2. Ausgabe 2004. Herausgeber: Geologischer Dienst NRW. <http://www.gd.nrw.de>. ISBN 3-86029-709-0.*¹⁵

Mit dem Auskunftssystem können Planungsbüros gemäß § 2 (4) BauGB den

1. *Ist-Zustand der Böden im Plangebiet genau beschreiben und bewerten,*
2. *Ausgleichsflächen für Flächenpools suchen oder*
3. *MSPE-Flächen¹⁶ (s.u.) definieren.*

Anregungen zur Beurteilung des Schutzgutes Boden sind in der Veröffentlichung von ROTH, R. & SCHNEIDERS, S. (1997) zu finden: Schutzgut Boden in Umweltverträglichkeitsstudien für Abgrabungen – Grundlagen und Ansätze einer Bewertung. – Scriptum, 2, S. 5-20, Krefeld.

Der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB umfasst folgende Untersuchungsempfehlungen für die Schutzgüter Boden und Wasser:

A. Ist-Zustand:

*Darstellung und Beschreibung der allgemeinen Bodenverhältnisse und dessen Bewertung.
Darstellung und Beschreibung der allgemeinen Grundwasserverhältnisse sowie Oberflächenwasser und Wasserschutzgebiete.*

B. Prognose *der zu erwartenden Auswirkungen durch das Vorhaben.*

Projektanalyse und Darstellung der Wechselwirkungen, Risiko- und Konfliktanalyse.

¹⁵ **Folgende Kartenwerke liegen im Geologischen Dienst für das Plangebiet vor:**

- Bodenkarte im Maßstab 1 : 5.000 von 1976, Name: Havert-Tüddern; PC-Code LA 389, Archiv-Nr. BK 4901/001.
- Bodenschätzungskarte 1 : 5.000, Blatt-Nr. 4901-15, Name Tüddern.
- Bodenkarte im Maßstab 1 : 50.000, L 5.000, Selfkant.
- Geologische Karte von Preußen 1 : 25.000, Nr. 4901, Selfkant (Waldfeucht).
- Geologische Karte im Maßstab 1 : 100.000, C 5102 Mönchengladbach.
- Auskunftssystem der Bodenkarte im Maßstab 1 : 50.000 von NRW: Karte der Schutzwürdigen Böden, 2. Ausgabe 2004. Herausgeber: Geologischer Dienst NRW. <http://www.gd.nrw.de>. ISBN 3-86029-709-0.

¹⁶ Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft = MSPE-Fläche

- C. Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung von Beeinträchtigungen oder Auswirkungen durch das Planvorhaben, Eingriffs- und Ausgleichsregelung.
- D. Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen auf der Grundlage einer vorher/nachher-Betrachtung.

Geothermie¹⁷

Auswertekarte zur geothermischen Ergiebigkeit des Untergrundes für den Wärmebedarf von Ein- oder Zweifamilienhäusern:

- Geothermie – Daten zum oberflächennahen geothermischen Potenzial für die Planung von Erdwärmesondenanlagen. 2. überarb. Aufl. 2004. CD-ROM Basisversion: ISBN 3-86029-706-6. CD-ROM Version Professional: ISBN 3-86029-707-4.

¹⁷ Ansprechpartner ist Herr Schäfer, Tel.: 897 468

[illegible]

- **Blau**e Flächen haben besonders hohes Biotopentwicklungspotenzial mit Grundwassereinfluss.
- **Grüne** Flächen: Moorböden hohem Biotopentwicklungspotenzial.
- **Braune** Flächen sind fruchtbare Braunerden der Schutzstufen 1.
- **Weiß**e Flächen: Böden der Schutzstufe 0 mit Bodenwasserhaushaltsfunktion und Naturnähe.

Die Farblegende im rechten Kartenausschnitt demonstriert die **Bewertung** der Böden (Schutzstufe).

- Durch Anklicken der Spaltenüberschriften öffnen sich die informellen Inhalte.
- Durch Doppelanklicken der Felder in den Zeilen öffnet sich die Detailinformation zum angeklickten Feld:

Tel.: 897 - 588 schrey@gd.nrw.de oder
Tel.: 897 - 419 elhaus@gd.nrw.de
Tel.: 897 - 210 geoshop@gd.nrw.de für 30.-- €

6.6. Wasserhaushalt, Bodenschutz

6.6.1. Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung im Bauleitplanverfahren¹⁸

Nach § 51a LWG ist das Niederschlagswasser von Grundstücken vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nach § 9 Baugesetzbuch, Ziffer 14 und 16, sind die erforderlichen Erschließungsanlagen und Flächen festzusetzen.

Des weiteren regelt der Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen vom 18.05.1998 (MBL NRW. S. 654) unter Ziffer 5 ff die Anforderungen an die Entsorgung der Niederschlagswässer im Bauleitplanverfahren. Hiernach sind verbindliche Festlegungen für die Niederschlagswasserbeseitigung zwischen den Gemeinden, den Wasserbehörden und der Bezirksregierung abzuklären und detaillierte Aussagen in den Planunterlagen zu treffen.

Speziell für dieses Bebauungsplanverfahren hat deshalb die Gemeinde bzw. der Planungsträger EGS eine „Geotechnische Stellungnahme“ zu den Baugrund- und Grundwasserverhältnissen mit Angaben zur allgemeinen Bebaubarkeit und Versickerungsmöglichkeiten von Oberflächenwasser in Anlehnung an das ATV-DVWK-Regelwerk A 138 (Ausgabe: Januar 2002) für das Bebauungsplangebiet „In der Raute“ in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse dieser Untersuchung stehen zur Verfügung.¹⁹

6.6.2. Baugrund- und Grundwasserverhältnisse, Bebaubarkeit und Versickerungsmöglichkeiten von Oberflächenwasser

Dafür muss die vom IBL Mönchengladbach-Laermann GmbH vorgelegte

*Geotechnische Stellungnahme zu den Baugrund- und Grundwasserverhältnissen mit Angaben zur allgemeinen Bebaubarkeit und Versickerungsmöglichkeiten von Oberflächenwasser*²⁰

Eingang und Beachtung finden im Planungs- und Entscheidungsprozess des Planungsträgers, d.h. die EGS, aber auch der Gemeinde Selfkant, die letztendlich die Planungshoheit hat. Die in diesem IBL-Gutachten ermittelten Ergebnisse sind von erheblicher Relevanz. Sie werden ihrer Bedeutung entsprechend im weiteren BP-Verfahren noch analysiert und ausgewählt werden müssen, weil diese weitere und wichtige Grundlage für das BP-Verfahren sind.

Die Untere Wasserbehörde des Kreises Heinsberg nahm wie folgt Stellung²¹:

„Ergänzende Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde zum Bebauungsplan Nr. 32 der Gemeinde Selfkant; „Tüddern, In der Raute“.

(hier: Stellungnahme zum Gutachten des IBL vom 27.07.2007 „Kurzbericht als Ergänzung zur Geotechnischen Stellungnahme zur Feststellung der allgemeinen Bebaubarkeit der

¹⁸ Rvd vfg. des Kreises Heinsberg – Untere Wasserbehörde – Gz. 662000/SP, vom 28. August 2002, Amt für Planung und Umwelt

¹⁹ Institut für Baustoffprüfung und Beratung (IBL) Laermann GmbH, Mönchengladbach, Bearbeitungsnummer G205/07 vom 12.06.2007

²⁰ Ergebnisdarstellung aus dem IBL-Gutachten – s. Fußnote 14 – ist Anlage zur BP-Begründung und aus dem FNP-Änderungsverfahren XIX hinzuziehen.

²¹ Verfügung Kreis Heinsberg – ULB vom 23.11.2007

*anstehenden Böden durch Rammkernsondierungen und organoleptischen Ansprache des Bohrgutes und Ermittlung der Versickerungsfähigkeiten der Oberflächenwässer für das Gelände Tüddern/Südost, Bebauungsplan Nr. 32 „In der Raute Tüddern“, Flächennutzungsplan-Änderung Nr. XIX
Meine Stellungnahme vom 27.07.2007*

*Die IBL GmbH macht in dem o.g. Gutachten Empfehlungen zur weiteren Vorgehensweise im Umgang mit den vorgefundenen Auffüllungen gegeben.
Entsprechend den Empfehlungen des Gutachters sind die auf den Parzellen 140 und 141 vorhandenen Auffüllungen (lagemäßig als Strichpunktlinie im Gutachten dargestellt) chemisch-analytisch zu untersuchen. Hierzu sind Rammkernsondierungen bis zum gewachsenen Boden abzuteufen und Bodenproben zu entnehmen. Die Bodenproben sind auf die Zuordnungswerte der LAGA (TR Boden vom 2004) im Feststoff und im Eluat zu untersuchen. Weiterhin ist eine Untersuchung gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung auf den Wirkungspfad „Boden-Mensch“ und „Boden-Grundwasser“ durchzuführen. Des Weiteren ist eine Bodenluftmessstelle zu errichten, um eventuelle Ausgasungen aus der Altablagerung feststellen zu können.*

*Der Gutachter rät von einer Gründung in den Auffüllböden (B 13) ab, da diese aufgrund der inhomogenen Zusammensetzung als stark setzungsempfindlich einzustufen sind.
Bei Auskoffierung dieser Materialien, dürfen diese nur mit Deklarationsanalytik entsprechend den Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen – Technische Regeln – Stand 06.11.1997“ gemäß Tabelle II.1.2-2 „Zuordnungswerte Feststoff für Böden“ und Tabelle II.1.2-3 „Zuordnungswerte Eluat für Boden“ abgefahren werden.“*

6.6.3. Kanalisation

Die Wahl des Entwässerungssystems für das Erschließungsgebiet, ob im Misch- oder Trennsystem oder Modifikationen dazu, liegt zur Zeit noch nicht fest.
Bekannt ist bisher die Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde²², dass im BP-Verfahren die Regelungen für die Niederschlagswasserbeseitigung entsprechend ihrem Schreiben vom 18.01.2006 und der Erlass des MUNLV vom 26.05.2004 „Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung im Trennverfahren“ zu beachten sind.
In einer Fachplanung wird die Entwässerungsfrage geklärt und zur Genehmigungsreife gebracht.²³ Diese ist dem Verfahren beizuziehen.

6.6.4. Altlasten

Erkenntnisse über Altlast-Verdachtsflächen liegen der Unteren Bodenschutzbehörde vor.
Die Süd-Ost-Ecke des Plangebiets erfasst eine frühere, nunmehr verfüllte, Abgrabungsfläche. Der Vorhabenträger hat Bodenuntersuchungen durchführen lassen²⁴. Als Ergebnis dieser Untersuchungen wurde vom IBL festgehalten:

„Bei den durch das IBL ausgeführten Sondierbohrungen wurden neben natürlichen Böden auch bodenfremde Einlagerungen im Bereich der Bohransatzstellen erkannt. Bei den bodenfremden Einlagerungen handelt es sich um Ziegelbruchstücke, Kohlen-, Beton- und

²² Kreis Heinsberg: Scoping-Stellungnahme zum FNP-Änderungsverfahren vom 13.04.2007.

²³ Der Auftrag dazu ist erteilt an das Ingenieurbüro Kochs, Wassenberg.

²⁴ → FN 19

Mörtelreste. Weiterhin wurden Glas- und Holzreste festgestellt, welche den umgelagerten schluffigen und schwach feinkiesigen Feinsanden beigemischt sind.

Die o.g. anthropogenen Bodenmassen sind, da eine wirtschaftliche Verwertung nicht gegeben scheint, als Abfälle (ggf. überwachungsbedürftig) gem. dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz auf einer entsprechenden zugelassenen Deponie zu entsorgen.

Mischprobe „Auffüllung mit Bauschuttanteil < 10 Vol.-%“ nach LAGA (20) Boden

Das untersuchte Probenmaterial der Mischprobe 1 Auffüllung mit mineralischen Anteilen < 10 Vol.-% kann aufgrund des vorliegenden Analysenergebnisse aufgrund der Einzelparameters Blei (an. DIN EN ISO 11885) mit 318,0 mg/kg in der Originalsubstanz bezogen auf Trockensubstanz beim Zuordnungswert Z 1.2 gemäß den LAG (20) Boden eingestuft werden.

Das untersuchte Material ist einer entsprechenden Deponie mit der Zulassung für den Zuordnungswert Z 1.2 anzudienen!

- Bei einem Volumenanteil von weniger als 10% Bauschutt- oder mineralischem Anteil erfolgt die Untersuchung nach LAGA Boden! Bei mehr als 10% Bauschutt- oder mineralischem Anteil wird die Untersuchung nach LAGA Bauschutt / nicht aufbereitete Recyclingbaustoffe durchgeführt!

Gewachsene Böden

Die übrigen angetroffenen Bodenschichten können nach dem bisher vorliegenden Befund bei Bedarf, wenn eine Wiederverwendung im Baubereich nicht möglich ist, auf eine Erdstöffdeponie, Wiederverwertungsklasse Z 0, verbracht werden.

Alternativ sind die aus bautechnischen Zwecken zur Wiederverfüllung nicht geeigneten Böden nur in Bereichen zu verwenden, in denen Sackungen in Kauf genommen werden können (z.B. Gärten, Grünflächen, Lärmschutzwälle etc.).

Werden bei der Freilegung der Bodenmassen andere als die genannten Einlagerungen angetroffen, ist das IBL unverzüglich zur Feststellung des Einlagerungsinventars und zur Feststellung der erforderlichen Untersuchungen zu benachrichtigen.

Gegebenenfalls können die Böden unter Beachtung des Wiederverwertungsgebotes und des Verschlechterungsverbotes und in Abhängigkeit von der Konsistenz und des jeweiligen Wassergehaltes vor Ort wieder eingebaut werden.

Beurteilung nach BBodSchV Wirkungspfad Boden-Mensch

Wirkungspfad „Boden-Mensch“ nach Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung

Für die untersuchten Böden ergibt sich aufgrund der vorgefundenen Parameterwerte (s. Wirkungspfad „Boden-Mensch“ im Sinne der BBodSchV) unter Beachtung der Prüfwerte mögliche Nutzung als „Wohngebiete“!

Die untersuchten Böden können im Sinne der BBodSchV als „sauber“ und „unbedenklich“ eingestuft werden! In der Anlage 12 sind die entsprechenden Auszüge aus der BBodSchV mit den relevanten Prüfwerttabellen beigelegt!

Anmerkung zu den nicht untersuchten Parametern nach BBodSchV:

Auf die Parameter Dioxine/Furane konnte verzichtet werden, da diese Parameter im Zusammenhang mit dem Verdacht auf Holzschutzmittel zu sehen sind! Holzschutzmittel wurden hier weder gelagert noch verwendet!“

6.7. Grünordnung

Für öffentliche und private Grünflächen sind bestimmte Gehölze zu verwenden, die in einer Auswahlliste festgesetzt sind (→ s. Teil B, Ziffer 8 – Anpflanzungen).

6.8. Straßenbau

Mit einer ersten „Planskizze“ zum BP-Nr. 32 wurden nach Vorgaben des Planungsträgers (Gemeinde / EGS) die Verkehrsflächen nach Länge und Breite festgelegt. Der Bemessungsnachweis und Erläuterungen dazu werden in Fachplanung ermittelt, die für dieses Verfahren hinzuzuziehen ist.²⁵

²⁵ Hierzu ist ein Planungsauftrag an das Ingenieurbüro Kochs, Wassenberg, erteilt.

7. Maßnahmen zum Schutz und zur Erhaltung von Natur und Landschaft

7.1. Angaben zu den voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt²⁶

Ökologische Nachteile sind nicht erkennbar, Niederschlagswasser kann örtlich ohne Kanalbelastung bewirtschaftet werden, Abwasser kann im Kurzschluss an den Ortskanal zur Regionalkläranlage Susteren abgeleitet werden.

Das Grundwasser steht laut GWK unter dem Gelände auf etwa 42.5 m NN an. Das Plangebiet liegt zwischen 49.0 – 50.1 m NN. Der Flurabstand beträgt damit etwa 6.5 bis 7.6 m.²⁷

Die Sickerfähigkeit des Bodens und die Ableitung zum Rodebach werden gutachtlich²⁸ untersucht. Mittels Festsetzungen ist die Beseitigung des Niederschlagswassers unter Berücksichtigung des § 51a LWG zu regeln.

7.2. Landschaftsbild

Bereicherung durch Eingrünung der Abrundung des Dorfes nach Süd-Osten.

7.3. Angaben zu den vorgesehenen Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich, bzw. Ersatz

Die Gemeinde wird den landschaftspflegerischen Ausgleich sicherstellen; wenn nicht im Plangebiet möglich, dann innerhalb des Gemeindegebietes an anderer Stelle.

Zu diesem Bebauungsplan wurde ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt, der als Anlage beigelegt ist²⁹.

²⁶ a.a.O. siehe hierzu auch "Umweltbericht" → FNP-Änderung Nr. XIX → Anlage!

²⁷ Erft-Verband: Grundwassergleichenplan – 1. Grundwasserstockwerk (Stand 10/2000). Bearbeitet auf der Kreiskarte Heinsberg im M. 1 : 50.000

²⁸ siehe hierzu: Geotechnische Stellungnahme zu den Baugrund- und Grundwasserverhältnissen
IBL-Institut für Baustoffprüfung und Beratung Laermann GmbH, Mönchengladbach, Juni 2007

²⁹ S. Anlage zu diesem Verfahren

8. Abwägung der Belange

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.

Planungsrelevante Anregungen und Bedenken der Behörden und die Verwaltungsstellungen dazu wurden in der Verfahrensbegründung aufgegriffen und erforderlichenfalls berücksichtigt.

9. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan und die Grundstücksnachfrage werden den Grundstückszuschnitt und einen Teilungsplan bestimmen.

10. Schlussbestimmungen

Bei Unstimmigkeiten zwischen den einzelnen Planausfertigungen ist die Erstausfertigung maßgebend.

B) FESTSETZUNGEN

(gem. § 86 BauONW)

zum

Bebauungsplan Selfkant Nr. 32**- Tüddern, In der Raute -****1. Ausnahmen gem. § 4 (2) und § 4 (3) BauNVO**

Von den im allgemeinen Wohngebiet zugelassenen Nutzungsarten sind nicht zulässig

Nr. 2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speise-Wirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im allgemeinen Wohngebiet sind keine Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt:

Einzel- oder Doppelhäuser mit einer

- Grundflächenzahl	=	0,4 (GRZ)
- Geschossflächenzahl	=	0,8 (GFZ)

Je Grundstück ist nur ein Gebäude und je Gebäude nur 1 Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise wird bei freistehenden Einfamilienhäusern eine Einliegerwohnung bis zu 60 m² zugelassen. Hausgruppen werden nicht zugelassen!

3. Dachformen und -neigung, Fassaden

Es sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- und Flachdächer mit einer Neigung von 0-45° zugelassen.

4. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

In allgemeinen Wohngebieten werden Nebenanlagen, soweit sie nach der BauO NW anzeige- oder genehmigungspflichtig sind, zugelassen.

Garagen sind – auch an der Grenz wand – im Fassadenmaterial des Hauptbaukörpers auszuführen.

5. Freiflächen

Vorgärten sind grundsätzlich von jeder Bebauung freizuhalten. Ausnahmen hiervon können durch die untere Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall bei Garagen, Gartenhäusern und Müllboxen gewährt werden.

6. Bezogene Geländehöhe, Höhenlage der Gebäude, Firsthöhen

- Als bezogene Geländehöhe wird die fertige Straße vor dem jeweiligen Baugrundstück festgesetzt.
- Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf an der Baugrenze max. 0,50 m über Niveau Straßendecke betragen. Bezugspunkt ist das Niveau der Fahrbahnmitte vor dem zu errichtenden Gebäude.
- Als maximale Firsthöhe werden zugelassen:
 - a) für eingeschossige Gebäude 9 m
 - b) für zweigeschossige Gebäude 10 mjeweils gemessen ab Höhe Erdgeschossfußboden.

7. Einfriedigungen

Eine von der Erteilung einer Baugenehmigung freigestellte Einfriedigung der Grundstücke muss dem Charakter des Wohngebietes der allgemeinen Bebauung und der Verkehrssicherheit gerecht werden.

Zur Überbrückung von Geländeunterschieden sind Stützmauern bis zu 1,50 m Höhe zulässig.

Die Verwendung von Maschendraht, Rohrgeländer und ähnlichem störendem Material ist straßenseitig untersagt. Einfriedigungen dürfen nicht in grellen oder bunten Farben verputzt oder gestrichen werden.

An den Außenrändern des Baugebietes dürfen Einfriedigungen nicht als Mauer oder blickdichte Zäune errichtet werden.

8. Anpflanzungen

Hinsichtlich des zu verwendeten Pflanzenmaterials sind die nachstehend festgelegten Gehölze zu verwenden.

- bei Bäumen:
Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sobus aucuparia*),
- bei Sträuchern:
Saalweide (*Salix Caprea*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Hasel (*Corylus avallana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hundsrose (*Rosa canina*), Stechpalme (*Ilex aquifolium*).

C. PLANVERFASSER

Den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 32 – Tüddern, In der Raute – mit Begründung und Festsetzungen haben angefertigt:

Selfkant, den 19 Dezember 2007



Für die Arbeitsgemeinschaft
BEBAUUNGSPLANUNG SELFKANT

.....
Architekt AKNW K. Nysten

.....
Dipl.-Ing. H. Stassen



.....
Ass. Dipl.-Ing. H. Hofmann, M.A.