

Gemeinde Uedem

39. Änderung des Flächennutzungsplans - Erweiterung Dorf Teil 2 (Albersfeld) -

Vorentwurfsbegründung

Planverfasser:

StadtUmBau GmbH
Basilikastraße 10
Wallfahrtsstadt
D. 47623 Kevelaer
T. +49 (0)2832 / 97 29 29
F. +49 (0)2832 / 97 29 00
info@stadtumbau-gmbh.de
www.stadtumbau-gmbh.de



StadtUmBau

1. September 2022

Inhaltsverzeichnis:

1	Ausgangssituation und Planungserfordernis.....	1
2	Räumlicher Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung.....	2
3	Planungsvorgaben.....	4
3.1	Landesplanerische Vorgaben	4
3.2	Landschaftsplanung/Vorgaben des Naturschutzrechts	5
4	Ziele der Bauleitplanung.....	6
5	Erschließung	6
6	Ver- und Entsorgung.....	6
7	Immissionsschutz.....	7
8	Belange von Natur und Landschaft.....	7
9	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	7
10	Altlasten.....	7
11	Kampfmittel	7
12	Hochwassergefahr / Starkregen.....	7
13	Umweltbericht	8

1 Ausgangssituation und Planungserfordernis

Die Gemeinde Uedem beabsichtigt, ein Verfahren zur 39. Änderung ihres Flächennutzungsplans im Bereich "Albersfeld" im Ortsteil Uedemerbruch durchzuführen. Hintergrund der Planung ist die Nachfrage nach Baugrundstücken im Ortsteil.

Die letzte Wohnbauflächenausweisung für Uedemerbruch erfolgte vor 10 Jahren mit der 29. Änderung des Flächennutzungsplans („Erweiterung Dorf“) und dem dazugehörigen Bebauungsplan Uedemerbruch Nr. 2. Die Bebauung dieser Fläche ist abgeschlossen und weitere Baugrundstücke stehen im Ortsteil derzeit nicht mehr zur Verfügung. Der in der damaligen Begründung zur 29. FNP-Änderung genannte Realisierungs- bzw. Nachfragehorizont von 5 bis 10 Jahren hat sich im Rückblick als richtig erwiesen.

Die Einwohnerzahlen Uedems sind seit Jahren stabil. Von 8.260 Einwohnern im Jahr 2009 über eine leichte Abwärtsentwicklung bis 2012 mit 8.082, stieg die Zahl zwischen 2013 und 2015 wieder auf 8.266 Einwohner an. Von 2016 bis 2019 betrug die Einwohnerzahl zwischen 8.229 und zuletzt 8.224 Einwohnern. Der Ortsteil Uedemerbruch hatte im Jahr 2009 insgesamt 550 Einwohner. Im Jahr 2019 betrug die Einwohnerzahl 547.

Im Zusammenhang mit dieser Bevölkerungsentwicklung ist die ungebrochen hohe Wohnungsnachfrage durch die anhaltenden Trends der Individualisierung und Haushaltsverkleinerung sowie dem steigenden individuellen Wohnflächenkonsum (m² Wohnfläche pro Einwohner) zu erklären. Zudem ist von Ersatzbedarfen im Wohnungsbestand und qualitativen Bedarfen in Bezug auf die Schaffung altersgerechter Wohnungsangebote auszugehen.

Die Gemeinde Uedem ist bestrebt, die städtebauliche Entwicklung der kleinen Ortsteile und damit auch Uedemerbruchs auf den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten. Damit erfüllt sie eine zentrale Vorgabe der Regionalplanung. Der Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung kann jedoch mittelfristig nur gedeckt werden, wenn in den örtlichen Gegebenheiten angepasstem Umfang neue Baugrundstücke ausgewiesen werden.

Die Erschließung neuer Baugrundstücke in Uedemerbruch ist deshalb von großer Bedeutung für die gemeindliche Eigenentwicklung. Der Uedemer Gemeindeverwaltung liegen für den Ortsteil Uedemerbruch derzeit 5 Bewerbungen für Baugrundstücke vor.

Diese Zahl entspricht ungefähr dem in der beantragten Wohnbaufläche realisierbaren Potenzial an Einzelhausgrundstücken. Mit der gedachten südlichen Verlängerung der bestehenden westlichen Grenze des Flurstücks 373 wurde eine sich aus der Örtlichkeit ergebende Abgrenzung des jetzt geplanten Bauabschnitts gewählt.

Zusammenfassend könnte mit Hilfe der vorliegenden Bauleitplanung die aktuelle Wohnungsnachfrage in Uedemerbruch bedient werden. Eine Konkurrenz zu dem regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereich wird nicht geschaffen, da durch die vorliegende Entwicklungsfläche über den lokalen Bedarf hinaus rechnerisch keine Zuzüge aus anderen Ortsteilen ermöglicht werden.

2 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Das rund 0,42 ha große Plangebiet befindet sich im Süden des Ortsteils Uedemerbruch. Es handelt sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Im Norden und Osten wird der Bereich von bestehenden Wohngrundstücken begrenzt, nach Süden und Westen schließen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen an. In rund 150 m Entfernung südlich befindet sich ein Waldstück. Die Plangebietsgrenze ist in der Planunterlage mit einer gestrichelten Linie gekennzeichnet.

Abbildung: Lage des Plangebiets (Grundlage: ABK, ohne Maßstab)

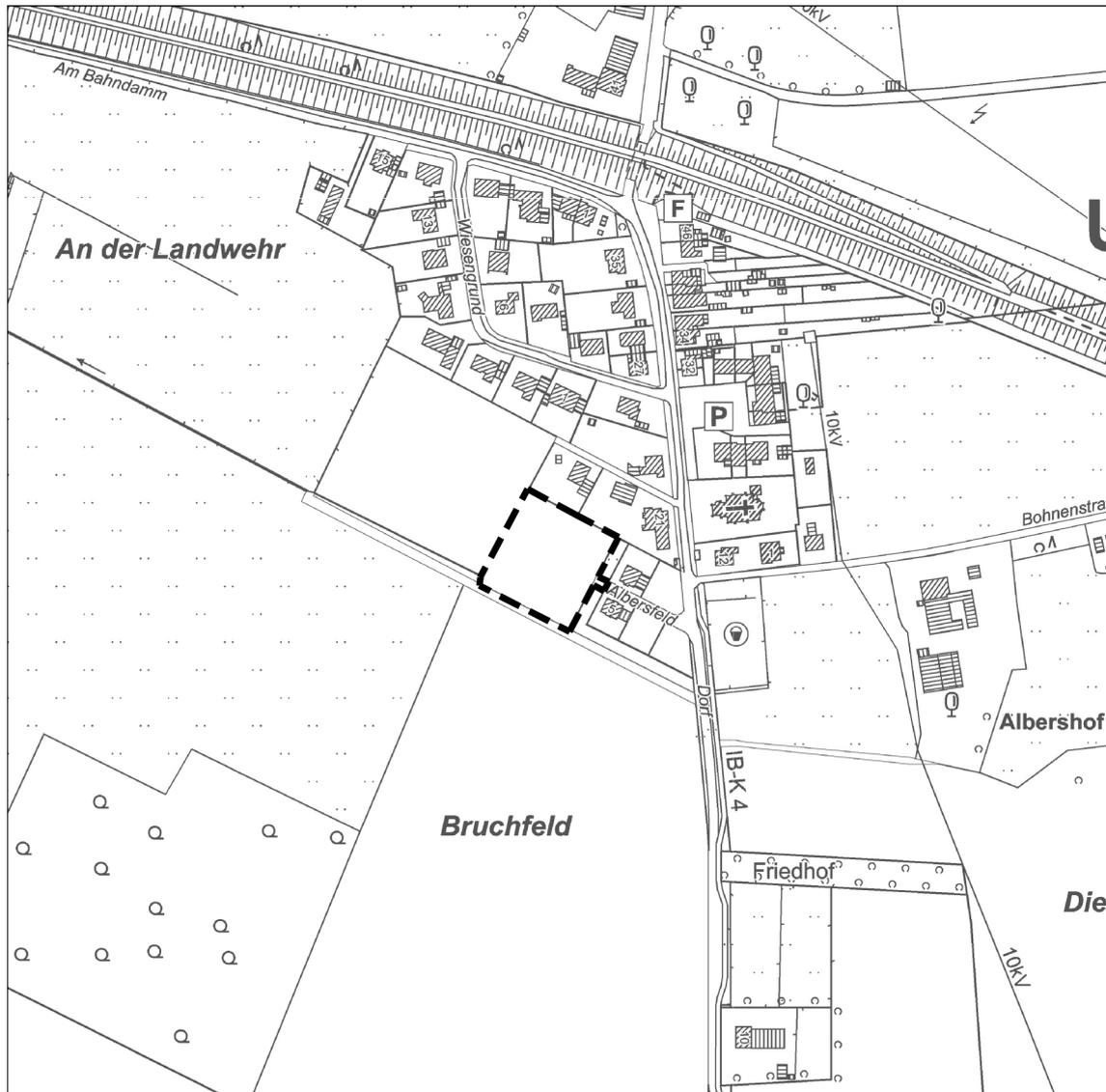


Abbildung : Luftbild (TIM online.nrw, ohne Maßstab)



3 Planungsvorgaben

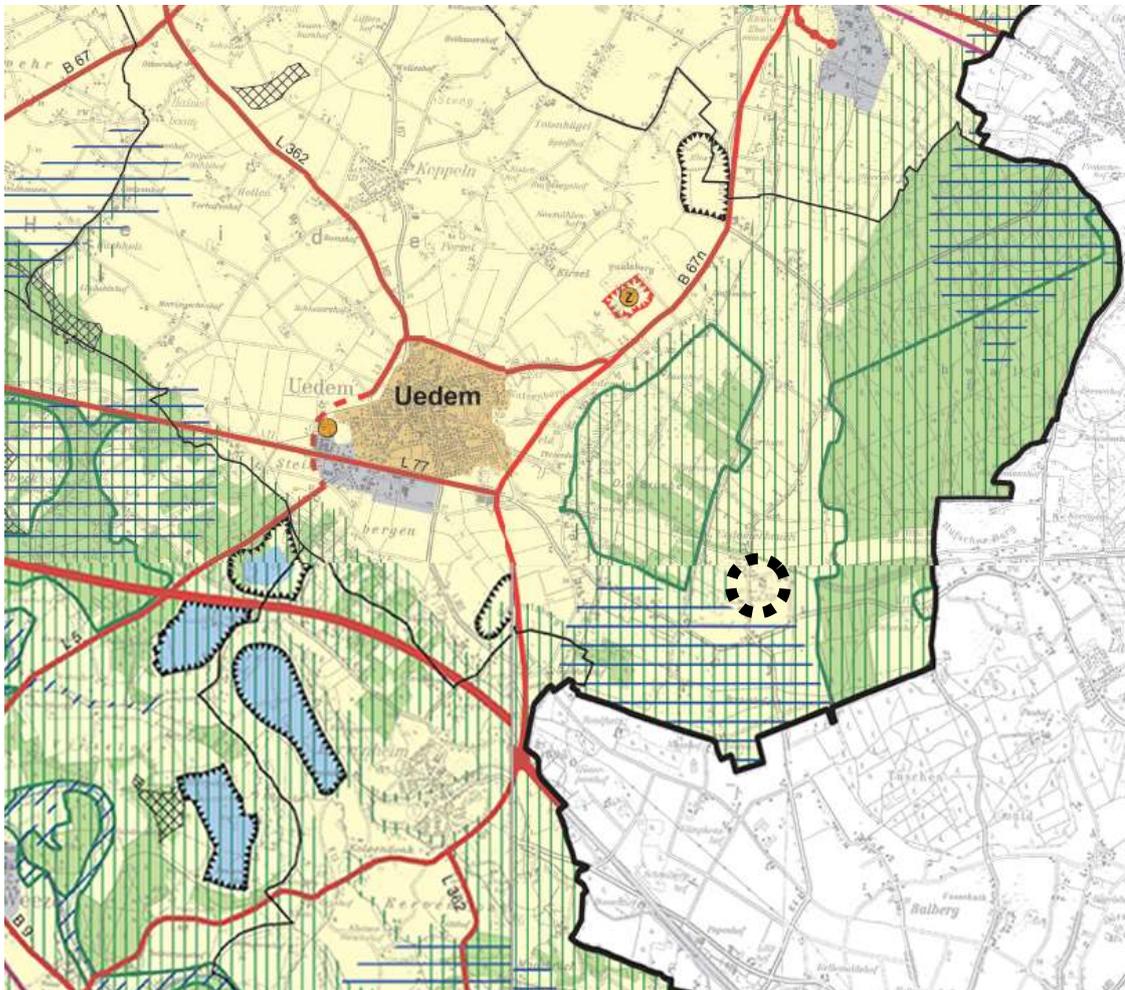
3.1 Landesplanerische Vorgaben

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze sowie sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen.

Im rechtskräftigen Regionalplan Düsseldorf (RPD) des Regierungsbezirks Düsseldorf ist die Fläche dem Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich zugeordnet.

Gemäß RPD, Kap. 3.1 „Siedlungsstruktur“, Ziel 1 sollen die Kommunen „bei der Bauleitplanung [...] gewährleisten, dass die Siedlungsentwicklung innerhalb des Siedlungsraumes stattfindet. In den zeichnerisch nicht als Siedlungsraum dargestellten Ortsteilen ist die städtebauliche Entwicklung auf den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung und Betriebe auszurichten.“

Abbildung: Darstellungen des Regionalplans (ohne Maßstab)



Die Fläche befindet sich nicht in einem Bereich für den Schutz der Natur, in einem Bereich für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung oder innerhalb eines regionalen Grünzugs. Eine Beeinträchtigung der Freiraumfunktionen lässt sich im Zusammenhang mit einer Realisierung der Planung nicht erkennen. Dafür spricht insbesondere, dass die Fläche direkt an den Siedlungskörper angrenzt. Die hier vorgesehene kleinflächige Siedlungserweiterung

zung dient zudem lediglich dem örtlichen Bedarf. Wie bereits in Kapitel 1 beschrieben, ist die örtliche Nachfrage nach Baugrundstücken derzeit nicht aus dem Bestand heraus innerhalb der Ortslage zu bedienen.

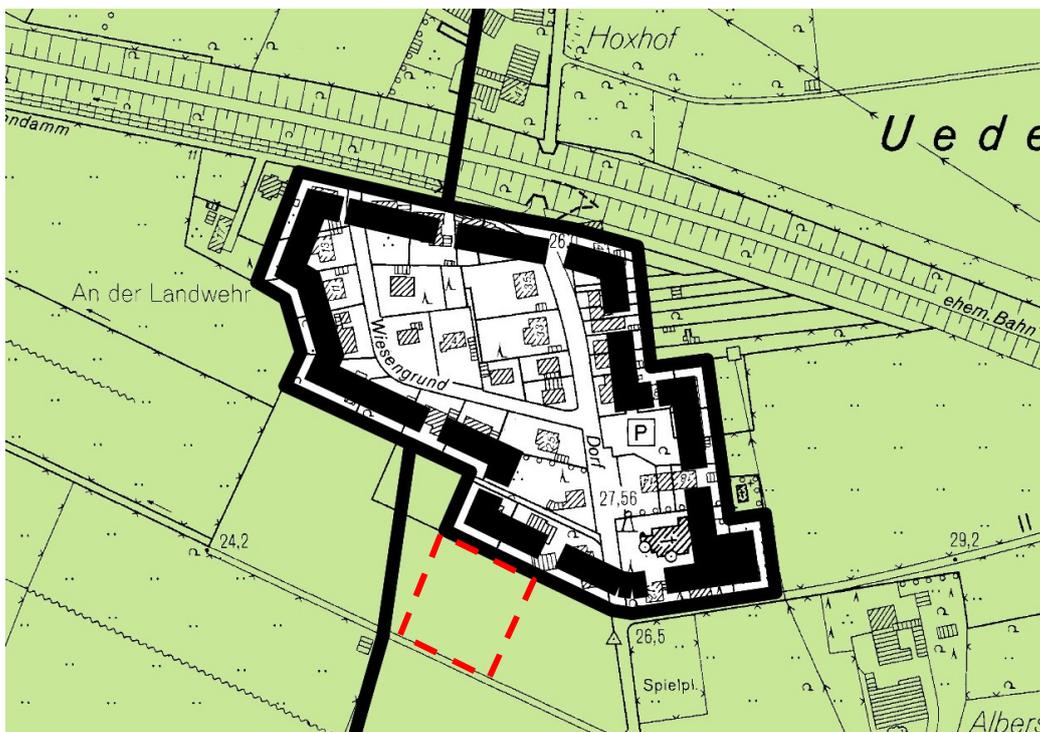
Naturräumlich bzw. topografisch vorgegebene Siedlungsbegrenzungen werden durch das Plangebiet nicht überschritten. Stattdessen fügt sich die neue Bebauung angesichts der nördlich und östlich bereits bestehenden Wohnbebauung in den Bebauungszusammenhang ein.

3.2 Landschaftsplanung/Vorgaben des Naturschutzrechts

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 8 des Kreises Kleve. Für die betroffene Fläche gilt das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung“ (Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft als Lebensraum für die landschaftstypischen Tier- und Pflanzenarten oder Erhaltung einer gewachsenen Kulturlandschaft mit ihren biologischen und kulturhistorischen Besonderheiten).

Da die vorliegende Bauleitplanung dieses durch einen Landschaftsplan formulierte Erhaltungsziel berührt, stehen sich die beiden Satzungen gegenüber. Eine Anpassung des Landschaftsplans an die kommunale Bauleitplanung ist erforderlich. Diese Anpassung obliegt dem Kreistag als Satzungsgeber. Der vorstehend genannte Konflikt wird gemäß LNatSchG NRW über das so genannte „Primat“ der Bauleitplanung gehandhabt, sofern der Träger der Landschaftsplanung der Bauleitplanung nicht widersprochen hat. Dann treten die Darstellungen und Festsetzungen eines Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten der überplanenden Bauleitplanung außer Kraft. Ein eigenständiges Aufhebungsverfahren für den betroffenen Teil ist dann nicht erforderlich.

Abbildung: Landschaftsplan und Lage des Plangebiets (rote Linie; ohne Maßstab)



Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts existieren im Plangebiet nicht. Das Landschaftsschutzgebiet 4303-0004 (LSG Uedemer Bruch) beginnt wenige Meter südwestlich des Plangebiets. Weitere nahegelegene Landschaftsschutzgebiete befinden sich im Norden Uedemerbruchs mit dem ehemaligen Bahndamm der Boxteler Bahn (LSG 4303-0006) und südöstlich des Plangebiets mit dem LSG 4303-0005 („LSG-Balberger Höhenruecken mit den Waldgebieten Uedemer Hochwald und Tueschenwald“).

Südöstlich des Plangebiets befindet sich in rund 230 m Entfernung ein Naturdenkmal in Gestalt einer alten Eiche. Dieses wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete liegen im Plangebiet oder seinem Umfeld ebenso wenig vor wie ein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie).

4 Ziele der Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Uedem ist der Änderungsbereich überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft und in einem kleinen Teilbereich im Osten als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Die Gemeinde Uedem beabsichtigt, den Bereich im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung als Wohnbaufläche darzustellen.

Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung einer Wohnbaufläche und deren Erschließung zur Versorgung der Wohnbevölkerung mit bedarfsgerechtem Wohnraum.

Entlang der südlichen Grenze ist zur Randeingrünung ein 8 m breiter Streifen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen.

5 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt von Osten über die Straße „Albersfeld“. Dieser bestehende Erschließungsstich ist im Zuge der Baulandentwicklung nach Westen zu verlängern. An diesen kann dann beidseitig angebaut werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs der FNP-Änderung befinden sich keine Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge.

6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann durch Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze, die sich in der angrenzenden Straße „Albersfeld“ bzw. der östlich davon verlaufenden Haupterschließungsstraße „Dorf“ befinden, durch die zuständigen Versorgungsträger erschlossen werden. Die erforderlichen Abstimmungen mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange werden im Verlauf des nachfolgenden Bebauungsplans durchgeführt und in der Erschließungsplanung weiter konkretisiert.

7 Immissionsschutz

Aus derzeitiger Sicht sind keine aus der Änderung des Flächennutzungsplans resultierenden immissionsschutzfachlichen Konflikte zu erwarten.

8 Belange von Natur und Landschaft

Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Begleitplans zum nachfolgend aufzustellenden Bebauungsplan, um den Umfang möglicher Kompensationsmaßnahmen festlegen zu können. Neben dem Landschaftspflegerischen Begleitplan wird auch ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

9 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Belange des Denkmalschutzes sind aus derzeitiger Sicht nicht betroffen. Mit der katholischen Pfarrkirche und dem Gebäude Dorf 21 befinden sich zwei eingetragene Baudenkmäler in der Nachbarschaft des Plangebiets. Die denkmalrechtlichen Belange sind im Rahmen der Baulandentwicklung zu beachten.

Über das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist nichts bekannt.

10 Altlasten

Innerhalb des Plangebiets sind derzeit keine Altlasten bekannt.

11 Kampfmittel

Die Region war Kampfgebiet des Zweiten Weltkrieges. Einlagerungen von Kampfmitteln im Boden können deshalb nicht ausgeschlossen werden.

Die Bauherren werden durch Hinweis auf dem aufzustellenden Bebauungsplan über diese Umstände sowie über Verhaltensmaßnahmen bei Auffinden von Kampfmitteln oder bei der Durchführung von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen informiert.

12 Hochwassergefahr / Starkregen

Der Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz¹ enthält Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind. Einschlägig sind in diesem Zusammenhang die Ziele I.1.1 (Hochwasserrisikomanagement) und I.2.1. (Klimawandel und -anpassung).

Eine Hochwassergefahrenkarte für das komplette Gemeindegebiet ist in Planung, liegt für das Gebiet aber aktuell noch nicht vor. Eine mögliche Betroffenheit durch plötzlich auftretende Starkregenereignisse kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) hat eine "Hinweiskarte Starkregengefahren"² veröffentlicht, aus der hervorgeht, dass in Teilen des Plangebiets bei einem extremen Ereignis eine simulierte

¹ Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz: Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz vom 19. August 2021

² <https://geoportal.de/map.html>

Wasserhöhe von 0,1 - 0,5 m anzunehmen ist. Als Fließgeschwindigkeit ist 0,2 bis 0,5 m/s angegeben.

Die betroffenen Flächen erstrecken sich auf Randbereiche des Plangebiets im Süden und Osten. Diese Bereiche befinden sich weitgehend außerhalb der voraussichtlichen überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Überflutungsgefahr durch Starkregenereignisse ist im Zuge der zum nachfolgenden Bebauungsplan zu erarbeitenden Entwässerungskonzeption zu berücksichtigen.

Der Abfluss von Regenwasser kann durch einen möglichst geringen Versiegelungsgrad und die Bepflanzung von Flächen vermieden oder verzögert werden. Im Vergleich zu asphaltierten Flächen läuft Wasser auf einer Rasenfläche erheblich langsamer ab. Durch die Anlage von Pflanzstreifen wird dieser Effekt noch verstärkt und zudem steigt die Verdunstungsrate. Wichtig sind in diesem Zusammenhang insbesondere die Bodenverhältnisse, von denen die Versickerungsleistung abhängt.

Die Empfindlichkeit der geplanten Nutzung gegenüber lokalen Überflutungen ist als hoch zu bezeichnen. Technische Maßnahmen sind außerhalb der Bauleitplanung zu regeln und umzusetzen. Was die im Plangebiet lebenden Menschen betrifft, ist, neben der Rückhaltung und der Abflussregelung, der Objektschutz besonders wichtig. Hier sind beispielhaft der Schutz vor Rückstau aus dem Kanalnetz, der Schutz vor Bodenfeuchte, Grundwasser und Sickerwasser oder das Weggleiten des Wassers von Gebäuden zu nennen. Konkrete Maßnahmen sind insbesondere auf der Baugenehmigungsebene zu berücksichtigen.

Der Rat der Gemeinde Uedem hat im Jahr 2020 ein Oberflächenentwässerungskonzept für den Ortsteil Uedemerbruch beschlossen. Das Konzept sieht u.a. den Bau von Ableitungsgräben und Versickerungsmulden entlang der Kreisstraße K4 vor, um den Ortsteil Uedemerbruch zukünftig bei Starkregenereignissen vor Überflutung zu schützen. Diese Maßnahmen werden einen positiven Effekt auf das künftige Baugebiet haben.

13 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. Diese ist ein integrierter Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen werden ermittelt und in einem Umweltbericht zusammengefasst. Dieser Umweltbericht wird die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit eingegangenen Anregungen berücksichtigen und als Teil der Begründung zur öffentlichen Auslegung vorliegen.

Hinsichtlich der Umweltbelange werden insbesondere die Auswirkungen auf den Menschen, auf Tier- und Pflanzenarten und Lebensräume, auf Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter geprüft.

Bezogen auf das Schutzgut Mensch werden insbesondere Aussagen zu einer möglichen Betroffenheit durch Lärm oder Geruch, aber auch zu sonstigen Immissionen und zur Erholungsfunktion des Gebiets getroffen.

Bezogen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden Aussagen zu Biotoptypen, Lebensraumpotenzial für Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien sowie zur Erfüllung oder Nichterfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände getroffen.

Bezogen auf das Schutzgut Boden werden Aussagen zur Altlastensituation, zu Bodentypen- und -funktionen, Flächeninanspruchnahme, Auswirkungen durch Bodenversiegelung, Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen getroffen.

Bezogen auf das Schutzgut Wasser werden Aussagen zu Grundwasser und der Ableitung von Niederschlagswasser getroffen.

Bezogen auf das Schutzgut Luft und Klima werden Aussagen zu Siedlungsflächen, Schadstoffbelastung bzw. Luftqualität, Lokalklima und Auswirkungen durch die Siedlungsentwicklung getroffen.

Bezogen auf das Schutzgut Landschaft werden Aussagen zu anthropogener Vorprägung, Erholungseignung und Auswirkungen durch visuelle Veränderungen getroffen.

Bezogen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter werden Aussagen zu Vorhandensein oder Nichtvorhandensein von Denkmälern und Bodendenkmälern und dem Verhalten bei Funden sowie zu den kulturlandschaftlichen Belangen getroffen.

Erarbeitet:



September 2022