

BEGRÜNDUNG **der 53. Flächennutzungsplanänderung** **„Bollestengel“**



Gemeinde Gangelt – Ortslage Brüggen



Inhalt

1.	AUSGANGSSITUATION / PLANUNGSZIEL.....	2
2.	LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
3.	PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN.....	7
3.1	Regionalplan	7
3.2	Flächennutzungsplan	7
3.3	Landschaftsplan	8
3.4	Schutzgebiete	8
4.	PLANINHALT.....	10
5.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	10
5.1	Umweltauswirkungen	10
5.2	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	10
6.	FLÄCHENBILANZ	11

1. AUSGANGSSITUATION / PLANUNGSZIEL

Die Gemeinde Gangelt plant die Schaffung von Wohnbauland zu Zwecken und im Umfang der Eigenentwicklung. Derzeit besteht innerhalb der zusammengewachsenen Ortslagen Breberen, Buscherheide und Brüggen eine Nachfrage nach Wohnbauland, die sich insbesondere aus dem Bedarf der örtlichen Wohnbevölkerung ergibt. Neben Anfragen aus der Wohnbevölkerung selbst weist auch die Bevölkerungsstatistik der Gemeinde auf einen besonderen Bedarf nach Wohnbauland hin. Bezüglich der Bevölkerungsstruktur weist die Gemeinde unter anderem folgende Besonderheiten auf:

Die Einwohnerzahl von Gangelt ist seit den 70er Jahren von 9.186 Einwohnern auf 11.909 Einwohner im Jahr 2013 angewachsen. Innerhalb des Untersuchungszeitraumes kann somit ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum von 29,6% erkannt werden. Dies entspricht einem Zuwachs von 2.723 Einwohnern, also ca. 63 Einwohnern pro Jahr. Damit liegt die Gemeinde Gangelt über dem Durchschnitt des Kreises Heinsberg mit 25,7% sowie dem des Landes Nordrhein-Westfalen mit 4,9%. Der jährliche Durchschnitt kann mit etwa 0,7% Wachstum ausgewiesen werden. Seit den Jahren ab 2005 hat die Bevölkerungsentwicklung innerhalb der Gemeinde kontinuierlich zugenommen. Im Vergleich hierzu lässt der Kreis Heinsberg einen Verlust an Einwohnern erkennen, sodass sich der Rückschluss ergibt, dass die Gemeinde Gangelt einen besonders attraktiven Wohnstandort darstellt. Bei Gangelt handelt es sich zudem um eine Gemeinde mit einer durchschnittlich jungen Bevölkerung. Der Anteil der Einwohner, die sich im typischen, baufähigen Alter befinden (zwischen 25 und 40) ist mit 2.076 Einwohnern und damit 17,4% relativ hoch und liegt über dem Durchschnitt des Kreises Heinsberg mit 16,4%. Demnach ist auch künftig von einem anhaltenden Bedarf nach Wohnbauland auszugehen.

Der Flächenbedarf für die geplanten Wohnnutzungen kann innerhalb der Ortschaften Breberen, Buscherheide und Brüggen nicht mehr gedeckt werden. Die Anzahl der örtlich zur Verfügung stehenden Baulücken ist gering. Überwiegend bestehen kleinteilige Baulücken, die in privatem Eigentum liegen und dem Markt nicht zur Verfügung stehen. Gemäß dem Siedlungsflächenmonitoring der Bezirksregierung Köln bestehen für die verfahrensgegenständlichen Ortsteile noch folgende Reserveflächen, die zur Umsetzung eines Baugebietes grundsätzlich geeignet wären.

- Gemarkung Breberen-Schümm, Flur 8, Flurstück 28

Es handelt sich um das Flurstück angrenzend an die Schützenstraße, welches im Zuge der 53. Flächennutzungsplanänderung durch zusätzliche „Wohnbauflächen“ ergänzt werden soll. Die bestehenden Flächen sind aufgrund ihrer Größe und ihres Zuschnittes für die Errichtung einer weitestgehend einzeiligen Bebauung entlang der Schützenstraße geeignet. Durch die Erweiterung dieser Reserveflächen durch die vorliegende Planung können die bereits dargestellten Bauflächen sowie die erforderliche Erschließung optimal ausgenutzt werden. Dies führt insgesamt zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer Reduzierung der Versiegelung durch Erschließungsmaßnahmen.

- Gemarkung Breberen-Schümm, Flur 16, Flurstücke 27 bis 31

Die Flächen befinden sich im Westen des Ortskernes innerhalb eines Auenbereiches, der aus naturschutzfachlicher Sicht besonders bedeutsam ist. Dieser Umstand wird dadurch dokumentiert, dass Teile der Aue durch den Landschaftsplan II/5 „Selfkant“ als Natur- oder Landschaftsschutzgebiet bzw. als geschützter Landschaftsbestandteil festgesetzt werden. In diesem Zusammenhang ist die Reservefläche weniger zur Umsetzung des geplanten Vorhabens geeignet als die verfahrensgegenständlichen Flächen. Aus diesem Grund sollen die von der Reservefläche überlagerten, in dem Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen aufgehoben werden.

- Gemarkung Breberen-Schümm, Flur 8, Flurstück 91

Im Süden der Ortslagen, östlich angrenzend an einen Sportplatz, befindet sich eine weitere Reservefläche. Diese ist zur Errichtung einer einzeiligen Bebauung entlang eines bestehenden Feldweges geeignet. Durch die Nähe zu einem Sportplatz ist die Erforderlichkeit lärmindernder Maßnahmen, zur Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse wahrscheinlich. Ob die Umsetzung eines Baugebietes unter Berücksichtigung dieser Aspekte wirt-

schaftlich wäre, ist in Frage zu stellen. In jedem Fall wären die verursachten Kosten und die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt, in dem Vergleich zu dem erzielten Nutzen, unverhältnismäßig hoch. Aus den vorgenannten Gründen sollen die von der Reservefläche überlagerten, in dem Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen in dem Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung aufgehoben werden.

Der Umfang an Wohnimmobilien, welcher in naher Zukunft dem Markt zur Verfügung steht, kann aus heutiger Sicht, aus Gründen mangelnder statistischer Datengrundlagen, nur geschätzt werden. Da der Anteil der Altersgruppe „65 und mehr Jahre“ gering ist und die Gemeinde Gangelt darüber hinaus durch ein positives Wanderungssaldo gekennzeichnet wird, ist davon auszugehen, dass die Anzahl der zur Verfügung stehenden Wohnimmobilien den kurz- und mittelfristigen Bedarf an Wohnbauland nicht decken kann. Um dem Wohnbaulandbedarf der hiesigen Bevölkerung nachzukommen, ist somit eine Erweiterung der Siedlungsstruktur im Ortsteil erforderlich.

Die angestrebte Eigenentwicklung ist mit einer anvisierten Fläche von ca. 2,8 ha gegenüber der Ortslage mit ca. 63 ha sowie der gesamten Siedlungs- und Verkehrsfläche der Gemeinde Gangelt mit ca. 4.800 ha (IT NRW (Hrsg.) 2015: Kommunalprofil Gangelt, S. 3) in ihrem Umfang als untergeordnet zu betrachten. Sie liegt bei etwa 4,4 % der Ortslage bzw. bei etwa 0,06 % der Siedlungs- und Verkehrsfläche des Gemeindegebietes.

Im Zuge der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gangelt soll die Fläche 5 (vgl. Abbildung 1) als neue Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Die Fläche bietet sich aus mehreren Gründen für die geplante Nutzung an. Durch die Ausweisung der Flächen als Wohnbauflächen können die bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen im Westen des Plangebietes sowie die bestehende Erschließung optimal ausgenutzt werden. Dies führt insgesamt zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer Reduzierung der Versiegelung durch Erschließungsmaßnahmen. Mit der neuen Ausweisung der Wohnbaufläche wird die Gemeinde in die Lage versetzt, eine dem Bedarf des Ortsteiles angepasste Flächenplanung für ein neues Wohngebiet zu schaffen.

Die Flächen befinden sich außerdem an der bereits voll erschlossenen Schützenstraße, weshalb die vorhandene Infrastruktur durch das Vorhaben voraussichtlich nicht wesentlich ertüchtigt werden muss. Da die Schützenstraße direkt an die K17 anschließt, würden die durch das Vorhaben erzeugten Verkehrsströme voraussichtlich zu keiner Überlastung des bestehenden Verkehrsnetzes oder zu einer Beeinträchtigung der bestehenden Wohngebiete führen.

Durch die Entwicklung der verfahrensgegenständlichen Flächen zu Wohnbauland kann der bestehende Rand der Ortslage, welcher durch diverse Nebenanlagen und eine unklare Abgrenzung gegenüber dem Außenbereich gekennzeichnet ist, städtebaulich abgerundet werden. Somit wird dem Entstehen neuer Siedlungsansätze und bandartigen Siedlungsentwicklungen entgegengewirkt. Die Entwicklung eines kompakten Wohngebietes soll durch die Zurücknahme von Bauflächen an anderer Stelle innerhalb der Ortslagen unterstützt werden (vgl. Abbildung 1):

- Fläche 1 „Am Schmitter Weg“

Die Fläche befindet sich im Norden der Ortslage Breberen-Brüxgen entlang der K17 (Waldfeuchterstraße) in Richtung Nachbarheid. Die Fläche wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde Gangelt als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen und hat eine Größe von ca. 9.434 m². Die Aufhebung der Wohnbauflächen an dieser Stelle ist damit zu begründen, dass die Flächen bereits im Bebauungsplan „Am Schmitter Weg“ als Ausgleichsflächen festgesetzt worden sind. Um dem Ziel der Ausweisung dieser Flächen als Ausgleichsflächen nicht entgegenzustehen, sollen die Flächen zukünftig als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt werden.

- Fläche 2 „Römerstraße“

Die Fläche befindet sich im Westen der Ortslage Breberen-Brüxgen südlich der K3 (Römerstraße) in Richtung Niederlande. Die Fläche wird im Flächennutzungsplan als „gemischte Baufläche“ dargestellt und hat eine Größe von ca. 9.204 m². Gemäß dem Landschaftsplan II/5 „Selfkant“ wird die Baufläche mit dem Schutzziel 2.2-3 sowie dem geschützten Landschaftsbestandteil 2.4-38 ausgewiesen. Dabei handelt es sich um das Landschafts-

schutzgebiet „Saeffelbachtal“. Für diese Gebiete ist festgesetzt, dass sich der Schutz auf den gesamten Bestand an Landschaftsbestandteilen, insbesondere auf alle Bäume, Obstbäume, Sträucher, Hecken, Tümpel, Teiche und andere Gewässer sowie auf Böschungen erstreckt. Es handelt sich hierbei um die Ortseingrünung des Ortes Breberen und den gesamten Bestand an Gehölzen. Um die Schutzfestsetzungen der Landschaftspläne nicht zu beeinträchtigen, sollen diese Flächen zukünftig als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt werden.

- Fläche 3 „Bachstraße, Buscherheide“

Die Fläche befindet sich im Westen der Ortslage Breberen-Brüxgen westlich der Bachstraße sowie der Straße Buscherheide. Im Flächennutzungsplan wird die Fläche als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Sie hat eine Größe von ca. 10.705 m². Gemäß dem Landschaftsplan II/5 „Selfkant“ ist die Baufläche von dem Schutzziel 2.2-3 sowie dem geschützten Landschaftsbestandteil 2.4-38 betroffen. Des Weiteren wird die Fläche von dem Schutzziel 5.1-83 überlagert. Die Fläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Saeffelbachtal“, welches dem Schutz des gesamten Bestandes an Landschaftsbestandteilen einschließlich einer Gewässerbepflanzung mit Eschen und Weiden nördlich des Saeffelbachs und südlich von Breberen dient. Um die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes zu wahren, soll diese Fläche als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt werden.

- Fläche 4 „Sportplatz“

Die Fläche befindet sich südlich der Ortschaft Breberen-Brüxgen und östlich des Sportplatzes an der Schützenstraße. Im Flächennutzungsplan wird sie als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ ausgewiesen, gemäß Siedlungsflächenmonitoring handelt es sich um eine Reservefläche „Wohnen“. Die Fläche bietet sich aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht für die Umsetzung eines Wohngebietes an, da sie mit der gesamten westlichen Grenze an den Sportplatz angrenzt. Zudem weist sie mit einer Größe von ca. 4.960 m² nur wenige Möglichkeiten zur Entwicklung eines Baugebietes auf. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen und marktgängiger Grundstücksgrößen ließe sich nur eine einzeilige Bebauung entlang einer Stichstraße realisieren. Im Vergleich zum Nutzen wären der Erschließungsaufwand und die Eingriffe in den Naturhaushalt unverhältnismäßig hoch. Daher sollen die Flächen zu „Flächen für die Landwirtschaft“ geändert werden.

- Fläche 5 „Schützenstraße“

Die Fläche befindet sich südöstlich der Ortschaften und östlich der Schützenstraße. Im Flächennutzungsplan wird sie zum größten Teil als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Das Flurstück 32 wird als „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Hundesportplatz“ dargestellt. Die Flächen haben eine Gesamtgröße von ca. 28.869 m². Sie sollen im Zuge der 53. Flächennutzungsplanänderung zu „Wohnbauflächen“ geändert werden.

Die Ausweisung der „Wohnbaufläche“ orientiert sich an der bestehenden Nutzungsstruktur der Ortslage. Die „Gemischten Bauflächen“ im Zentrum der Ortsteile können somit von „Wohnbauflächen“ eingefasst werden, wodurch eine klare städtebauliche Ordnung erhalten wird. Aus städtebaulicher Sicht ist die Ausweisung an dieser Stelle die naheliegende, da durch die Planung Bauflächen zurückgenommen und damit geschont werden, bei deren Bebauung Beeinträchtigungen von Natur- und Landschaft mit hoher Wahrscheinlichkeit eintreten würden.

Auf der Grundlage des bestehenden Flächennutzungsplanes ist die geplante Nutzung nicht möglich. Dieser stellt für die Flächen der geplanten Baulandentwicklung größtenteils „Flächen für die Landwirtschaft“ sowie z.T. Wohnbauflächen und ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hundesportplatz“ dar. Ein Bebauungsplan für das Plangebiet besteht nicht.

In diesem Zusammenhang sind die Änderung des FNP sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Es besteht ein Planungsbedarf gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Ziel der Planung ist die zeitnahe Entwicklung von Wohnbauland sowie die städtebauliche Arrondierung der Ortslagen. Derzeit verfügt der südöstliche Ortsrand über keinen einheitlichen Abschluss gegenüber der Landschaft. Die Schützenstraße ist nur locker bebaut und die vorhandene Bebauung ist teilweise locker in der Landschaft verstreut. Durch die Ent-

wicklung dieser Flächen zu Wohnbauland wird einer bandartigen Siedlungsentwicklung sowie dem Entstehen neuer Siedlungsansätze vorgebeugt, indem der Ortsteil in städtebaulich geordneter Weise abgerundet und die in der Landschaft verstreuten Bebauungen in die Siedlungsstrukturen integriert werden.

Es wird beabsichtigt, das Bauleitplanverfahren im Normalverfahren (mit frühzeitiger Beteiligung und Offenlage) durchzuführen. Ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB entfällt, da es sich um keine typische Innenentwicklung handelt. Die Änderung des FNP und die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen zur Verfahrensbeschleunigung im Parallelverfahren erfolgen.

2. LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH



Abbildung 1: Darstellung von Tauschflächen und Planflächen (Quelle: VDH GmbH, September 2016).

Die Gemeinde Gangelt gehört dem Kreis Heinsberg, Nordrhein-Westfalen, an und liegt im Nordwesten des Rodebachtals. Auf einer Fläche von 48,73 km² leben hier ca. 12.020 Menschen. Die Gemeinde umfasst die Ortschaften Birgden, Breberen, Broichhoven, Brüggen, Buscherheide, Gangelt, Harzelt, Hastenrath, Hohenbusch, Kieselberg, Kreuzrath, Langbroich, Mindergangelt, Nachbarheid, Niederbusch, Schierwaldenrath, Schümm, Stahe und Vinteln. Diese werden von den Gemeinden Waldfeucht, Selfkant sowie von den Städten Geilenkirchen und Heinsberg umgeben, die ebenfalls alle dem Kreis Heinsberg angehören.

Die Gemeinde Gangelt bildet zusammen mit der Gemeinde Selfkant den westlichsten Punkt der Bundesrepublik Deutschland, in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Niederlanden. Über eine Länge von ca. 10 km bildet die Gemeindegrenze Gangeltes zugleich die Landesgrenze zwischen den Niederlanden und Deutschland.

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst 5 Flächen (vgl. Abbildung 1):

- Die Fläche 1 umfasst die Flächen Gemarkung Breberen-Schümm, Flur 2, Flurstück 205 sowie teilweise das Flurstück 387. Sie hat damit eine insgesamt Größe von ca. 9.434 m².
- Die Fläche 2 umfasst die Flächen Gemarkung Breberen-Schümm, Flur 1, Flurstücke 247, 248, 437, 449, 450 und 456 sowie Flur 2, Flurstücke 234 sowie teilweise die Flurstücke 130, 131, 132 und 146. Sie hat damit eine Größe von ca. 9.204 m².
- Die Fläche 3 umfasst die Flurstücke Gemarkung Breberen-Schümm, Flur 2, Flurstücke 94 und 95 teilweise sowie Flur 16, Flurstücke 27 bis 32, 39, 40, 96, 106, 110, 111 sowie teilweise die Flurstücke 9, 45, 81 und 84. Sie hat damit eine Größe von 10.705 m².
- Die Fläche 4 umfasst die Flächen Gemarkung Breberen-Schümm, Flur 8, Flurstücke 90 und 91 sowie teilweise die Flurstücke 69 und 71 und hat somit eine Gesamtgröße von ca. 4.960 m².
- Die Fläche 5 umfasst die Flächen Gemarkung Breberen-Schümm, Flur 8, Flurstücke 32, 35, 36, 129 und 137 sowie teilweise die Flurstücke 28, 30, 31, 33, 130, 135 und 136 und hat eine Größe von 28.869 m².

Der Ortsteil Breberen liegt im nördlichen Teil des Gemeindegebietes Gangelt. Breberen bildet zusammen mit den Orten Buscherheide und Brüxgen das Zentrum des nordwestlichen Gemeindebezirks Breberen – Nachbarheid – Buscherheide – Broichhoven – Brüxgen – Schümm. Die nächsten Ortschaften stellen Waldfeucht im Norden, Birgden in Richtung Osten sowie der Hauptort Gangelt in Richtung Süden dar. Nach Westen schließt sich die niederländische Grenze mit der Ortschaft Spaanshuisken an.

Die überörtliche bzw. überregionale Erschließung des Ortsteiles erfolgt über die Kreisstraßen K17 und K3. Diese schließen in Richtung Süden an die B56 an. Nach Fertigstellung der B56n wird darüber hinaus eine gute Anbindung an das deutsche und niederländische Autobahnnetz bestehen. Die Erschließung der verfahrensgegenständlichen Flächen selbst ist über die westlich angrenzende Schützenstraße gegeben.



Abbildung 2: Luftbild des Plangebietes (Quelle: Tim-Online NRW, September 2016).

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Aachen, weist das Plangebiet – wie auch den gesamten Orts-
teil Breberen – als „allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB) aus. Die Darstellung als AFAB hat weder ein allge-
meines Bauverbot zur Folge noch wird die weitere Entwicklung der entsprechenden Ortschaften im Rahmen der Bauleit-
planung verhindert. Vielmehr kann es zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und für eine örtlich bedingte, angemessene
Entwicklung dörflich geprägter Ortschaften erforderlich sein, im Flächennutzungsplan entsprechende Bauflächen
bzw. Baugebiete darzustellen und daraus Bebauungspläne zu entwickeln.¹ Konflikte mit dem Regionalplan bestehen
insofern nicht.

3.2 Flächennutzungsplan

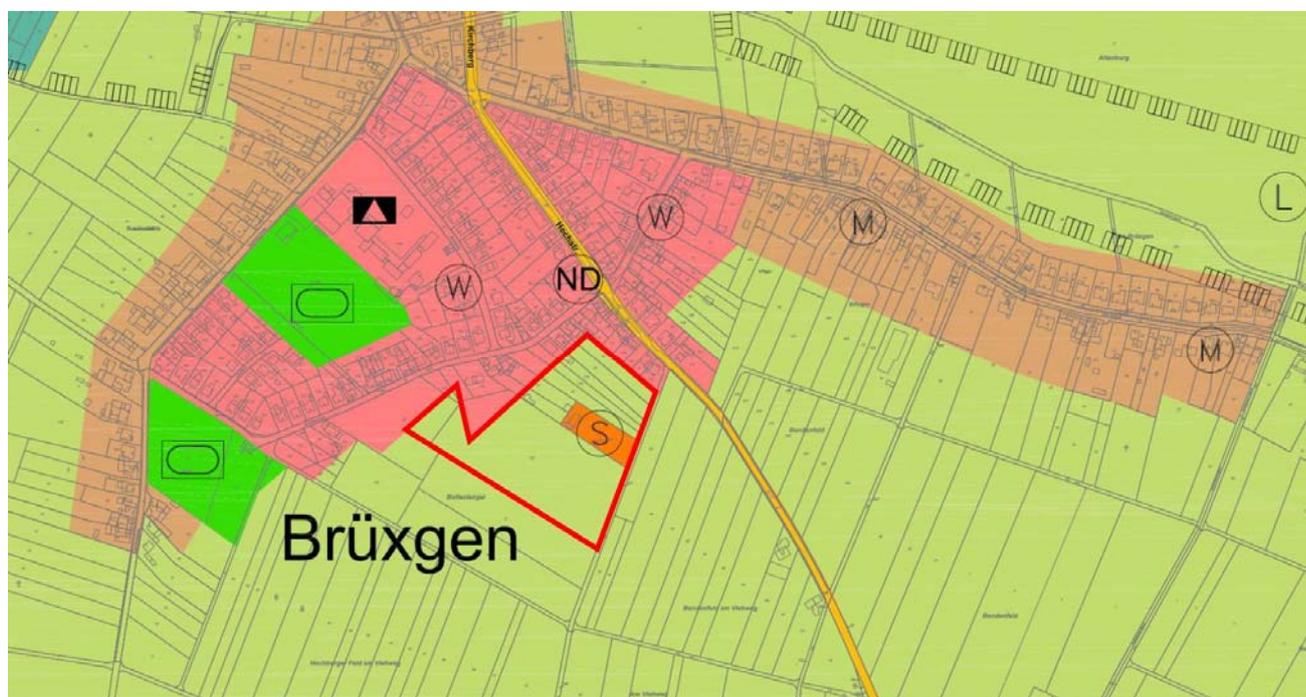


Abbildung 3: Auszug aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Gangelt stellt für den Bereich der geplanten Baulandentwicklung (Fläche 5)
größtenteils „Flächen für die Landwirtschaft“ sowie eine „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Hundesportplatz“
dar (vgl. Abbildung 3). Zukünftig sollen ausschließlich Wohnbauflächen dargestellt werden.

Die Fläche 1 wird derzeit als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Für die Flächen 2 und 3 erfolgt derzeit die Darstellung „Ge-
mischte Bauflächen“. Die Fläche 4 unterliegt der Darstellung „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“. Diese
Bereiche sollen künftig als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt werden.

Mit Schreiben vom 18.11.2016 hat die zuständige Bezirksregierung Köln mitgeteilt, dass keine landesplanerischen Be-
denken gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen.

¹ Bezirksregierung Köln – Bezirksplanungsbehörde (Hrsg.): Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Textliche Darstellung, 1. Auflage 2003 mit
Ergänzungen, Köln 2013, Seite 45

3.3 Landschaftsplan

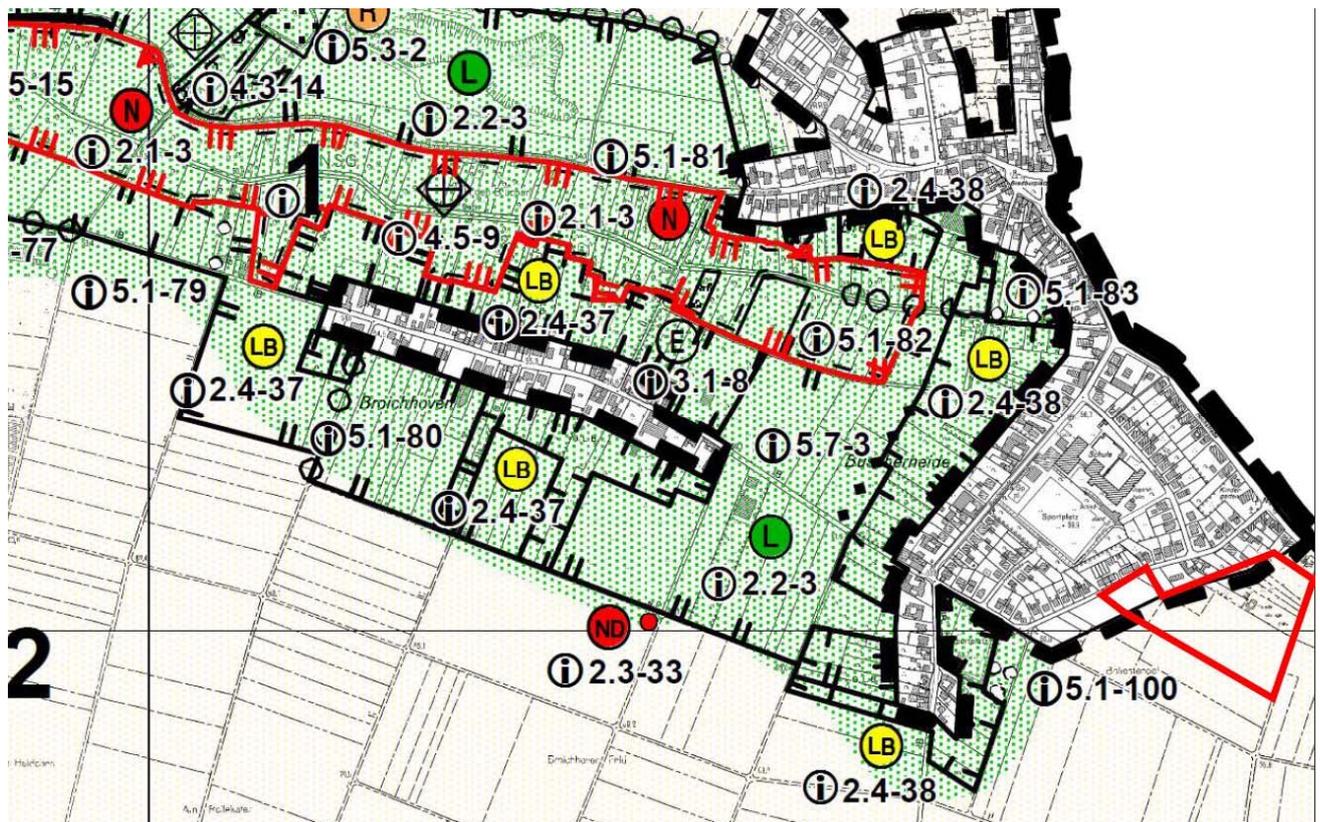


Abbildung 4: Auszug aus dem Landschaftsplan II-5 "Selfkant" (Quelle: Kreisverwaltung Heinsberg).

Der Landschaftsplan II/5 „Selfkant“ setzt für die Fläche 1 das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ fest. Die Flächen 2 und 3 liegen innerhalb des Naturschutzgebietes „Saefelbachtal“ sowie z.T. innerhalb geschützter Landschaftsbestandteile. Die Fläche 4 befindet sich ebenfalls innerhalb eines geschützten Landschaftsbestandteiles. Durch die Zurücknahme der Bauflächen innerhalb der vorgenannten Bereiche kann den Festsetzungen des Landschaftsplanes grundsätzlich planungsrechtlich gefolgt werden.

Für die Fläche 5 setzt der Landschaftsplan ausschließlich das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ fest. Nach Auffassung der Gemeinde Gangelt kann dieser Belang auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abschließend berücksichtigt werden; beispielsweise durch grünordnerische Festsetzungen.

Insgesamt sind somit keine Konflikte mit den Festsetzungen des Landschaftsplanes zu erwarten.

3.4 Schutzgebiete

Der Bereich der geplanten Baulandentwicklung (Fläche 5) liegt außerhalb von Schutzgebieten.

Im Westen und Nordwesten des Plangebietes befindet sich das Biotop BK-4901-012 „Obstwiesen in Siedlungsnähe von Burscherheide“. Es handelt sich um in Siedlungsnähe gelegene Obstwiesen unterschiedlichen Alters, welche als Viehweiden genutzt werden. Die älteren Bäume weisen z.T. Höhlen auf. Ausgefallene Bäume wurden stellenweise durch Nachpflanzungen ersetzt. In der weitgehend ausgeräumten Landschaft sind Obstbaumbestände von ökologischer Bedeutung, besonders als Rückzugsgebiete vor allem für Vögel und Insekten. Des Weiteren befindet sich dort das Biotop BK-4901-904 „Naturschutzgebiet Hoengener und Saefeler Bruch“. Diese überwiegend in intensiv landwirtschaftlich genutz-

tem Umfeld gelegene und teilweise von Siedlungen umgebene Niederung des begradigten Saeffelner Baches wird von mehreren Straßen überquert. Während im Westen noch frisches Grünland mit wenigen Kopfbäumen, Einzelbäumen und kleinen, eutrophierten Pappel-Erlenwäldchen sowie lichter Pappel-Erlenwald stocken, wird nach Osten nahezu der gesamte schutzwürdige Bereich von einem sich beidseitig entlang des Saeffelner Baches erstreckenden Waldgebiet eingenommen. In dem Rahmen der Planung werden hier befindliche „Gemischte Bauflächen“ aufgehoben und als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Insofern trägt die Planung zu dem Erhalt des Biotopes bei.

Südlich des Plangebietes befindet sich das Biotop BK-4901-018 „Obstwiesen im Westen von Schümm“. Es handelt sich auch hierbei um in Siedlungsnähe gelegene Obstwiesen unterschiedlichen Alters, welche als Viehweiden genutzt werden. Östlich befindet sich das Biotop BK-4902-010 „Obstbaumbestände in Siedlungsnähe von Schümm und Brüxgen“. Auch hier handelt es sich um in Siedlungsnähe gelegene Obstbaumbestände unterschiedlichen Alters, welche im Unterwuchs Fettweiden aufweisen. Kleinflächig sind auch Obstgärten vorhanden. Die älteren Bäume besitzen z.T. Höhlen. Stellenweise erfolgten Nachpflanzungen. In den südlichen Teilflächen sind die Obstbaumbestände z.T. von Hecken aus Weißdorn und Holunder umgeben. In der weitgehend ausgeräumten Landschaft sind die Bestände von ökologischer Bedeutung, insbesondere als Rückzugsgebiete für Vögel und Insekten.

Nördlich des Plangebietes befindet sich das Biotop BK-4901-001 „Niederungsbereich des Saeffeler Baches bei Brüxgen“. Hierbei handelt es sich um einen Teilabschnitt, der intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Während die Niederungsbereiche im westlichen Teil durch Weideflächen gekennzeichnet sind, überwiegt im östlichen Teil deutlich der Ackeranteil. Feuchtgrünland gibt es nur noch kleinflächig im Bereich von Gräben oder flachen Mulden. Zahlreiche Pappelreihen bewirken eine gute Strukturierung der Landschaft. Entlang des Saeffeler Baches wachsen über weite Strecken Erlen im Unterwuchs der alten Pappelreihen. Des Weiteren finden sich ruderal Hochstaudenflure entlang des Baches und der Gräben. Im Westen stockt ein kleines Erlen-Stangengehölz mit Brennnessel und Gundermann im Unterwuchs. Der Saeffeler Bach ist begradigt und fließt langsam. Das Wasser ist eutrophiert, Wasser- und Ufervegetation fehlt. Im Zuge der Planung wird nicht in die vorhandenen Biotopbestände eingegriffen. Beeinträchtigungen der Biotopbestände sind aufgrund des größeren Abstandes nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Europäische Vogelschutzgebiete (§ 10 Abs. 6 BNatSchG), Wasserschutzgebiete (§§ 19 und 32 WHG), Natura 2000 (§ 10 Abs. 8 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§23 BNatSchG), Nationalparke (§24 BNatSchG), Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete (§§ 25 und 26 BNatSchG) oder geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) sind durch die Planung nicht betroffen.

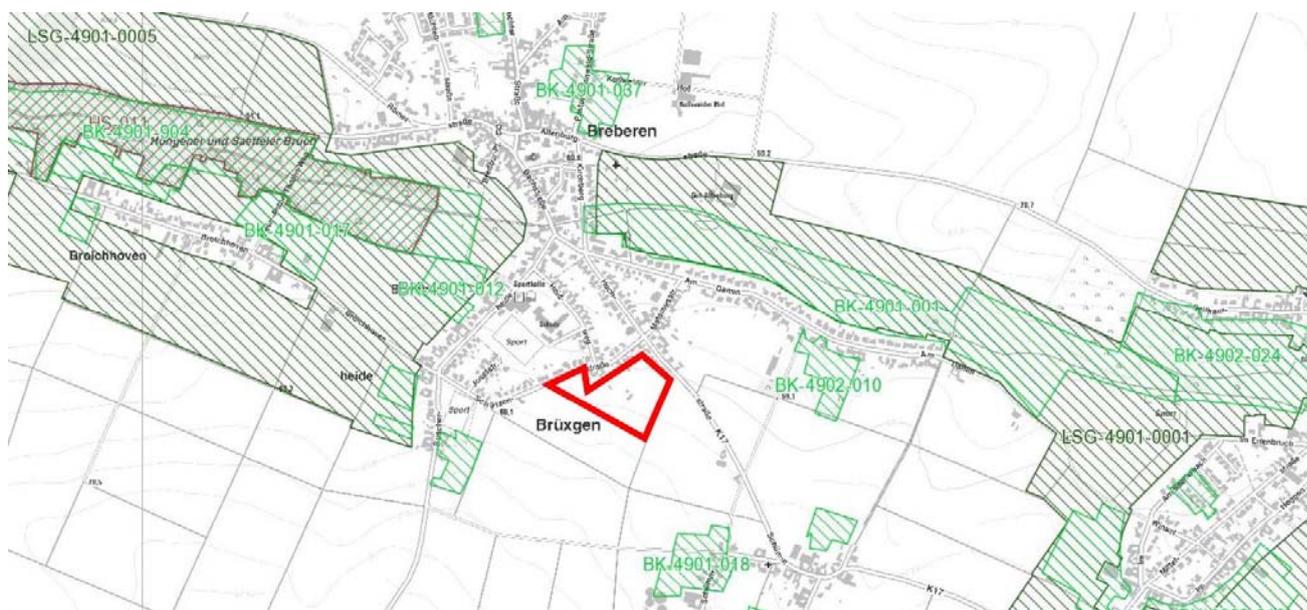


Abbildung 5: Schutzgebiete in der näheren Umgebung des Plangebietes (Quelle: Umweltdaten vor Ort, September 2016).

4. PLANINHALT

Der räumliche Geltungsbereich der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 6,3 ha. Davon sollen ca. 2,9 ha (Fläche 5) als „Wohnbauflächen“ neu ausgewiesen werden, die übrigen 3,4 ha (Fläche 1 bis 4) sind heute als „Wohnbaufläche“, „Gemischte Baufläche“ oder „Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt und sollen im Zuge der Flächennutzungsplanänderung als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt werden.

5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 Umweltauswirkungen

Die planbedingten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen wurden ermittelt und in einem Umweltbericht als Teil der Begründung beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung ist von der Kommune in eigener Verantwortung durchzuführen. Die Kommune stellt dazu in jedem Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Sie bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessenerweise verlangt werden kann. Liegen Landschaftspläne vor, so sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

5.2 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Durch die Planung kommt es zu einer Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB besteht hier eine Begründungs- und Abwägungspflicht.

Es besteht ein nachweislicher Bedarf für die geplante Wohnnutzung und alternative, für die natürlichen Schutzgüter günstigere Lösungsmöglichkeiten sind nicht ersichtlich. Eine umfassende, diesbezügliche Zusammenfassung ist dem Kapitel 1 „Ausgangssituation / Planungsziel“ dieser Begründung zu entnehmen.

Aufgrund der geplanten Nutzungen als Wohngebiet ist eine Anbindung an bereits bestehende Ortsstrukturen anzustreben. Mit dem Bauleitplanverfahren wird in Breberen den ortsteilspezifischen Bedarfen nach Wohnbauland entsprochen. Ferner fügt sich die Erweiterung in die nähere Umgebung ein, da die nordwestlich angrenzende, bestehende Wohnnutzung der geplanten Darstellung von „Wohnbauflächen“ entspricht. Zudem grenzen die Flächen im Nordwesten an den bestehenden Ortskern, sodass die vorhandene Infrastruktur, insbesondere das im Westen befindliche Schulzentrum, durch die Planung gestärkt würde. Die Flächen befinden sich außerdem an der bereits voll erschlossenen „Schützenstraße“, weshalb die vorhandene Infrastruktur durch das Vorhaben voraussichtlich nicht wesentlich ertüchtigt werden muss. Da die Schützenstraße direkt an die K17 anschließt, würden die durch das Vorhaben erzeugten Verkehrsströme voraussichtlich zu keiner Überlastung des bestehenden Verkehrsnetzes oder zu einer Beeinträchtigung der bestehenden Wohngebiete führen. Das Plangebiet fügt sich somit optimal in die vorhandene Erschließung ein.

Durch die Entwicklung des Plangebietes zu Wohnbauland wird die Ortslage Breberen am südöstlichen Rand städtebaulich abgerundet. Hierdurch können neuen Siedlungsansätzen und bandartigen Siedlungsentwicklungen an weniger geeigneten Standorten entgegengewirkt und landwirtschaftliche Flächen hier geschont werden.

Unbebaute Flächen, die keiner landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen und den vorgenannten Flächenansprüchen genügen, sind innerhalb der Ortslage Breberen nicht vorhanden. Somit ist die Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen zur Erfüllung der Planungsziele unumgänglich.

6. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich.....ca. 63.172 m²

BESTAND

Bauflächen.....ca. 31.941 m²
 davon Wohnbaufläche ca. 9.434 m²
 davon Gemischte Baufläche ca. 19.909 m²
 davon Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Hundesportplatz“ ca. 2.598 m²
 Freiflächen.....ca. 31.231 m²
 davon Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ ca. 4.960 m²
 davon Flächen für die Landwirtschaft ca. 26.271 m²

PLANUNG

Bauflächen.....ca. 28.869 m²
 davon Wohnbaufläche ca. 28.869 m²
 Freiflächen.....ca. 34.303 m²
 davon Flächen für die Landwirtschaft ca. 34.303 m²

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Gemeinde Gangelt am..... die 53. Flächennutzungsplanänderung „Bollestengel“ beschlossen hat.