

Arbeitsgemeinschaft B E B A U U N G S P L A N U N G T Ü D D E R N
Architekt K.Nysten * Ass.Dipl.-Ing.H.Hofmann * Dipl.-Ing.H.Stassen

Korrespondenzadresse:
Tüddern, Am Rathaus 12
52538 S E L F K A N T
Tel.(02456) 1552

B E B A U U N G S P L A N N R. 13 * *Kirchenfeld*

im Ortsteil Tüddern,
Gemeinde Selfkant, Kreis Heinsberg,
Regierungsbezirk Köln

V E R F A H R E N S B E G R Ü N D U N G
=====

**GEMEINDE
SELFKANT**



Selfkant, 20.November 1993

Nr. 90/1547/07

1.	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	1.01
2.	Ziele und Zwecke der Planung.....	2.01
2.1	Vorgeschichte, Stand des Verfahrens.....	2.01
2.2	Situationsanalyse.....	2.02
2.3	Innere Aufschließung.....	2.02
2.4	Zielgruppenansprache.....	2.03
2.5	Gestaltungsideen.....	2.04
3.	Rechtliche Grundlagen, Einfügen in die städte- bauliche Ordnung und die überörtliche Planung.....	3.01
3.1	Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse.....	3.01
3.2	Der Bestand innerhalb und außerhalb des räum- lichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.....	3.02
3.2.1	Innerhalb des Bebauungsplanes.....	3.02
3.2.2	Außerhalb des Bebauungsplanes.....	3.03
3.3	Einbindung in die Bauleitplanung der Gemeinde.....	3.04
3.4	Anpassung an die Ziele der Landesplanung.....	3.05
4.	Erfassen und Bewerten der Naturgrundlagen nach Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit.....	4.01
5.	Erschließung und Bebauung - Erfassen und Bewerten der geplanten Nutzung.....	5.01
5.1	Verkehrsflächen.....	5.01
5.2	Ver- und Entsorgung.....	5.02
5.3	Die bauliche und sonstige Nutzung.....	5.03
5.3.1	Nach Art und Maß.....	5.03
5.3.2	Einschränkungen.....	5.04
5.4	Grünanlage.....	5.05
5.5	Flächenbilanz.....	5.06
5.6	Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeit.....	5.07
6.	Nutzungsverträglichkeiten, Nutzungskonflikte (Umwelt- verträglichkeitsprüfung) und sonstige Auswirkungen.....	6.01
6.1	Landschaftsästhetische Aspekte - Ermittlung der Eingriffserheblichkeit.....	6.01
6.2	Immissionsschutzaspekte.....	6.11
6.2.1	Gutachten zu Geräuschemissionen.....	6.12
6.2.2	Gutachten zu Geruchs- und Staubemissionen.....	6.13
7.	Abwägung der Belange...(Anlage durch die Gemeindeverwaltung)	
8.	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden.....	8.01
9.	Maßnahmen zum Schutz und zur Erhaltung von Natur und Landschaft (landschaftsökologischer Fachbeitrag).....	9.01
10.	Schlußbestimmungen.....	10.01

Verzeichnis der Anlagen

NR.

Luftbild, LBK M.1:5000.....	1
Parzellierung, DGK M.1:5000.....	2
Stadttagglomeration Sittard-Geleen, TK M.1:30000.....	3
Gestaltungsideen, Straße mit giebelständigen Häusern.....	4a
Straße mit traufenständigen Häusern.....	4b
Geologisches Landesamt NW, Kurzbeschreibung SELFKANT.....	5.01+02
Verbesserte Lebens- und Wohnqualität in ländlichen Bebauungsgebieten durch Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes * Beispiele in einem Neubaugebiet.....	6/5 Seiten
Teil-Umlegungsgebiete, Kataster M.1:2500.....	7

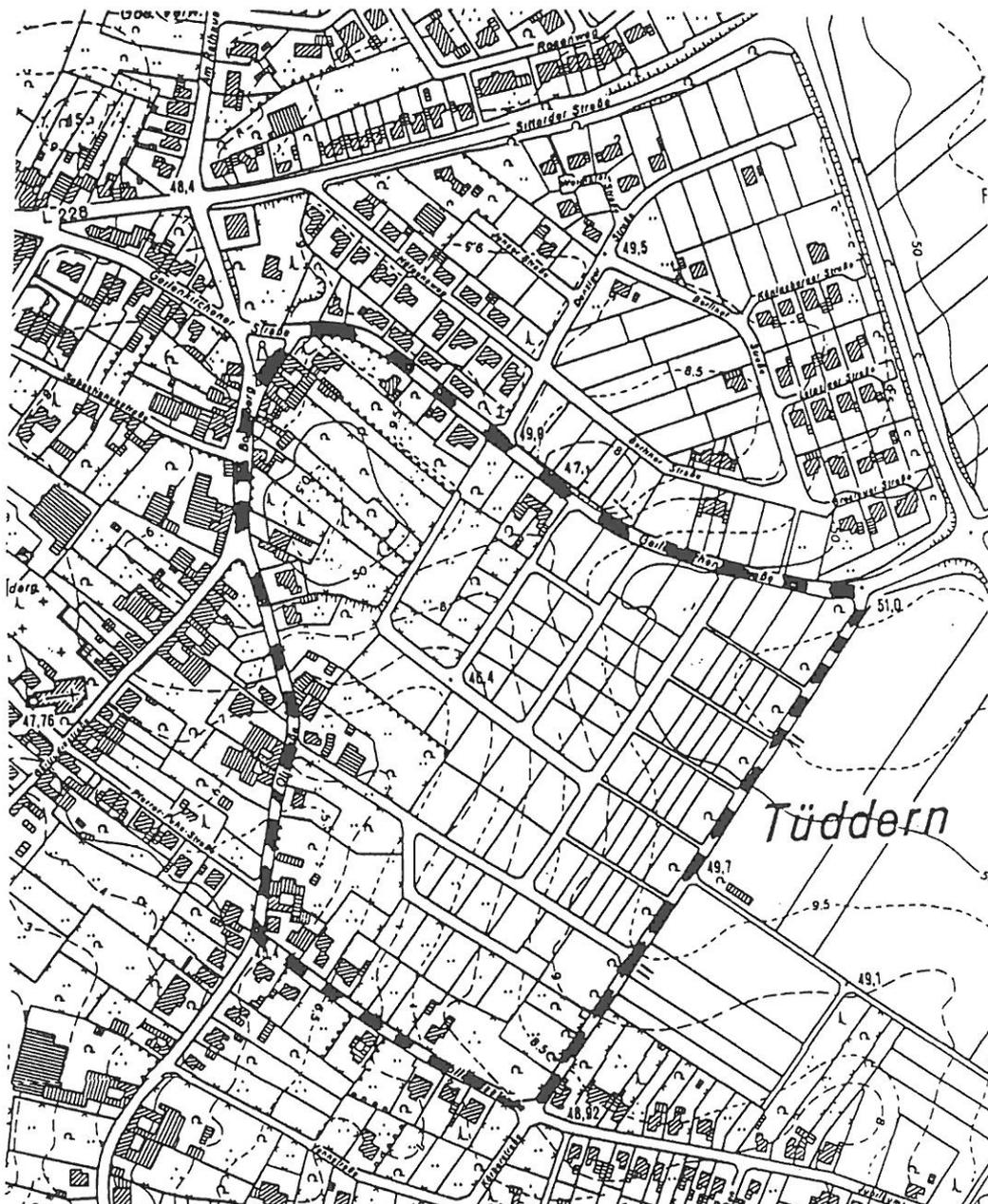
1.01

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

G E M E I N D E S E L F K A N T , Kreis Heinsberg
Gemarkung Tüddern, Flur 2 und 3, je teilweise

BEBAUUNGSPLAN NR. 13 T Ü D D E R N , K i r c h e n f e l d

Übersichtskarte Maßstab 1 : 5.000



2. Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Vorgeschichte, Stand des Verfahrens

In der Gemeinde Selfkant wurden in die 1965 angelaufenen Flurbereinigungen auch die Ortslagen, u.a. auch TÜDDERN, einbezogen und die Grundstücksverhältnisse neu geordnet.

Entsprechend wurden die bodenordnenden Maßnahmen abgewickelt, es wurden durch die Flurbereinigungsbehörde "Baugrundstücke" zugeteilt bzw. bewertet, Tauschvorgänge Agrarland gegen Innenortslagen aufgerechnet und dergl. ortsplanerische Aufgaben wahrgenommen. Der parallel entstandene Flächennutzungsplan übernahm diese Vorgaben und deckte die Ortslage mit den ausgewählten Bauflächen/Baugebieten ab (Juni 1981).

Im neu gezeichneten Kataster fanden sich dann wieder

- die Verkehrsflächen,
- die Baublöcke,
- die Abgrenzung Ortslage/Außengebiet usw.

Mitte der 80er Jahre kam die Flurbereinigung zum Abschluß und die von der Flurbereinigungsbehörde in die "Baustellen" eingewiesenen Bürger bzw. deren Nachkommen und Käufer meldeten bei der Gemeinde ihre Bauabsichten an und pochten auf baldige Erschließung als Voraussetzung für Bauantrag und -genehmigung.

Außer diesen Gründen, die bereits das öffentliche Interesse an diesem Bebauungsplan belegen, sind die Bedürfnisse der Gemeinde für ihre bauliche Weiterentwicklung gestützt auf nachweisbare Zahlen von Bauwilligen in diesem Ortsteil; diese machen die Bereitstellung weiteren Baugeländes erforderlich.

Da die im Bereich der bisher aufgestellten Bebauungspläne gelegenen Baugrundstücke bebaut sind oder zur Bebauung anstehen, mußte ein neues Baugebiet in die Planung einbezogen werden.

Hierfür erschien das von diesem Bebauungsplan erfaßte und im Flächennutzungsplan bereits als Baugelände ausgewiesene Gebiet besonders geeignet.

Am 24. April 1990 beschloß die Gemeindevertretung für das *KIRCHENFELD* genannte Baugebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluß wurde am 28.9.1990 öffentlich bekanntgemacht und die Planbearbeitung in Angriff genommen. Das Ergebnis "Vorentwurf" wurde im Vorfeld des Beteiligungsverfahrens am 23.5.1991 den geladenen Eigentümern vorgestellt und die Möglichkeit zu Bedenken und Anregungen gegeben. Das Ergebnis wurde am 15.6.1992 im Hauptauschuß der Gemeindevertretung erörtert, von der Gemeindevertretung am 24.6.1992 bestätigt und die Gemeindeverwaltung beauftragt, den Beschluß vom 24.4.1990 jetzt auszuführen:

- a) die Bürgerbeteiligung einzuleiten,
- b) die Träger öffentlicher Belange zu hören und
- c) die Offenlegung des Bebauungsplanes zu veranlassen.

2.02

2.2 Situationsanalyse.....(s.dazu Anlagen 1+2)

Das BP-Gebiet überspannt eine Fläche von rund 16,7 HA mit einem Höhengefälle zwischen 50,00 mNN - 45,00 mNN = 5 m in der NO-SW-Achse bei ca.450 m Distanz.

Der neue Bebauungsplan ist tangiert durch das Straßengerüst Oligstraße/Bocksberg(Westen) - Geilenkirchener Straße(Norden) - bisher Wirtschaftsweg(Osten) - Jubiläumsstraße(Süden) als Haupterschließung. Die innere Aufschließung sind bereits katastermäßig ausgewiesene Wohnstraßen und Wohnwege.

Die Parzellierung ist mit angemessenen "Baugrundstücken" schon durch die abgeschlossene landwirtschaftliche Flurbereinigungsmaßnahme geleistet, überwiegend in Privatbesitz und kann deshalb dem Grundstücksmarkt zur Verfügung stehen, wenn das BP-Verfahren eingeleitet ist und die technische Infrastruktur zur Verfügung steht.

Eine Baulandumlegung ist also weitgehend nicht mehr notwendig, wenn das Eigentumskataster im wesentlichen respektiert bleibt durch die neue Planung. Für planerische Eingriffe und Gestaltungsmöglichkeiten stehen also "nur" die öffentlichen (Wege-) Flächen zur Verfügung. Im bisherigen Verfahrensablauf zeigte sich aber, daß zum Ausgleich von Interessen und zur Flächensicherung einer Fußwegerschließung eine kleinere Teilumlegung nicht vermeidbar ist (s.dazu Ziff.8 - Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden).

2.3 Innere Aufschließung.....(s.dazu Anlage 2)

Aus den zuvor genannten Gründen sollen die Katasterwege das Gerüst der Wohnstraßen und -wege liefern; dieses scheint angemessen und ausreichend. Einige zusätzliche Fußweg-Verbindungen sind noch wünschenswert. Anzustreben war eine öffentliche Grünfläche möglichst nahe dem Tiefpunkt des Reliefs in der Südwest-Ecke mit Feuchtbiotop oder Teich aus natürlichem, gelenktem Oberflächenzulauf.

2.03

2.4 Zielgruppenansprache.....(s.dazu Anlage 3)

Entsprechend der Landesentwicklungsplan NRW wird der Zentralort TÜDDERN als "Wohnsiedlungsbereich" (WSB) ausgewiesen.

Es ist nicht das Ziel der Gemeinde-Entwicklungsplanung hier "Bauland" anzubieten als Äquivalent für Baueinschränkungen in den anderen Ortsteilen der Gemeinde, die keine WSB sind; dies wäre keine Rechtfertigung für den Bedarf des neuen BP 13 und ist kommunalpolitisch auch nicht erwünscht.

Nachfragen aus dem mittelzentralen Einzugsbereich GEILENKIRCHEN anzunehmen, dem TÜDDERN und die Gemeinde Selfkant insgesamt nach dem LEP I/II bisher zugeordnet werden, wären nur Illusionen, ebenso Zuwachsraten aus der Ortschaft selbst.

Bleibt also der Blick in die Zukunft zu richten und zu erkennen das Entwicklungsziel für TÜDDERN, Ergänzungsfunktionen für die südlimburgische Stadt-Agglomeration SITTARD-GELEEN wahrzunehmen, und zwar als interessante ländliche Wohnalternative am Rande dieses dichtbesiedelten und industriellen Ballungsgebietes.

In der niederländischen Wohnungsbaupolitik und Siedlungsplanung werden die sogenannten Prämienwohnungen als Reihenhäuser zu Eigentumsbildung bevorzugt gefördert und in den Bebauungsplänen ausgewiesen. Das freistehende, selbstfinanzierte Einfamilienhaus trifft auf knapp gehaltenes Baulandangebot und ist i.d.R. eingebunden in massierte Entwicklungsprojekte und landschaftlich nicht allzu attraktiv, oft in der Umgebung naher Gewerbe- und Industriegebiete.

Das Interesse dieser "besserverdienenden" Bauherrengruppe (Mittelmanagement, leitende Angestellte und dergl.), die sich "offene" Bauweise leisten wollen und diese finanzieren können, wird sich nach Vollendung der EG und Harmonisierung der Grenzen vermehrt auf das Angebot "Wohnplatz TÜDDERN" lenken lassen:

- *** Grundversorgung im Zentralort TÜDDERN
- *** gehobenes Mittelzentralangebot SITTARD
- *** 2,5 KM bis zum MARKT Sittard
- *** 1,5 KM bis zum Sport- und Freizeitzentrum BAANDERT
- *** alle Schularten im Stadtgebiet Sittard
- *** umfangreiches Kulturangebot Sittard-Geleen
- *** vielfältiges Arbeitsplatzangebot in Südlimburg
- *** keine Baupreisunterschiede NL/D bei freistehender EFH-Bauweise

Solcherart gewonnene neue Impulse dienen dem landesplanerischen Entwicklungsziel für den Zentralort TÜDDERN und bereichern das ökonomische, soziale und kulturelle Leben insgesamt in der GEMEINDE SELFKANT.

2.04

2.5 Gestaltungsideen.....(s.dazu Anlagen 4a+b)

Ziele, wie diese vorstehend in's Auge gefaßt wurden, müssen ihren Niederschlag finden in der Planung eines BP und in der danach gebauten Umwelt. Das BauGB und der Bebauungsplan sind das Steuerungsmittel überhaupt, das der Gemeinde in die Hand gegeben ist.

Die anzutreffende Situation und die zweckmäßigerweise zu respektierenden Vorgaben aus der zurückliegenden Flurbereinigung, wie in Ziff.2.1 schon beschrieben, belassen der Gemeinde als Planungsträger überwiegend nur den öffentlichen Straßenraum als Gestaltungsmöglichkeit.

Aspekte für den neu aufgestellten Bebauungsplan:

- er soll die BauNVO und die PlanZVO und deren flexible Möglichkeiten weitgehend ausschöpfen zur Steuerung der privaten Planungen auf den individuellen Grundstücken,
- eine zusätzliche Gestaltungssatzung sollte nur sehr beschränkt erlassen werden,
- durch interessante Straßenraumgestaltung sollte angesichts der kleinparzelligen Baugrundstücke Vielfalt und Abwechslung im Plangebiet angestrebt werden bei gleichzeitig verkehrsberuhigender Wirkung,
- trotz der engmaschigen Parzellen- und Wegestruktur läßt die talfallende Geländeneigung Überlegungen zu, die technische Infrastruktur zu entlasten und Oberflächenwasser von der Kanalisation fernzuhalten, zu versickern und sogar als Gestaltungselement in den öffentlichen Raum einzubeziehen.

Planung und Gestaltung haben zum Ziel ein Wohngebiet, das weder "vorstädtisch" noch "nostalgisch dörflich" sondern "ländlich" beeindruckt und auch ökologische Ansprüche bestätigt.

Eine Abkehr von der gewohnten Gestaltung durch "Erschließung" muß dann aber schon mit der Einleitung des BP-Verfahrens beginnen.

3.01

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

3.1 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Dem Bebauungsplanverfahren ist, wie schon in Ziff.2.1 dargestellt, ein Bodenordnungsverfahren im Rahmen einer landwirtschaftlichen Flurbereinigung vorausgegangen. Es wurde durch Besitzstände "Bau-land" geschaffen; diese zu wahren, verlangt nach einer entsprechenden Rechtssicherheit. Das Bebauungsplanverfahren findet hier bereits geordnete Grundstücks- und Erschließungsverhältnisse vor und soll jetzt den planungs- und baurechtlichen Rahmen für eine geplante städtebauliche Entwicklung im Gesamtgefüge des Ortsteiles sichern. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bedeutet nicht, daß das Plangebiet unabhängig von der anschließenden Straßenbebauung an der Geilenkirchener Straße, dem Bocksberg und der Oligstraße und der Jubiläumsstraße betrachtet werden kann. Die Abgrenzung wird beeinflußt von der Vorstellung der Gemeinde, daß es sich um eine "dorf"-bauliche Einheit handelt.

3.02

3.2 Der Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

3.2.1 Innerhalb des Bebauungsplanes

- a) Die Oberflächenbeschaffenheit zeigt Acker- und Wiesenland sowie Hausgärten mit leichtem Gefälle von NO nach SW zur Talaue des Rodebaches. Der Untergrund ist gewachsener Boden einer sandigen Lehmformation (s.dazu Anlage 5.01+02).
- b) Die Besitz- und Eigentumsverhältnisse sind durch die vor ca. sechs Jahren abgeschlossene landwirtschaftliche Flurbereinigung geordnet im Zuschnitt als Baugrundstücke im Eigentum von Privaten. Die Gemeinde ist Grundstückseigentümer der Straßenparzellen. Diese Erschließungsstraßen sind katastermäßig ausgewiesen, werden jedoch von den Anliegern zum Teil und bis jetzt noch agrarisch mitgenutzt. Einige Flurstücke sind gemeindeeigene Baugrundstücke und werden umgehend nach Wirksamwerden des Bebauungsplanes dem Grundstücksmarkt zugeführt bzw. als Flächen für den Gemeinbedarf genutzt.
- c) Der vorhandene Baubestand beschränkt sich auf die Bebauung der umgebenden Wohnsammelstraßen Geilenkirchener Str./Bocksberg/Oligstraße/Jubiläumsstraße und ist diesen erschließungsmäßig bereits zugeordnet.
- d) Die notwendigen Verkehrsflächen sind katastermäßig und im Eigentum der Gemeinde gesichert und weitgehend ausreichend; kleinere Korrekturen und Ergänzungen sieht der Bebauungsplan vor. Der Ausbau ist Teil der Durchführungsmaßnahmen zu diesem Bebauungsplan. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist nächstliegend an drei oder vier Anschlußpunkten an vorhandene Leitungen (MW-Kanal, Strom, Wasser, Telefon) möglich und zwar im NORDEN an die Geilenkirchener Straße, im WESTEN an die Oligstraße und im SÜDEN an die Jubiläumsstraße.

3.2.2 Außerhalb des Bebauungsplanes

Das Plangebiet kann nicht als "Insel" betrachtet werden, d. h. losgelöst von der anschließenden Straßenbebauung der umgebenden Sammelstraßen. Hier besteht eine Mischbebauung mit kleineren Gewerbebetrieben, Nebenerwerbslandwirtschaft und Wohnen, die mit ihrer Nutzung in das Plangebiet hineinwirken und die geplante Nutzungsart mitbestimmen.

Eine Sondersituation im Gerüst der äußeren Verkehrsstraßenerschließung stellt der tangierende bisherige Wirtschaftsweg im Osten des BP-Gebietes dar. Aus verschiedenen Gründen, die in der Gemeindevertretung ausführlich diskutiert wurden, soll diese als anbaufreie Sammelstraße konzipierte Verkehrsfläche nicht in den Bebauungsplan und damit in das Verfahren einbezogen werden, obwohl diese noch verkehrssicher auszubauende Tangente Voraussetzung für das Erschließungssystem des neuen BP insgesamt ist. Seitens der Planer war der Vorschlag gemacht worden, quasi als notwendige "Planfeststellung" hierzu einen ergänzenden Bebauungsplan aufzustellen und diesen dem Verfahren "BP 13" synchron abzuwickeln. Eine solche Entscheidung steht bisher aus, ist aber alsbald notwendig. Der BP 13 kann ohne eine gesicherte Anbindung an eine östlich tangierende Sammelstraße nicht erschlossen werden.

3.3 Einbindung in die Bauleitplanung der Gemeinde

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes unter Einschluß der bisher genehmigten 1. und 2. Änderung entwickelt. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.13 enthält die rechtsverbindlichen Mindestfestsetzungen für die städtebauliche Ordnung gemäß § 30(1) BauGB und die zusätzlich die Erschließung des Plangebietes durch Festsetzungen innerhalb der Verkehrsflächen. Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest.

Die genaue flurstücksweise Begrenzung ist durch eine schwarze, gestrichelte Planbegrenzungslinie gekennzeichnet.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet teilweise als Dorfmischgebiet (MD) und als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Hiervon ausgehend wurde festgelegt, daß der Altbestand im Plangebiet als Dorfmischgebiet (MD) (Bocksberg, Oligstraße, Jubiläumsstraße) bzw. als Allgemeines Wohngebiet (WA) (Geilenkirchener Straße) festgesetzt werden soll.

Zum Maß der baulichen Nutzung wurde im MD-Gebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschößflächenzahl (GFZ) von 1,2 bestimmt.

Im WA-Gebiet soll die GRZ 0,4 und die GFZ 0,8 nicht überschreiten. Die Bauweise ist offen mit maximal zweigeschossiger Bebauung. Firsthöhen, Traufhöhen, Dachneigungen und Dachformen sollen ergänzend durch eine Satzung *FESTSETZUNGEN* gem.§ 81 BauONW festgelegt werden. Wegen der unterschiedlichen Art der baulichen Nutzung sind die Festsetzungen in Zonen MD und verschiedene WA aufgeteilt.

3.4 Anpassung an die Ziele der Landesplanung

Die Regionalplanung, dargestellt im Gebietsentwicklungsplan (GEP) für die Kreise DÜREN/EUSKIRCHEN/HEINSBERG, abgeleitet aus der Landesentwicklungsplanung (LEP), weist der Gemeinde Selfkant ein ziemlich genau beschriebenes Entwicklungsziel zu.

In diesem GEP werden Grundsätze für die Entwicklung des Plangebietes aufgezählt, u.a.:

- * Der Plan beachtet Tendenzen hinsichtlich der Ausdehnung des Bewegungsraumes der Bevölkerung, steigende Wohnbedürfnisse und verlängerte Freizeit sowie zunehmendes Umweltbewußtsein.
- * Nach der Zielsetzung des LEP I/II soll in den Räumen, in denen überdurchschnittliche Bevölkerungsabnahmen zu verzeichnen sind, auf eine Verringerung der Verluste hingewirkt werden.
- * Die Standortgunst der ländlichen Zonen kann sich in dem Maße vergrößern, wie einerseits die Kommunikationsdistanzen durch Ausbau der regionalen und interregionalen Verkehrs- und Transportwege sowie der Informationsübertragung erweitert werden, andererseits die Standortgunst des Verdichtungsgebietes durch beschränkte Verfügbarkeit über Boden, Luftraum und Gewässer begrenzt sind.
- * Siedlungsschwerpunkte im Sinne §6 Landesentwicklungsprogramm NW können von den Gemeinden nur innerhalb geeigneter WSB dargestellt werden.
- * In den Grundzentren sind die Grundversorgungseinrichtungen sowie Siedlungsmaßnahmen auf den jeweilig geeigneten WSB zu konzentrieren.

Die angestrebte Struktur des Plangebietes KREIS HEINSBERG setzt für das Siedlungswesen i.w. folgende Ziele:

In den Grundzentren...sind kleinere Wohnsiedlungsbereiche (WSB) dargestellt, die in der Hauptsache die Funktion von Standorten für zentralörtliche Einrichtungen und Arbeitsstätten innerhalb von weiträumigen, dispers besiedelten Versorgungsgebieten haben. Der Entwicklungsspielraum für Wohnungsbau ist auf den Bedarf begrenzt, der sich nach der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des engeren Raumes und ggf. einer besonderen Funktion des WSB ergibt.

TÜDDERN ist ein solcher Siedlungsschwerpunkt und der einzige in der Gemeinde Selfkant überhaupt. Als "besondere Funktion" weist die Landesplanung ausdrücklich auf die Ergänzungsfunktion des SELFKANTS für die südlimburgische Stadtagglomeration SITTARDELEEN und die wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verflechtungen damit hin.

Mit der Vollendung der europäischen Einigung ab 1993 wird diese Verflechtung zunehmend an Bedeutung gewinnen. Dies wird auch ausdrücklich im Zweiten Bericht der Deutsch-Niederländischen Raumord-

nungskommission - Unterkommission Süd schon 1978 aufgezeigt (Heft 40 der Schriftenreihe "Landesentwicklung" des Ministerpräsidenten des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 1978).

In der kartographischen Darstellung zum GEP ist das Gebiet zwischen Geilenkirchener und Jubiläumsstraße ausdrücklich als zu erweiternder WSB parzellenscharf hervorgehoben und als Entwicklungsziel für den Ortsteil TÖDDERN im GEP 83 HA ausgewiesen; dabei wird für diesen WSB ausdrücklich nur die "niedrige" Siedlungsdichte, d.s. höchstens 50 EW pro HA, d.h. "locker, weitläufig" zugelassen.

Man muß jedoch unterscheiden zwischen "Siedlungsdichte" in der Landesplanung, die auch alle Gemeinschafts- und Freiflächen im WSB einschließt, und der "Wohndichte" in der kommunalen Bauleitplanung, die ohne die Gemeinbedarfs- und Freiflächenanteile gerechnet wird, d.h. entsprechend bei ca. 30 EW pro HA liegen sollte. Die hier in den Neubaugebieten anzutreffende kleinparzellige Bauweise liegt in der "Wohndichte" aber oft weit darüber und würde im Grunde den landesplanerischen Zielsetzungen für das Wohnen in der ländlichen Zone widersprechen, wenn nicht die Kompensation in der lockeren Alt- und landwirtschaftlichen Bauweise im WSB insgesamt gesehen werden dürfte. Auch in den Neubaugebieten der ländlichen Zonen spiegelt sich in den Grundstücksgrößen heute der Aufwand für Grunderwerb und Erschließung wider, den die bauwillige Familie aufzubringen hat.

4.01

4. Erfassen und Bewerten der Naturgrundlagen nach Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit

Der Planbereich ist vom LANDSCHAFTSPLAN II/5 SELFKANT mit folgenden Aussagen überplant:

Entwicklungsziel 2 für die Landschaft:

Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen.

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

Es ist zu erwarten, daß die Untere Landschaftsbehörde die Zustimmung zu diesem Bebauungsplan geben und den Landschaftsplan hier zurücknehmen wird.

In einer Stellungnahme mit Vfg. vom 22.12.1992 des OKD Heinsberg fordert die ULB zu diesem BP-Verfahren eine landschaftspflegerische Eingriffsermittlung und Bewertung dazu.

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

Diese Ausgleichsmaßnahmen werden im BP-Verfahren noch ermittelt und in einer ersten Stufe mit einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag in Ziff.9 vorbereitet.

Die Schutzwürdigkeit der Landschaft ist in Ziffer 6.1 einer Umweltverträglichkeitsuntersuchung unterzogen.

5.01

5. Erschließung und Bebauung - Erfassen und Bewerten der geplanten Nutzung

5.1 Verkehrsflächen

Die aus der vorausgegangenen Bodenordnung durch die Flurbereinigung zur Verfügung gestellten Straßen- und Wegequerschnitte sind unterschiedlich mit folgenden Breiten vorgegeben, und zwar mit

B R E I T E N = 9,00 / 8,00 / 7,50 / 6,00 m .

Die Gestaltung der Verkehrsflächen wird mit dem BP festgesetzt.

Es handelt sich hierbei um eine modifizierte Trennung der Verkehrsarten. Der Verkehrsraum wird in einer Ebene, d.h. ohne Bordsteine, angelegt. Die Unterscheidung der Verkehrsflächen erfolgt farblich und durch Struktur der Oberflächen.

Die Fahrstreifen werden in bituminöser Bauweise ausgeführt, die Fußgängerbereiche werden gepflastert.

In den breiten Fußgängerstreifen werden Baumscheiben eingelassen, um einen Alleen-Charakter zu schaffen.

Die Entwässerung des Straßenraumes kann teilweise in die Baumscheiben und bei den breiteren Erschließungsflächen in Versickerungsmulden erfolgen, die jeweils mit einem Überlauf in den MW-Kanal ausgestattet sind.....(s.dazu Anlage 6)

Die verkehrstechnisch kritischen Zonen in den Anbindungspunkten zu den umgebenden Sammelstraßen sowie im Umfeld der Gemeinbedarfsfläche in der Siedlungsmitte werden über den gesamten Querschnitt gepflastert, um auf die Gefahrenpunkte aufmerksam zu machen.

Zusätzlich wurde ein neuer Fußweg als Verbindung zur Oligstraße und damit zum Ortskern geplant.

5.2 Ver- und Entsorgung

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

- | | |
|---|--|
| a) Wasserversorgung | Anschluß an das Netz des Verbandswasserwerkes Gangelt |
| b) Stromversorgung | Anschluß an das ober- und unterirdische Betriebsnetz der Kreiswerke Heinsberg (Überlandzentrale) |
| c) Telekommunikation | Netz der Deutschen Bundespost - TELEKOM |
| d) Abwassersammlung,
Abwasserreinigung | Anschluß an das Mischwasser-Ortskanalnetz Tüddern und Zuleitung an das Regionalklärwerk Susteren der ZL Roermond |
| e) Abfallsammlung | durch die wöchentliche Müllabfuhr der Gemeinde und zentrale Sammelpunkte für Sondermüll im Gemeindegebiet |
| f) Grundbedürfnisse | die notwendigen Gemeinschaftseinrichtungen (Grundschule, Rathaus, Kirche, Pfarramt, Kindergarten, Jugendheim, Sport- und Spielanlagen) und Versorgungsbetriebe (Einzelhandel, Handwerk usw.) sind sämtlich in fußläufiger Nähe im Ortsteil vorzufinden |
| g) Gasversorgung | die Gemeinde bemüht sich zur Zeit mit einem Versorgungsunternehmen eine Gasversorgung für das Gemeindegebiet zu realisieren. Tüddern - und hier insbesondere dieser BP 13 - sind naheliegenderweise eine erste Phase für den Beginn |
| e) Kabelfernsehen | im Verband mit der Gasversorgung will ein Versorgungsbetrieb sein Angebot aus der Stadt Sittard erweitern |

5.03

5.3 Die bauliche und sonstige Nutzung

5.3.1 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 16,7 Hektar.

Das eigentliche Neubaugelände, das hauptsächlich den Charakter eines allgemeinen Wohngebietes erhalten soll, ist etwa 14,0 HA groß und kann nach der Bebauung etwa 490 Einwohner aufnehmen. In den ein- bis zweigeschossigen neuen Wohnbauten können ca.140 Wohnungen entstehen, während in dem Bautenbestand an den außenliegenden Sammelstraßen bereits ca.25 Wohneinheiten gezählt werden können.

Die Art der baulichen Nutzung wurde aus den Vorgaben im Flächennutzungsplan entwickelt. Die neuen Bauflächen wurden als WA-Gebiet mit maximal zweigeschossiger Bebauung festgesetzt. Die Bauweise ist offen, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Vorbeugender Immissionsschutz zur östlich anschließenden landwirtschaftlichen Feldmark ist nicht erforderlich, da die Bebauung nur giebelständig ausgerichtet ist und zwischen der Abgrenzung der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) und der Feldlage noch eine breite, baumbestandene und anbaufreie Sammelstraße im Verlauf des bisherigen Wirtschaftsweges angelegt werden wird.

Die vorhandene Straßenbebauung an der Geilenkirchener Straße wird wie im FNP dargestellt ebenfalls als WA-Gebiet festgesetzt, wird aber bei Einzelvorhaben nach §34 BauGB zu genehmigen sein.

Gleichzutreffendes gilt für die Bebauung Bocksberg/Oligstraße/Jubiläumsstraße, hier allerdings wie im FNP als MD-Gebiet. In diesem MD-Gebiet sind wegen der anschließenden WA-Nutzung Anlagen nach §5, Abs.2, Ziff.4 BauNVO nicht zugelassen (s."Einschränkungen" in Ziff.5.32).

Die im Grundbesitz der Gemeinde befindlichen Flächen in BP-Mitte wurden ohne Rücksicht auf den derzeitigen Katasterzuschnitt so überplant, daß hier ohne Grunderwerb von Privaten der Gemeinbedarf, Kinderspielplatz und platzartige Grünanlage zusammengefaßt werden konnten.

Bei den Bauflächen ohne Angabe der Grundflächen- und Geschoßflächenzahl wird das Maß der zulässigen Ausnutzung der Grundstücke aus der überbaubaren Fläche und der Geschoßzahl bestimmt. Die in §71(1) BauNVO festgelegten Höchstwerte sind einzuhalten.

5.05

5.04

5.3.2 Einschränkungen

5.3.2.1 Im MD-Gebiet sind Anlagen nach §5 Abs.2, Ziffer 4 BauNVO nicht zugelassen:

Betriebe zur Be- Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.

Die Nutzungsart WA im Anschluß an das MD-Gebiet innerhalb des Plangebietes begründet dieses Verbot.

5.3.2.2 Ausnahmen gem.§4(2) BauNVO:

Von den im WA-Gebiet zugelassenen Nutzungsarten sind ausnahmsweise zulässig:

Nr.2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

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

5.3.2.3 Im WA-Gebiet sind nur die Ausnahmen gemäß §4(3) Ziffer 3 (Anlagen für Verwaltungen) und Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) BauNVO zulässig.

5.4 Grünanlage

5.4.1 Bemessungsgrößen

a) Fläche der Teilparzellen	Ap	=	ca. 5100 qm
b) Wasserfläche als Teiche	Aw	=	ca. 275 qm
c) erforderlicher Aushub	Vt	=	ca. 110 cbm

5.4.2 Be- und Entwässerung der Feuchträume

Die Bewässerung der Feuchträume soll soweit wie möglich durch Regenwasser erfolgen. Zweckmäßig ist die Entwässerung der querenden Straßenfläche in die Biotope nachdem die Erstverschmutzung in die Straßeneinläufe abgeschwemmt ist. Zusätzlich kann der Regenwasserabfluß der Gebäudedachflächen auf den Gemeinbedarfspartellen gesammelt und zugeleitet werden. Als Alternative zum Zufluß über die Straßenfläche kann die Speisung des Gewässers mit Regenwasser der naheliegenden Baugrundstücke gelöst werden, jedoch über eine separate Leitung unterirdisch zugeleitet.

In Trockenzeiten ist eine zusätzliche Wasserzufuhr aus dem Wasserversorgungsnetz (Feuerwehr) vorzusehen.

Es ist ein Überlauf geplant, so daß Ausuferungen im Grün- und Straßenbereich vermieden werden können. Der Überlauf ist an den Mischwasserkanal anzuschließen. Die beiden Teiche können als kommunizierende Röhre oder durch Überfall verbunden werden.

5.4.3 Biotope

Wasserflächen: Die Teiche sind im Mittel 60 cm tief. Zusätzlich wird eine Flachwasserzone (ca. 15-20 cm) und eine Bodenmulde als Ruhezone für Fische ($t > 1,0$ m) geschaffen. Es sind somit die Voraussetzungen für das Aussetzen von Fischen und das Ansiedeln verschiedener Wasserpflanzen geschaffen. Die Hauptmaße (Längen und Breiten) sind aus dem Plan zu entnehmen.

Grünflächen: Der Bereich vor dem Kinderspielplatz soll dicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden, um das ungestörte Ansiedeln von Insekten und Vögeln zu ermöglichen.

Der übrige Teil soll Erholungszone sein mit einigen Bänken und einem Weg in wassergebundener Deckenausführung.

5.5 Flächenbilanz

a)	gemeindeeigene Baugrundstücke.....	6.727 qm
b)	Eigentum kath.Kirchengemeinde.....	4.137 qm
c)	in Privatbesitz.....	144.593 qm

(1)	= Nettowohnbauland.....	155.457 qm
(2)	+ Verkehrsfläche.....	8.043 qm

(3)	= Bruttowohnbauland.....	163.500 qm
(4)	+ Gemeinbedarfsfläche.....	3.500 qm

(5)	= Bruttowohnbaugebiet.....	167.000 qm
(1-5 =	Probe Gesamtfläche.....	16,7 HA)
=====		
(6)	Wohnungen = 140neu + 25bestand.....	165 WE
(7)	Einwohner/Wohnung = 3,0-4,0, i.M., gewählt.....	3,5 E/W
(8)	Einwohner = (6) x (7).....	578 E
(9)	Nettosiedlungsdichte = (8) : (1).....	37 E/HA
(10)	Bruttosiedlungsdichte = (8) : (5).....	35 E/HA
(11)	Bruttowohnungsdichte = (6) : (5).....	10 W/HA
(12)	Belegungsdichte, gewählt.....	ca. 45 qm/E
(13)	Bruttogeschößfläche = (12) x (8).....	26.010 qm
(14)	Geschößflächenzahl = (13) : (1).....	0,17
	d.h. die zulässigen Werte	
	GRZ/GFZ = 0,3/0,6...0,4/0,8	
	werden bei eingeschossiger Bauweise nur mit	
	57...43 % ausgenutzt und	
	bei zweigeschossiger Bauweise weiter erheblich	
	unterschritten	

5.07

5.6 Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeit

Die Erschließungsmaßnahmen (Entwässerung, Verkehrsflächen und Straßenbeleuchtung) werden von der Gemeinde durchgeführt. Die Übertragung der Erschließung durch Vertrag auf einen Dritten behält sich die Gemeinde vor.

Für die Anlage und Unterhaltung der Versorgungseinrichtungen sind zuständig:

- a) Wasserversorgung Verbandswasserwerk Gangelt
- b) Stromversorgung Kreiswerke Heinsberg
- c) Telekommunikation Fernmeldeamt Erkelenz

Für die Gemeinde Selfkant ist mit folgenden Investitionen zu rechnen

- für öffentliche Verkehrsflächen:
1,46 HA x 90 DM/qm.....1.314.000 DM
- für Mischwasserkanal:
1.536 lfm x 500 DM/lfm.....768.000 DM
- voraussichtliche Gesamtinvestition.....2.082.000 DM
=====

hieraus resultieren folgende spezifische Kosten:

- je qm Nettowohnbauland = 2.082.000 DM : 15,55 HA.....13,39 DM/qm
=====
- je Baustelle im Mittel = 2.082.000 DM : 140 WE.....14.871 DM
=====

Aus der Verwirklichung des Planes entstehen etwa folgende Kosten:

- * Verkehrsflächen.....1.314.000 DM
- * Wasserversorgung.....230.400 DM
- * Abwasserbeseitigung.....768.000 DM
- * Elektrische Versorgung.....76.800 DM
- * Straßenbeleuchtung.....62.000 DM
- * öffentliche Grünflächen und Spielplätze.....255.000 DM
- * Feuermeldeanlagen.....5.000 DM
- * zusätzlicher Grunderwerb sowie Vermessungs-
und Notarkosten.....50.000 DM
- * Freilegung der Straßentrassen, Sonstiges.....88.800 DM
-
- * gesamte Erschließungskosten.....2.850.000 DM

Hiervon trägt die Gemeinde den Kostenanteil, der nicht durch die zur Zeit geltenden Ortssatzungen oder durch Verträge mit den Erschließungsträgern gedeckt sind.

In diesen Kosten sind auch diejenigen für etwaige Entschädigungen enthalten, die aufgrund der §§40ff.BauGB entstehen können.

Diese Kosten werden durch Haushaltsmittel und Darlehen finanziert. Die Haushaltsmittel lassen sich weitgehend und auf Zeit erwirtschaften durch Erschließungs- und Anschlußbeiträge.

Kosten für Grunderwerb fallen nicht oder nur geringfügig an, indirekte Auswirkungen außerhalb des Baugebietes fallen im Bestand der technischen Infrastruktur nicht an, z.B. sind das Kanalnetz und die Abwasserreinigung einschließlich das neue Baugebiet ausgelegt. Nicht geregelt ist bisher der Bau und die Finanzierung der geplanten anbaufreien Sammelstraße als notwendige Osttangente für diesen Bebauungsplan.

Mit Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes als Satzung folgt unmittelbar der Ausbau der Erschließungsanlage, um die Voraussetzung für genehmigungsreife Bauanträge im Plangebiet zu sichern.

6.01

6. Nutzungsverträglichkeiten, Nutzungskonflikte (Umweltverträglichkeitsprüfung) und sonstige Auswirkungen

6.1 Landschaftsästhetische Aspekte
- Ermittlung der Eingriffserheblichkeit

Im folgenden wird eine von HANS KISTENMACHER/DIETER EBERLE (KTBL-Schrift 309, *Methodenfibel zur Umweltverträglichkeitsprüfung*, Darmstadt 1985) entwickelte Verfahrensmethodik am Fall des BP 13 - Tüddern, Kirchenfeld zur Anwendung gebracht. An diesem Beispiel spielen diejenigen 3 Kriterien eine Rolle, die in fast allen Bewertungsfällen dieser Art vertreten sind, nämlich

- * L a n d w i r t s c h a f t ,
- * E r h o l u n g / L a n d s c h a f t s b i l d sowie
- * O r t s r a n d b i l d .

Der BP 13 ist ein sehr oft auftretender "Standardfall" einer UVP, der im Bedarfsfall durch weitere Kriterien ergänzt werden kann.

Es muß hinzugefügt werden, daß im Falle BP 13 keine kleinräumige Biotopkartierung durchgeführt worden ist und auch nicht erforderlich schien angesichts der ausgeräumten Feldflur im Plangebiet.

Zur Durchführung der UVP sind folgende Arbeitsphasen und Einzelschritte erforderlich.

1. P H A S E : Auswahl der zu bewertenden potentiellen Wohnbaugebiete

Diese "Auswahl" ist vorab durch den FNP und den GEP sowie die vorausgegangene Flurbereinigung entschieden. Der von der Gemeindevertretung gefaßte Aufstellungsbeschluß ist eindeutig; über alternative Standorte ist nicht mehr zu befinden.

2. P H A S E : Festlegung der erforderlichen Bewertungskriterien
Aufgrund der natürlichen Gegebenheiten sowie der Freiraumnutzungsverhältnisse ist die Einbeziehung folgender Bewertungskriterien erforderlich:

- Landwirtschaft
- Erholung/Landschaftsbild
- Ortsrandbild

Schützenswerte Biotope sowie nutzbares Grundwasser (Wasserschutzzone III und Wasserschonbereich nach Landesplanungsrecht) kommen nicht vor und brauchen deswegen bei der Kriterienaufstellung nicht berücksichtigt zu werden.

3. P H A S E : Ermittlung der einzelnen Schutzwürdigkeiten

1. Schritt: Ermittlung der Schutzwürdigkeit "Landwirtschaft"

Für die Bewertung der Schutzwürdigkeit stehen 2 Modelle zur Verfügung

- * Modell A: Die Schutzwürdigkeit des Naturraumpotentials (Qualität) wird durch seine Eignung bestimmt
- * Modell B: Die Schutzwürdigkeit des Naturraumpotentials (Qualität) wird durch seine Eignung und daneben durch seine Knappheit bestimmt

1) Eignungsermittlung

Als Richtwert für die durchschnittliche Bonität werden im Geltungsbereich *Tüddern* 52 Punkte angegeben; im BP-Gebiet wird in der Bodenkarte überwiegend Klasse IV ausgewiesen, d.s. 64 - 58 Bodenpunkte.

Bodenpunkte im oberen Drittel von 100 werden i.d.R. als "Vorrangflur, Stufe I" eingeordnet.

Es erfolgt folgende Umsetzung in Wertstufen der Eignung:

Einstufung (der landwirtschaftlichen Nutzfläche)	Wertstufen
Vorrangflur Stufe I	I
Vorrangflur Stufe II	II
Grenzflur	III
Untergrenzflur	IV

Ergebnis: Eignungsstufe I

2) Ermittlung der Schutzwürdigkeit

Da keine Informationen zur Flächenknappheit vorliegen, ist die Eignungsstufe identisch mit der Schutzwürdigkeitsstufe.

Deshalb wird auch Modell A gewählt!

Ergebnis: Schutzwürdigkeitsstufe I (höchste Schutzstufe)

2. Schritt: Ermittlung der Schutzwürdigkeit im Bewertungsbereich
 ----- "Erholung/Landschaft"

1) Eignungsermittlung

Bewertet wird der gesamte zusammenhängende Erholungsraum, der das Rodebachtal und das Waldgebiet Westerheide umfaßt.

Die Bewertung erfolgt mit Hilfe eines Eindrucksprofils.

Tab.: Eindrucksprofil Erholungsbewertung

	3	2	1	0	1	2	3	
anmutig	☒	0	0	0	0	0	0	plump
simpel	0	0	0	0	0	0	☒	anregend
behäglich	☒	0	0	0	0	0	0	kühl
informativ	☒	0	0	0	0	0	0	langweilig
unnötig	0	0	0	0	0	☒	0	nötig
malerisch	☒	0	0	0	0	0	0	nüchtern
unsicher	0	0	0	0	0	0	☒	geborgen
nutzlos	0	0	0	0	0	☒	0	nützlich
nichtssagend	0	0	0	0	0	0	☒	vielsagend
freundlich	☒	0	0	0	0	0	0	unfreundlich
harmonisch	☒	0	0	0	0	0	0	unausgewogen
wertlos	0	0	0	0	0	☒	0	wertvoll
schön	☒	0	0	0	0	0	0	häßlich
unwichtig	0	0	0	0	0	☒	0	wichtig
rastlos	0	0	0	0	0	0	☒	friedlich
interessant	0	☒	0	0	0	0	0	uninteressant
	3	2	1	0	1	2	3	= 21
	7	2	-	-	-	8	4	

Folgende Auswertungsschritte sind erforderlich:

Sortierung der positiven Eigenschaften nach links und der negativen nach rechts.

Die Skalierung 3, 2, 1, 0, 1, 2, 3 wird in eine Zahlenreihe, die von 1 bis 7 geht, umgewandelt.

Addition der angekreuzten Werte und Division durch die Anzahl der Wertepaare:

$$21 : 16 = 1,3$$

Ergebnis: Erlebniswert = 1,3

Umskalierung des Erlebniswertes in eine Skalierung mit 4 Wertstufen

Erlebniswert	Benennung	Wertstufe
1 - 1,99	hoch	I
2 - 2,99	mäßig	II
3 - 3,99	schwach	III
4 und mehr	mangelhaft	IV

Ergebnis: Eignungs-Wertstufe I (höchster Wert)

2) Beeinträchtigungsintensität durch Wohnbauflächenausweisung

Die Beeinträchtigungsintensität drückt aus, inwiefern ein von der Erlebniswirkung zusammenhängender Erholungsraum durch die Ausweisung von Baugebieten gestört wird.

Die Festlegung der Werte der Beeinträchtigungsintensität (Verwendung von 3 Wertstufen sinnvoll) muß vom Verfahrensführer erfolgen.

Für den BP 13:

* Eignungsbewertung erfolgt für den gesamten Erholungsraum östlich Tüddern mit *Rodebachtal* und *Westerheide*.

* Festlegung der Beeinträchtigungsintensitäten mittels 3 Wertstufen:

Benennung	Wertstufe
schwach	I
mittel	II
hoch	III

Da das Baugebiet BP 13 den gesamten Erholungsraum nur in der siedlungsnahen Randzone tangiert und da insbesondere keine Waldrandeffekte zerstört werden, wird die Beeinträchtigungsstufe I (geringste Beeinträchtigung) gewählt.

Ergebnis: Beeinträchtigungsintensität I

3) Ermittlung der Gefährdung aus Eignung und Beeinträchtigung

Ermittlung der Gefährdung mit Hilfe folgender Präferenzmatrix:

Eignung \ Beeinträchtigungsintensität	III	II	I
	Gefährdung		
I	I	I	I
II	I	I	II
III	I	II	III
IV	II	III	IV

Als Ergebnis erhält man mit Eignung = I und Beeinträchtigung = I eine Gefährdung = I

Ergebnis: Gefährdungsstufe I (höchster Wert)

4) Knappheit

Die typische Struktur des bewerteten Erholungsgebietes (Waldrand mit davorliegender Freifläche) kommt im gesamten Raum Westerheide-Rodebachtal relativ häufig vor (vergleiche z.B. die Topographische Karte Selfkant), so daß keine Knappheit vorherrscht.

Wertstufen-Zuordnung

Knappheit	Wertstufe
hoch	I
gering	II

Ergebnis: Knappheits-Wertstufe II

5) Ermittlung der Schutzwürdigkeit aus Gefährdung und Knappheit

Ermittlung der Schutzwürdigkeit mittels folgender Präferenzmatrix:

Gefährdung \ Knappheit	I	II
	Schutzwürdigkeit	
I	I	I
II	I	II
III	II	III
IV	III	IV

Als Ergebnis erhält man mit Gefährdung = I und Knappheit = II eine Schutzwürdigkeitsstufe = I.

Ergebnis: Schutzwürdigkeits-Wertstufe I (höchster Wert)

6.07

3. Schritt: Ermittlung der Schutzwürdigkeit im Bereich "Ortsrand-
----- bild"

1) Eignungsermittlung

Die Bewertung erfolgt mit Hilfe eines Eindrucksprofils.

Die Auswertung analog zur Vorgehensweise im 2.Schritt:
Erlebniswert = 46 : 14 = 3,3.

Tab.: Eindrucksprofil Ortsrandbild

	3	2	1	0	1	2	3	
unnatürlich	0	☒	0	0	0	0	0	gewachsen
abrupt	0	0	☒	0	0	0	0	kontinuierlich
abwechslungsreich	0	0	☒	0	0	0	0	langweilig
schön	0	0	☒	0	0	0	0	häßlich
abweisend	0	0	0	0	0	☒	0	einladend
eintönig	0	0	0	☒	0	0	0	vielfältig
geschlossen	☒	0	0	0	0	0	0	offen
geordnet	☒	0	0	0	0	0	0	chaotisch
öde	0	0	0	0	0	0	☒	anziehend
künstlich	☒	0	0	0	0	0	0	ursprünglich
begrenzt	0	0	0	☒	0	0	0	unbegrenzt
kleinteilig	☒	0	0	0	0	0	0	wuchtig
unausgewogen	☒	0	0	0	0	0	0	harmonisch
unfreundlich	0	0	0	0	0	0	☒	freundlich
	3	2	1	0	1	2	3	
	17	6	11	8	-	2	2	= 46

Zuordnung von Wertstufen

Erlebniswert	Benennung	Wertstufe
1 - 1,99	sehr gut	I
2 - 2,99	gut	II
3 - 3,99	mäßig	III
4 und mehr	schlecht	IV

Ergebnis: Ein Erlebniswert = 3,3 ergibt die Eignungs-Wertstufe III.

2) Beeinträchtigungsintensität durch Wohnbauflächenausweisung

Je nach der Beeinträchtigung der Sichtbeziehung auf das betrachtete Teilstück des Ortsrandes ergeben sich drei Stufen:

Beeinträchtigung der Sichtbeziehung	Wertstufe
vollständig	III
teilweise	II
nicht vorhanden	I

Angenommen wird eine geringe Beeinträchtigung: Wertstufe I

3) Ermittlung der Gefährdung

Präferenzmatrix		Beeinträchtigungsintensität		
Eignung		III	III	I
I		I	I	I
II		I	I	II
III		I	II	III
IV		II	III	IV

Ergebnis für Eignung = III und Beeinträchtigung = I :
Gefährdung = III

4) Ermittlung der Knappheit

Der gesamte Ortsrand wird in Teilstücke aufgeteilt, die dann einzeln bewertet werden. Sofern nur 1 bis 2 Teilstücke Wertstufe I (=hoch) oder (falls Inicht vorhanden) II (=gering) erhalten, herrscht "Knappheit". Im Falle BP 13 ist eine Knappheit der Wertstufe III des Ortsrandbildes nicht gegeben.

Ergebnis: Knappheit II

5) Ermittlung der Schutzwürdigkeit

Präferenzmatrix		Knappheit	
Gefährdung		I	II
I		I	I
II		I	II
III		II	III
IV		III	IV

Ergebnis für Gefährdung = III und Knappheit = II :
Schutzwürdigkeit = III

4. P H A S E : Zusammenfassung der Schutzwürdigkeit der 3 Bewertungskriterien zur Gesamtschutzwürdigkeit

Hier ist aus 4 angebotenen Verfahren eines auszuwählen.

Sofern man eine leichte Nachvollziehbarkeit in den Vordergrund stellt und dafür methodische Mängel in Kauf nimmt, kann man sich für die *Standardversion der Nutzwertanalyse* entscheiden (Verfahren Nr.3).

- * Vorteil: einfaches und leicht nachvollziehbares Verfahren.
- * Nachteil: methodisch nicht ganz korrektes Verfahren, da die ordinalen (=einordnenden) Wertstufen der Schutzwürdigkeit nicht mit kardinalen (=hauptsächlichen) Gewichten multipliziert werden sollten.
- * Entscheidungsregel: Multiplikation der Schutzwürdigkeiten der Einzelkriterien mit konsensfähigen Gewichten für die Einzelkriterien und Addition dieser Einzelwerte zur Gesamtschutzwürdigkeit.

1. Ausgangssituation

Bewertungskriterium	Schutzwürdigkeit
Landwirtschaft	I
Erholung/Landschaft	I
Ortsrandbild	III

2. Gewählte Gewichtung
(exemplarisch werden
zwei Gewichtungen
durchgerechnet)

	Gewichtungsfaktor	
	Punkte (Fall A)	Punkte (Fall B)
Landwirtschaft	30	60
Erholung/Landschaft	30	20
Ortsrandbild	40	20
	100	100

Im Fall A wird das Ortsrandbild (evtl. als typisches "Markenzeichen" des Ortes) höher, in Fall B die Landwirtschaft höher gewichtet.

3. Ergebnis

Eine Division durch die Summe der Gewichte (=100) ergibt die Gesamtschutzwürdigkeit

Bewertungs- kriterium	Schutz- würdigkeit	Gewichtungs- faktor	Ergebnis
* <u>im Fall A:</u>			
Landwirtschaft	I	30	30
Erholung/Landschaft	I	30	30
Ortsrandbild	III	40	120

Gesamtschutz- würdigkeit		100	180
=====			

* im Fall B:

Landwirtschaft	I	60	60
Erholung/Landschaft	I	20	20
Ortsrandbild	III	20	60

Gesamtschutz- würdigkeit		100	140
=====			

Die Auswertung (Multiplikation von Schutzwürdigkeitsstufen und Punkten) ergibt

- * im Fall A eine Gesamtschutzwürdigkeit von 1,8,
also annähernd Stufe II
- * im Fall B eine Gesamtschutzwürdigkeit von 1,4,
also annähernd Stufe I

Konfliktstufen für die Bauflächenausweisung:

Die Umweltverträglichkeit wird mit den Ziffern I-IV angegeben,

- Wert I bedeutet: geringster Konflikt
- Wert IV bedeutet: höchster Konflikt

Das Vorhaben BP 13 ist demnach weitgehend "umweltverträglich", in diesem Falle ist es jedoch zweckmäßiger, wenn man wegen der noch übersichtlichen Gesamtsituation auf eine Zusammenfassung verzichtet.

6.11

6.2 Immissionsschutzaspekte

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens hat das Gewerbeaufsichtsamt bei einer Überprüfung des Plangebiets festgestellt, daß im Bereich der Jubiläumsstraße/Oligstraße die Schreinerei Jessen sowie ein landwirtschaftlicher Betrieb (Vollerwerb) ansässig sind und unmittelbar an das geplante Wohngebiet angrenzen. In der Oligstraße existiert noch ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb. Das Gewerbeaufsichtsamt bezieht sich auf den "Abstandserlaß", wonach Schreinereien einen Mindestabstand von 100 m zum geplanten WA-Gebiet haben müssen. Dieser Abstand wird im BP-Entwurf unterschritten.

Des Weiteren kann das WA-Gebiet durch den landwirtschaftlichen Betrieb, insbesondere bei Tierhaltung, mit Lärm oder Gerüchen beaufschlagt werden. Hier sieht das Gewerbeaufsichtsamt Konflikte vorprogrammiert. Kennzeichnend seien insbesondere die Lärm-/Geruchsemissionen bzw. -immissionen, die den Grad der Erheblichkeit bei der geringen Entfernung zum WA-Gebiet nach dem BImSchG überschreiten könnten.

Zur Konfliktvermeidung vereinbarten die Gemeinde und das Gewerbeaufsichtsamt eine gutachterliche Untersuchung. Notwendige Betriebsbeschränkungen/Maßnahmen z.B. aktive oder passive Schutzmaßnahmen sind ggf. im BP zeichnerisch oder textlich zu fixieren. Die letzte Konsequenz für den Fall, daß eine Konfliktlösung, die gem. Ziffer 3.2 des "Abstandserlasses" im BP-Verfahren zu finden ist, wäre dann eine Verlagerung des emittierenden Betriebes.

In der Begründung zum BP ist auf die Zumutbarkeit/Unbedenklichkeit (z.B. Art: Ackerbau, Tierhaltung; Umfang: Größe, Betriebszeiten sowie evt. Zeitpunkt der Aufgabe des Betriebes) des an der Oligstraße gelegenen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes hinzuweisen.

Die Landwirtschaftskammer, die Handwerkskammer und die Kreishandwerkerschaft haben sich diesen Forderungen nach einer Umweltverträglichkeitsuntersuchung angeschlossen.

Diese Untersuchungen sind zwischenzeitlich durchgeführt, die Gutachten liegen vor und das Gewerbeaufsichtsamt Aachen hat mit Schr. v.15.9.1993 erklärt, daß aus der Sicht des Immissionsschutzes gegen die Planungsmaßnahme keine Bedenken erhoben werden.

Die Gutachten sind Bestandteil dieser Begründung und werden zusammenfassend folgend zitiert.

6.12

6.2.1 Gutachten zu Geräuschemissionen

Dr. Werner Wohlfarth, Unternehmensberatung Umweltschutz. Burscheid:
Gutachtliche Stellungnahme zu den Geräuschemissionen auf das Ge-
biet des Bebauungsplanes Nr.13 "Kirchenfeld" der Gemeinde Selfkant

Bericht Nr. 1273 003 293, Juni 1993

5 Zusammenfassende Beurteilung

Die Berechnungen in den vorangegangenen Ab-
schnitten haben gezeigt, daß sowohl durch das
Verkehrsaufkommen auf der L 228 und K 1 als
auch durch die Zimmerei Jessen keine unzuläs-
sigen Geräuschemissionen auf das Plangebiet
einwirken.

- Insgesamt stellt sich die Geräuschsituation
recht günstig dar, da durch den Verkehrslärm
die Orientierungswerte der DIN 18005 deutlich
unterschritten werden. An den geplanten Be-
bauungsgrenzen der Allgemeinen Wohngebiete in
der Nachbarschaft der Zimmerei Jessen, treten
keine wesentlich störende Geräuschemissionen
auf.

Aus diesem Grunde sind an die Bauausführung
der zukünftigen Häuser keine besonderen An-
forderungen an die Bauausführung hinsichtlich
des Immissionsschutzes zu stellen.

Das gesamte Plangebiet ist als nur relativ
wenig geräuschvorbelastet einzustufen.

Burscheid, den 24. Juni 1993

Der Sachverständige



Dr. Werner Wohlfarth

Unternehmensberatung Umweltschutz
Kaltenherberg 45-47 · 5093 Burscheid
Tel. 021 74/672-0 · Fax: 021 74/60352

Sch - Herkenrath

Dipl.-Ing. G. Schmitz-Herkenrath

6.13

6.2.2 Gutachten zu Geruchs- und Staubimmissionen

Dr. Werner Wohlfahrt, Unternehmensberatung Umweltschutz. Burscheid:
Gutachtliche Stellungnahme zu den zu erwartenden Geruchs- und
Staubimmissionen des landwirtschaftlichen Betriebes Wynands und
der Schreinerei Jessen im Bereich des Bebauungsplanes Nr.13
"Kirchenfeld" der Gemeinde Selfkant im Ortsteil Tüddern

Bericht Nr. 1273 003 492, Juli 1993

5 Zusammenfassung

Für das Baugebiet Tüddern, Kirchenfeld, wurde von der
Gemeinde Selfkant die Aufstellung eines Bebauungsplanes
beschlossen.

Im Gebiet, für das der Bebauungsplan aufgestellt wird, be-
findet sich eine Schreinerei und ein landwirtschaftlicher
Betrieb. Die von diesen Betrieben ausgehenden Staub- und
Geruchsemissionen sollten untersucht und die Immissions-
situation dargestellt werden. Durch Begehung beider Be-
triebe wurde festgestellt, daß nur vom landwirtschaftlichen
Betrieb relevante Emissionen verursacht werden, so daß die
Geruchsimmissionssituation im Plangebiet, durch ein Ge-
ruchsgutachten, das sich auf Literaturwerte stützt, be-
schrieben werden sollte.

Die Geruchsimmissionen wurden durch Ausbreitungsbe-
rechnungen gemäß dem Rechenmodell der VDI Richtlinie
3782, Blatt 4 durchgeführt.

Gerüche $\geq 1 \text{ GE/m}^3$ können nach einer Immissionszeitbe-
wertung, bei welcher sechs Minuten als Geruchsstunde
gezählt werden, noch zu 5,4 % der Jahresstunden festge-
stellt werden. Geruchsimmissionskonzentrationen
 $\geq 3 \text{ GE/m}^3$ können unter gleichen Voraussetzungen nur zu
0,1 % der Jahresstunden erwartet werden.

Abschätzungen für den Nahbereich $< 100 \text{ m}$ haben erge-
ben, daß bei ungünstiger Wettersituation die maximale Im-
missionskonzentration bei $2,12 \text{ GE/m}^3$ liegen wird. Unter
Berücksichtigung der Ausbreitungsklassenstatistik von Gei-
lenkirchen muß am nächstgelegenen Wohnhaus zu 4,8 %
der Jahresstunden mit Geruchseinträgen gerechnet werden.

Aufgrund der niedrigen Immissionskonzentration ist nicht davon auszugehen, daß belästigende Gerüche im weiteren Umfeld auftreten.

Die oben angeführten Betrachtungen zeigen, daß im Bereich des Bebauungsplanes davon ausgegangen werden kann, daß die Forderungen des Gemeinsamen Runderlasses des Landes Nordrhein-Westfalen vom 14.10.1986 erfüllt werden.

Eine schädliche Umwelteinwirkung durch die Geruchsemissionen des landwirtschaftlichen Betriebes Wynands ist damit auszuschließen.

Burscheid, den 14.07.1993

Die Sachverständigen


Dipl.-Chem. A. Klaus



Dr. Werner Wohlfarth
Unternehmensberatung Umweltschutz
Kaltenherberg 45-47 5093 Burscheid
Tel. 0 21 74/672-0 · Fax: 0 21 74/6 03 52


Dipl.-Ing. N. Pulmanski

8. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnende Maßnahmen waren beim Aufstellungsbeschluß der Gemeindevertretung als weitgehend nicht erforderlich angesehen im Hinblick auf die vorausgegangene landwirtschaftliche Flurbereinigung in den 70-80er Jahren, die die gesamte Gemarkung mit Ortslage TÜDDERN eingeschlossen hatte.

Jedoch zeigte sich schon bei der Vorentwurfsplanung, daß das von der seinerzeitigen Flurbereinigung hinterlassene Wegeerschließungssystem im Kataster nicht in allen Teilen übernommen werden kann. Handinhand mit der fortschreitenden Planung wurden nach einem Einführungsgespräch im Mai 1991 mit den jeweiligen Grundstückseigentümern Einzelgespräche geführt und mit den meisten Personen dann schriftliche Vereinbarungen über kleinteilige Grundstücksaustausche getroffen. Diese Zusagen sicherten den BP-Entwurf, wie dieser jetzt vorliegt, fast vollständig; jedoch war mit 2-3 Eigentümern kein Einvernehmen zu erzielen. Diese Weigerungen haben zur Folge, daß die Gemeinde und weitere Eigentümer mit ihrer Erschließungs- und Baunutzungsabsicht nicht zum Zuge kommen würden.

Deshalb entschloß sich die Gemeinde, für zwei Teilgebiete Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden vorzusehen:

- a) In diesen Teilbereichen ist zur Erschließung des Plangebietes entsprechend dem BP-Entwurf ein Umlegungsverfahren durchzuführen.
- b) Die zur Anlage der projektierten Straßen, der öffentlichen Fußwege und Grünflächen benötigten Grundflächen werden in das Eigentum der Gemeinde überführt, soweit sie noch nicht in deren Eigentum sind.
- c) Können die im Bebauungsplan als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf festgelegten Grundstücke nicht im Wege einer gütlichen Einigung, in Ausübung des Vorkaufsrechtes gemäß §24 BauGB oder im Rahmen des Umlegungsverfahrens erworben werden, ist die Durchführung eines Enteignungsverfahrens vorgesehen.

Die Gemeindevertretung hat beschlossen, für zwei Teilbereiche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.13 - *Tüddern, Kirchenfeld* - gemäß §46 Abs.1 BauGB die Umlegung (§§45ff.BauGB) anzuordnen.

Das Umlegungsgebiet soll in zwei Teilflächen folgende Grundstücke umfassen:.....(s.dazu Anlage 7)

Gem. Tüddern, Flur 2, Flurstücke:

7, 111, 112, 272, 273

sowie Teilflächen aus den Flurstücken

Nr. 8 (Ein Grundstücksstreifen in einer Breite von 2,50 m von der Oligstraße entlang des Flurstückes Nr. 6 verlaufend sowie eine Teilfläche, angrenzend an den Wirtschaftsweg Nr. 13, in einer Tiefe bis zur gedachten Verbindungslinie zwischen den Grenzsteinen der Flurstücke Nr. 6/8 und 41/42)

Nr. 10 (Teilfläche in einer Tiefe von ca. 23,50 m, gemessen von der Grenzlinie zwischen den Flurstücken Nr. 10/14)

Nr. 13 (Wegefläche zwischen den Grenzsteinen Nr. 10/218 und 17/41)

Nr. 106 (Fläche des Wendehammers zwischen den Flurstücken Nr. 105 und 111)

Nr. 113 (Grundstücksfläche in einer Breite von ca. 19 m, gemessen von der Grenzlinie zwischen den Grundstücken 113/172

Gem. Tüddern, Flur 3, Flurstücke:

218, 220, 221, 222

sowie Teilflächen aus den Flurstücken

Nr. 224 (ca. 79 m tief, gemessen von der Grenzlinie zwischen den Grundstücken Nr. 221/224)

Nr. 225 (ca. 66,50 m tief, gemessen von der Grenzlinie zwischen den Grundstücken Nr.220/225)

Nr. 226 (ca. 102 m tief, gemessen von der Grenzlinie zwischen den Grundstücken Nr. 13/226)

Nr. 227 (ca. 68 m tief, gemessen von der Grenzlinie zwischen den Grundstücken Nr. 218/227)"

9. Maßnahmen zum Schutz und zur Erhaltung von Natur und Landschaft (landschaftsökologischer Fachbeitrag)

In der Verfügung des OKD Heinsberg vom 22.12.1992 stellt die ULB fest, daß eine landschaftspflegerische Eingriffsermittlung und Bewertung bisher nicht vorgenommen worden ist. Dieser Stellungnahme ist als Anlage mit Aufstelldatum vom 7.12.1992 ein überschlägliches Ermittlungsbeispiel angefügt; danach werden landschaftspflegerisch wirksame ökologische Aufwertungsmaßnahmen auf ca. 2 ha Acker notwendig. Die ULB stellt es der Gemeinde jedoch frei, auch eigene Bewertungen durchführen zu lassen, die unter Umständen zu anderen Ergebnissen führen.

Die v.g. ULB-Stellungnahme enthält folgende Situationsanalyse:

"...Das Plangebiet umfaßt im wesentlichen reine Ackerflächen und tangiert in den Randbereichen auch vorhandene Gärten und bebaute Grundstücke. Es ist im Norden, Westen und Süden von vorhandenen Bauflächen umgeben.

Das bereits abgeschlossene Flurbereinigungsverfahren hat eine Einteilung der Grundstücke vorgenommen, die durch den Bebauungsplan übernommen werden..."

9.1 Ermittlung der Eingriffsfläche

(s.dazu Ziff.5.5 - Flächenbilanz)

* Bebauungsplan Nr.13 - Gesamtfläche.....	167.000 m2
- Anteil Baugebiet nach § 34 BauGB.....	31.400 m2

= Eingriffsfläche nach § 4 LG.....	135.600 m2
------------------------------------	------------

Diese "Eingriffsfläche" ist folgend die Bezugsgröße einer landschaftsökologischen Kompensationsberechnung !

9.02

9.2 Ermittlung des ökologischen Eingriffswertes, der durch den Bebauungsplan vorbereitet wird, entwickelt nach dem Beispiel im Vermerk des Amtes für Planung Landschaftspflege Heinsberg vom 7.12.1992, Z. 61 26 16/Jo/ha

Die Bewertung beruht auf einer Beurteilung nach dem vom MURL herausgegebenen Gutachten von ADAM-NOHL-VALENTIN.

Eine landschaftspflegerische Bestandsaufnahme im M. 1:1000 vom 25.11.1992 ermittelt die aus ökologischen Gesichtspunkten unterschiedlich zu bewertenden Flächen mit planimetrierten Größen; diese folgend aufgezählt:

*** Acker.....	93.600 m2
*** Grünland.....	24.300 m2
*** Grünwege, Feldraine.....	2.320 m2
*** Hecken, Gärten.....	4.680 m2
*** Obstwiesen.....	10.700 m2

*** Eingriffsfläche, insgesamt....	135.600 m2

Unter Zugrundelegung einer nur 40%igen Inanspruchnahme der Flächen und der Annahme, daß die späteren Gartenflächen gegenüber den jetzigen Ackerflächen eine ökologische Aufwertung um 1,5 Ökowerte erhalten, ergibt sich ein Ausgleichsbedarf "auf Acker", der folgend ermittelt wird.

F....Eingriffsintensität
ÖW...vorhandene ökologische Wertigkeit
EW...Eingriffswert
AW...Ausgleichswert

Biotoptypen	Flächen (m2)	F	ÖW	EW
Acker.....	93.600	0,4	1,5	56.160
Grünland.....	24.300	0,4	3	29.160
Grünwege, Feldraine.....	2.320	0,4	4	3.710
Hecken, Gärten.....	4.680	0,4	4	7.490
Obstwiesen.....	10.700	0,4	6	25.680

	135.600			122.200
	=====			

abzüglich einer Aufwertung der verbleibenden Ackerfläche = $56.160 \times 1,5$ - 84.240

= 37.960
=====

EW = 37.960 m2 / 5 entspricht einer Ausgleichsfläche "auf Acker" AW von.....7.592 m2
gerundet.....0,76 ha
===== ✓

* zur Kontrolle in Relation mit Ermittlung ULB v.7.12.1992:
37.960 m2
Ausgleichsfläche = 2 ha x ----- = 7539 m2 <<< 0,76 ha
100.700 m2

KREIS HEINSBERG

Der Oberkreisdirektor



KREISVERWALTUNG · 52523 HEINSBERG

Gemeindedirektor

52539 Selfkant

Gemeinde Selfkant

- 5. NOV. 1993

Amt

Dienststelle: Amt für Planung und
Landschaftspflege

Geschäftszeichen: 61 26 16/Jo/ha

Auskunft erteilt: Herr Johnen

Zimmer-Nr.: 541

Zentrale: 024 52-130

Durchwahl: 024 52-13- 627

Kassenzeichen:

Datum: 03.11.1993

Betr.: Bebauungsplan Nr. 13 - "Tüddern, Kirchenfeld"

Bezug: Besprechung im Hause am 26.10.93,

Teilnehmer: Herr Stelten (Gemeinde Selfkant)

Herr Hofmann (fr. Planer) und

Herren Strotmann und Johnen (untere Landschaftsbehörde)

Auf Grundlage der neu erarbeiteten und geänderten Ermittlung der ökologischen Belange unter Punkt 9. bis 9.2 der Begründung im Zusammenhang mit dem "landschaftspflegerischen Bestandsplan" und dem Bebauungsplanentwurf bestehen unsererseits keine Bedenken, wenn im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen erfolgen.

Hierzu ist aus landschaftspflegerischer Sicht erforderlich, die Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs (z. B. Dachwasserversickerung) zum Erhalt und zur Anreicherung von Bäumen, Hecken und Sträuchern und zum Ausgleich der Belange von Natur und Landschaft mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a, 25 b BauGB zu bestimmen und durch textliche Festsetzungen hinreichend genau zu beschreiben. So sollen die Gräben als "Fläche für Maßnahmen..." entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausgewiesen und die vorgesehene Maßnahme in den textlichen Festsetzungen beschrieben werden.

Die zur Anreicherung vorgesehenen Pflanzen sind als Liste den textlichen Festsetzungen beizufügen. Ich empfehle hierzu, auf die der pot. nat. Veg. entsprechende Artenauswahl bei Bäumen Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Sandbirke (*Betula pendula*) und Zitterpappel (*Populus tremula*), und bei Sträuchern Salweide (*Salix caprea*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hundsrose (*Rosa canina*) und Stechpalme (*Ilex aquifolium*) zurückzugreifen.

Weiterhin ist eine Aussage erforderlich, wie mit dem ermittelten ökologischen Defizit, das nicht im Plangebiet ausgleichbar ist, umgegangen werden soll. Sofern nicht an einen externen Ausgleich gedacht ist, empfehle ich eine Reduzierung der Baumöglichkeiten im Plangebiet.

Im Auftrag

1631

Kreisoberverwaltungsrat

Dienstgebäude:
Valkenburg Str. 45
52525 Heinsberg
Telefax:
8 329 319 khsd

Telefax:
0 24 52 / 1 35 01
Telefax -
Straßenverkehrsamt:
0 24 52 / 1 34 00

Sprechstunden: mo.-fr. 8.30-12.00 Uhr u. di. u. do. 14.00-17.00 Uhr
Bauordnungsamt: di. u. do. 8.30-12.00 Uhr u. 14.00-17.00 Uhr

Kfz.-
Zulassungsstelle: mo.-fr. 8.00-12.00 Uhr u. mo. u. mi. 14.00-16.30 Uhr
u. di. u. do. 14.00-16.30 Uhr

Kontoverbindungen:
Kreisparkasse Heinsberg
(BLZ 312 512 20) Konto-Nr. 273
Postgiroamt Köln
(BLZ 370 100 50) Konto-Nr. 254 40 - 603

10.01

10. Schlußbestimmungen

Bei Unstimmigkeiten zwischen den einzelnen Planausfertigungen ist die von der Höheren Verwaltungsbehörde genehmigte Erstaussfertigung maßgebend.

Den Entwurf des Bebauungsplanes Nr.13 - *Kirchenfeld* mit Begründung haben angefertigt:

Selfkant, den 20. November 1993



P L A N E R

K. Nysten
.....
Architekt VFA K.Nysten

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

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

gehört zur Verfügung

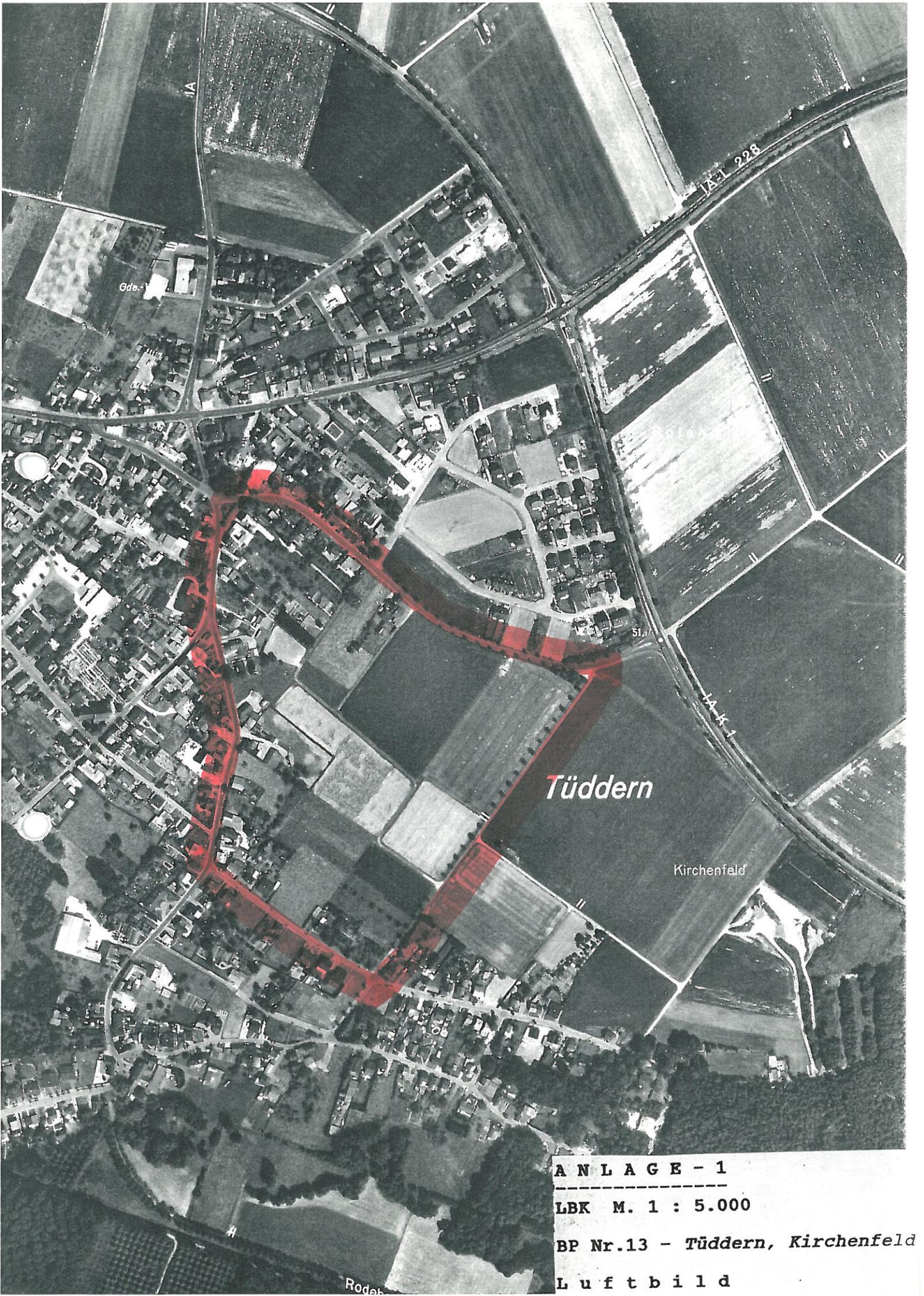
vom 10. Juni 1994

352.12-5601-2044194

Bezirksregierung Köln

Im Auftrag

Schmidt



Tüddern

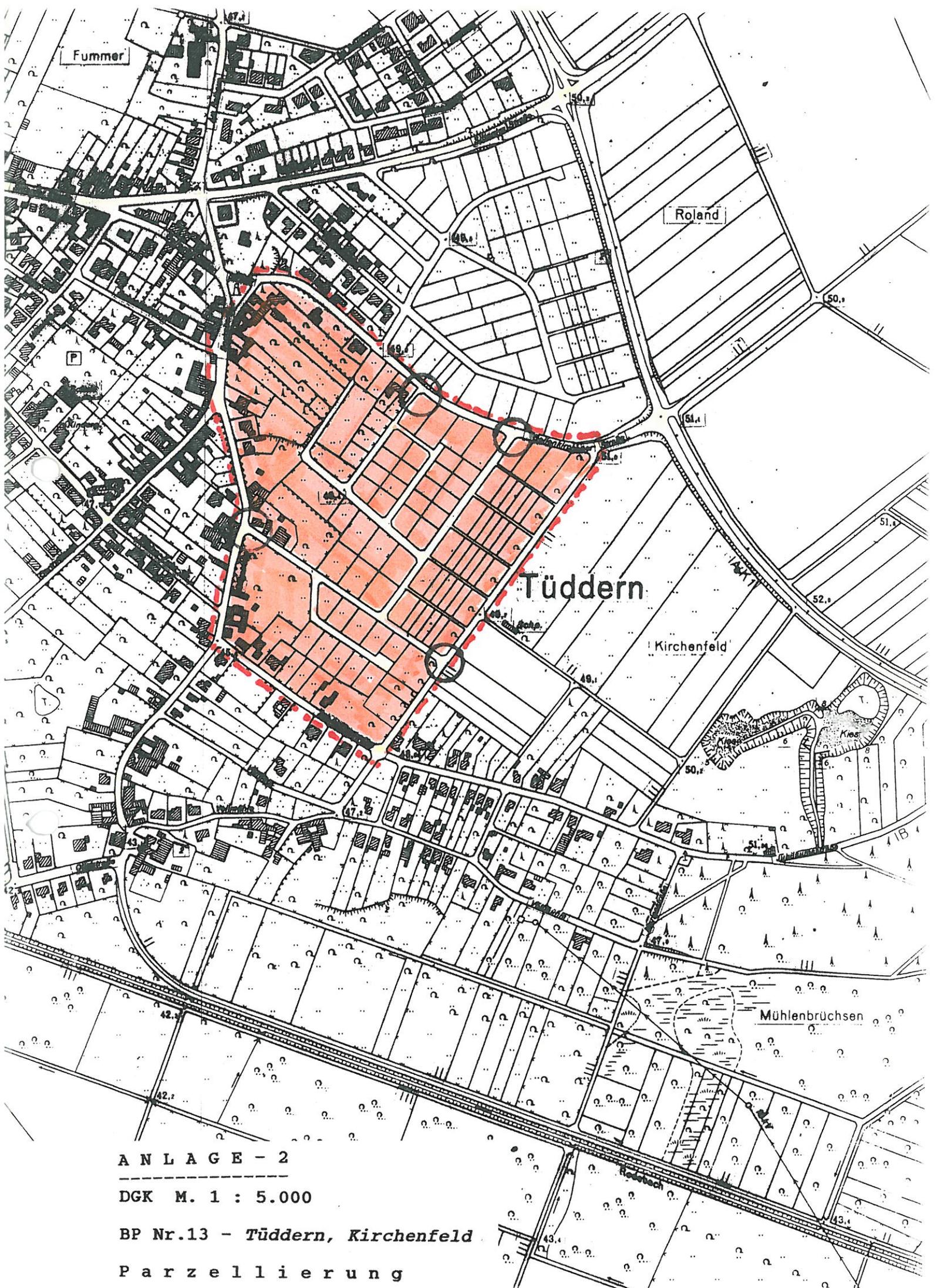
Kirchenfeld

ANLAGE - 1

LBK M. 1 : 5.000

BP Nr.13 - Tüddern, Kirchenfeld

Luftbild



Fummer

Roland

Tüddern

Kirchenfeld

Mühlenbrüchsen

ANLAGE - 2

DGK M. 1 : 5.000

BP Nr.13 - Tüddern, Kirchenfeld

Parzellierung

ANLAGE - 3

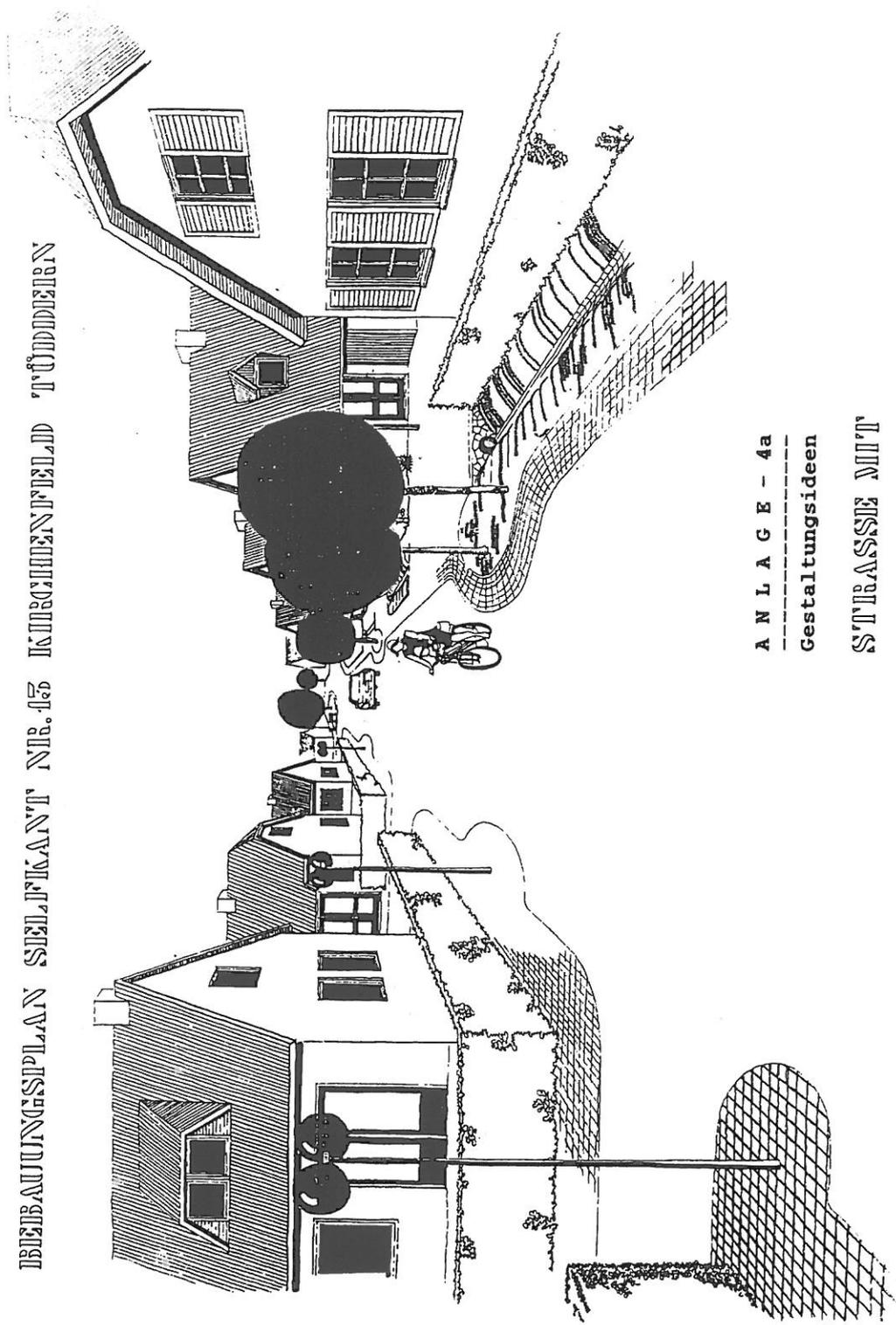
TK M. 1 : 30.000

BP Nr.13 - Tüddern, Kirchenfeld

Stadtglomeration Sittard-Geleen



BEBAUUNGSPLAN SIELEKANT' NR. 45 KIRCHHOFENFELD TÜRNINGEN



A N L A G E - 4a

Gestaltungsideen

STRASSE MIT

GEBEDELSTÄNDIGEN HÄUSERN



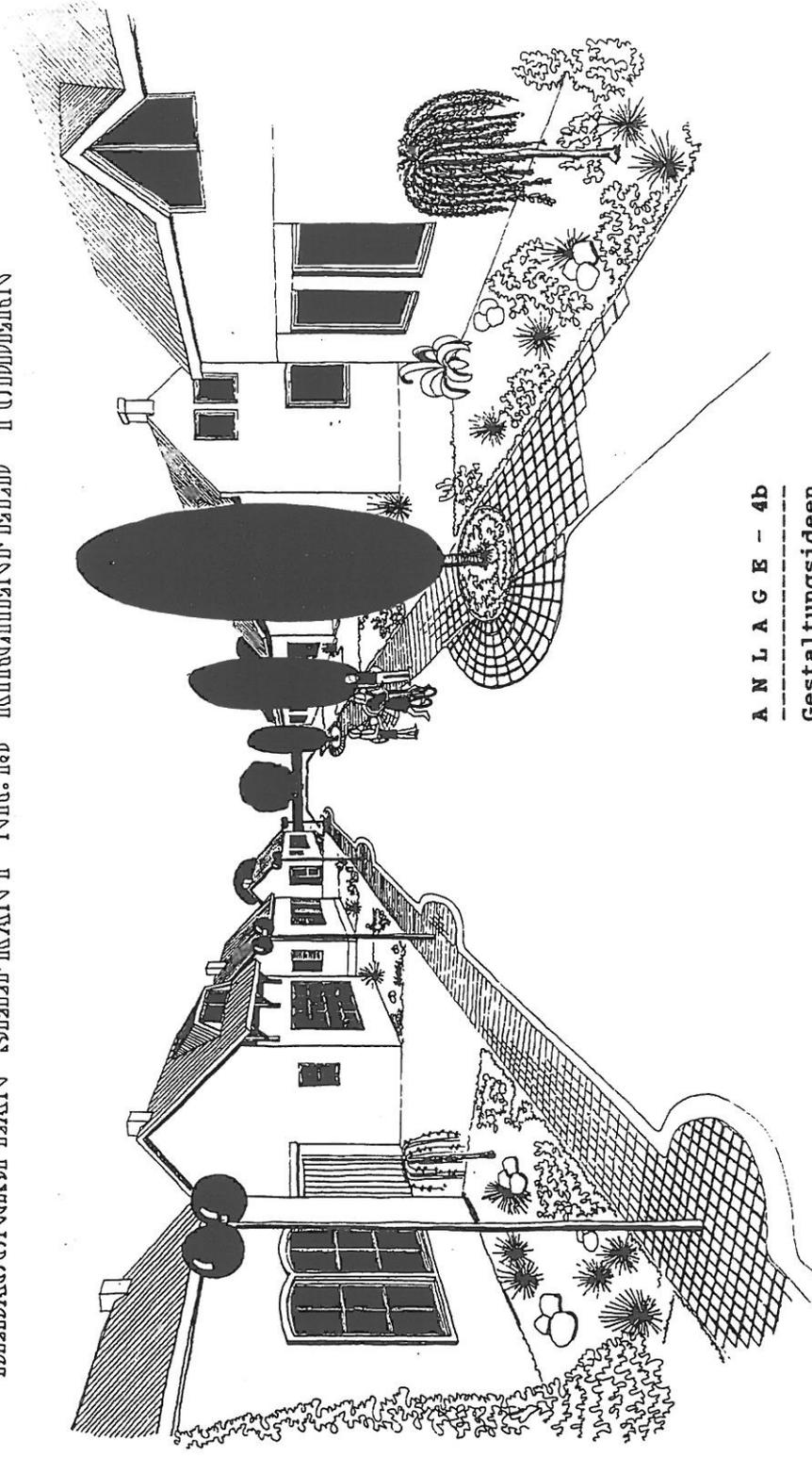
KURT HOYER
ARCHITECT
AM PATRICKS LE
STATION
TEL. 52416-1522



ANDERSON-HOFMANN S.A.
BLANCO, HOFMANN VRI
PAIN BLANCO, CALIFORNIA

Geddelem inn DDEZ. 900

BEBAUUNGSPLAN SELTANIT Nr. 176 KIRCHENFELD TÜDDEREN



A N L A G E - 4b

Gestaltungsideen

STRASSE MITT

TRAUFENSTÄNDIGEN HÄUSEN



KURT HYSTEN
ARCHITECT
AM PATHEPLATZ
D-4000 DUISBURG
TEL. 23441-11111



KURT HYSTEN
ARCHITECT
AM PATHEPLATZ
D-4000 DUISBURG
TEL. 23441-11111

Duisburger imn DEZ. 900



Die Gemeinde Selfkant liegt in der Niederrheinischen Bucht. Hier einige Kurzinformationen über Untergrund, Grundwasser, Rohstoffe, Böden und Baugrund:

Geologie

Die Ablagerungen der letzten Eiszeit können bis zu 100 m mächtig werden. Der oberste Teil besteht aus fruchtbaren Lössen (Windablagerungen). Der größte Teil setzt sich aus Kiesen und Sanden zusammen, die die Flüsse Rhein und Maas aufschütteten. Auch in jüngster Zeit wurden durch unterschiedliche Senkungsbewegungen Teile der Erdkruste gegeneinander versetzt. Dadurch entstanden ausgeprägte Geländekanten (Westrand der Ville), die sich deutlich im Gelände abzeichnen. Es schließen sich, z. T. bis in 1500 m Tiefe, Meeresablagerungen und auf dem Festland entstandene Schichten an, in die mächtige Braunkohlenflöze eingeschaltet sind. Im tieferen Untergrund folgen ältere geologische Schichten.

Grundwasser

Die mächtigen Ablagerungen des Eiszeitalters und des vorangegangenen Tertiärs sind durch tonige Schichten untergliedert. Das Grundwasser in den dazwischenliegenden Kiesen und Sanden steht infolgedessen unter hydrostatischem Druck, es ist "gespannt". Die Wässer des tieferen Untergrunds sind höher mineralisiert.

Lagerstätten

Vor rund 300 Mio. Jahren bildeten sich nacheinander viele Torfschichten innerhalb einer mehrere 1000 m mächtigen Schichtenfolge. Die Torfe wurden später durch den Druck der überlagernden Schichten und die Erdwärme zu Steinkohle umgewandelt, die heute im Aachener und Erkelenzer Revier abgebaut wird. Vor 17 bis 18 Mio. Jahren bildeten sich in der Tertiär-Zeit erneut in küstennahen Seen und Lagunen Sumpfwälder und Moore, die bis zu 300 m dick werden konnten. Das Zentrum dieser Moorbildungen lag bei Bergheim. Die Torfe aus dieser Zeit wurden durch den Überlagerungsdruck auf 100 m Dicke zusammengepreßt und in Braunkohle umgewandelt. Die oberflächennah lagernden Tone sowie Quarz- und Klebsande werden örtlich für die Keramikindustrie oder andere technische Verwendungszwecke gewonnen. Kiese und Sande werden für die Bauwirtschaft genutzt.

Böden

Die großflächig verbreiteten staubförmigen Windablagerungen der letzten Eiszeit sind bis in 2 m Tiefe zu braunem Lößlehm verwittert. Das Sickerwasser hat die feinsten Bodenteilchen nach unten verlagert. Ein sehr fruchtbarer Ackerboden, die Parabraunerde, ist entstanden. Stellenweise wird die Versickerung des Niederschlagswassers im Boden gehemmt. Diese staunassen Böden, die zeitweise vernässen und zeitweise austrocknen, sind Pseudogleye und werden bevorzugt als Grünland- oder als Waldstandort genutzt. Sind die sandigen bis lehmigen Ablagerungen in den Tälern grundwassererfüllt, werden sie als Gleye bezeichnet und sind Grünland- oder Waldstandorte. Steht das Wasser deutlich tiefer als 1 m im Boden der Täler, nennt man diese braunen Böden je nach ihrem Alter Parabraunerden, Braunerden oder Auenböden und nutzt sie vor allem ackerbaulich.

Baugrund

Bauwerksgründungen können im Löß und Auenlehm der Täler mit Streifen- und Plattenfundamenten, in bestimmten Fällen auch mit Einzelfundamenten, in den Kiessanden beliebig mit Einzel-, Streifen- oder Platten-



fundamenten vorgenommen werden. Fundamentdimensionierungen und Bodenpressungen können nach den Vorgaben und Bedingungen der DIN 1054 ermittelt werden, wobei der Löß nur mäßig belastet werden darf, der Kiessand hingegen auch hohe Bauwerksbelastungen aufnehmen kann. Im Raum Euskirchen - Düren - Jülich - Aachen - Heinsberg und Umgebung ist mit Erdbeben zu rechnen (Zone 4 nach DIN 4149 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten"), die in der Bauwerkskonzeption zu berücksichtigen sind. Grundwasserabsenkungen infolge der Braunkohlentieftagebaue wirken sich nach Süden bis in den Kreis Euskirchen, nach Norden bis in den Raum Mönchengladbach - Erkelenz aus.

Genauere Informationen über die Untergrundverhältnisse im Gemeindegebiet Selfkant erhalten Sie aus folgenden geowissenschaftlichen Karten:

Geologische Karte im Maßstab 1:25000, Blatt 4901 Selfkant. Die Karte ist z.Z. nicht lieferbar, sie kann in der Bibliothek des Geologischen Landesamtes eingesehen werden.

Diese Karten können Sie über den Buchhandel oder -sofern nicht anders vermerkt- unmittelbar beziehen über:

Geologisches Landesamt Nordrhein-Westfalen
De-Greiff-Str. 195, Postfach 1080
D-4150 Krefeld 1
Telefon (02151) 897-1

Über sämtliche Veröffentlichungen des Geologischen Landesamtes Nordrhein-Westfalen informiert das Veröffentlichungsverzeichnis, das auf Anfrage kostenlos zugesandt wird.

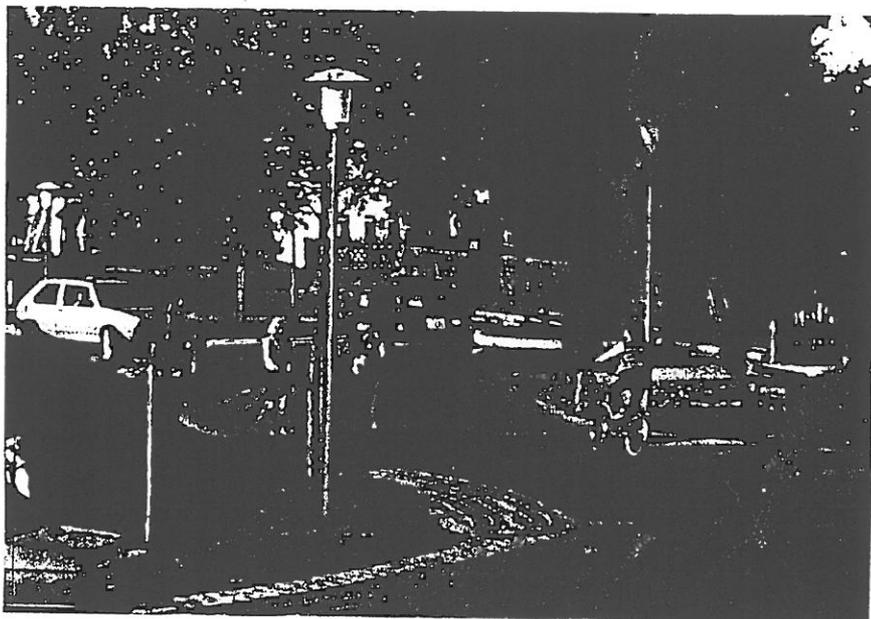
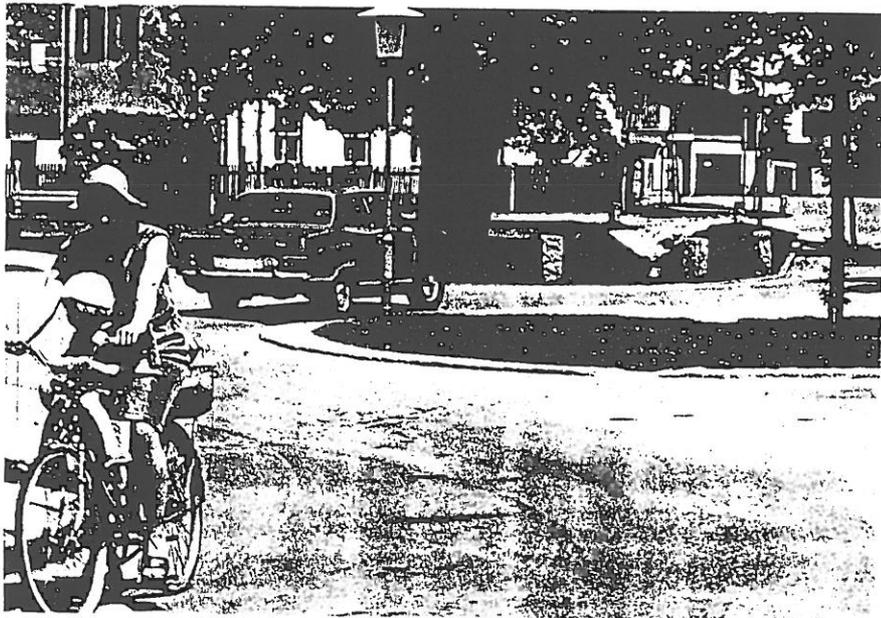


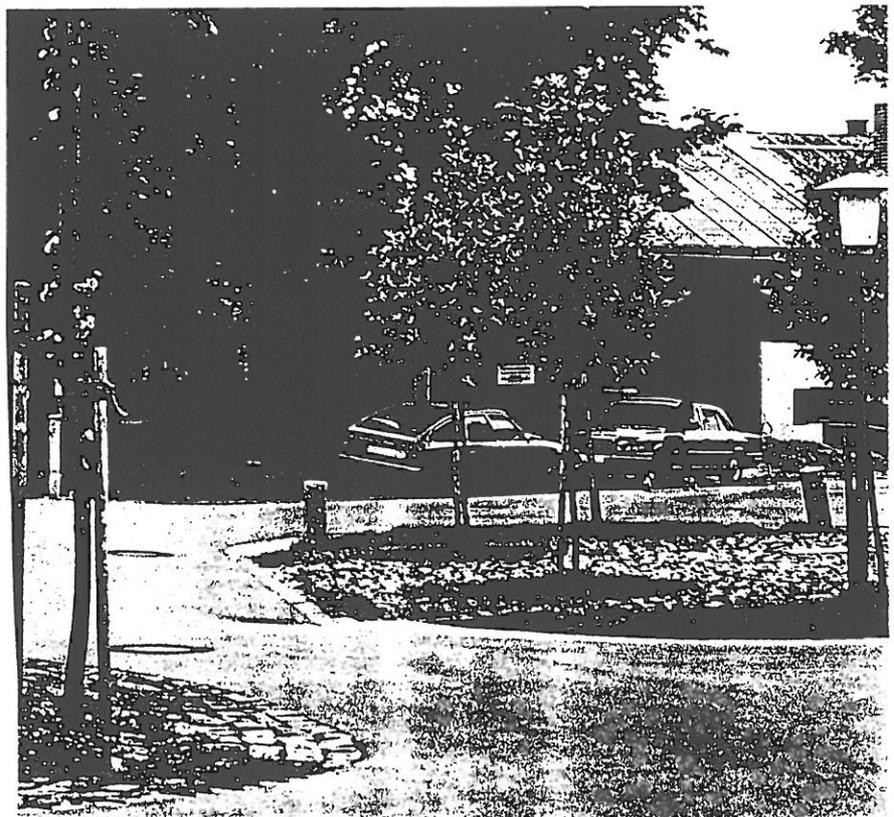
Verbesserte Lebens- und Wohnqualität
in ländlichen Bebauungsgebieten
durch Gestaltung des öffentlichen
Straßenraumes

ANLAGE-6/5 Seiten

Beispiele in einem Neubaugebiet









A N L A G E - 7

Kataster M. 1 : 2.500

BP Nr.13 - Tüddern, Kirchenfeld

Teil-Umlegungsgebiete

