

**BEGRÜNDUNG**  
**der 54. Flächennutzungsplanänderung**  
**„Philippenkuhle II“**



**Gemeinde Gangelt – Ortslage Birgden**



## Inhalt

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

## 1 AUSGANGSSITUATION / PLANUNGSZIEL

Die Gemeinde Gangelt hat mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Philippenkühle“ zusätzliches Bauland in dem Nordosten der Ortslage Birgden ausgewiesen. Die Bekanntmachung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes erfolgte in dem Amtsblatt der Gemeinde Gangelt vom 11. November 2016. Die anschließende Vermarktung des Baugebietes hat gezeigt, dass der kurzfristig vorliegende Bedarf durch die ursprüngliche Planung nicht gedeckt werden kann, also mehr Interessenten bestehen als Grundstücke angeboten werden können. Insofern beabsichtigt die Gemeinde Gangelt eine Erweiterung des Baugebietes.

Auch aus städtebaulicher Sicht bietet sich die geplante Erweiterung an. Insbesondere da ein an das Plangebiet angrenzender, durch öffentliche Mittel geförderter Spielplatz in die Siedlungsstrukturen einbezogen werden könnte. Hierdurch würde der Spielplatz einer größeren, sozialen Kontrolle unterliegen. Ferner könnten die zusätzlichen Bewohner zu einer angemessenen Auslastung des Spielplatzes beitragen. Ein weiterer, aus städtebaulicher Sicht positiv zu bewertender Aspekt, stellt die zusätzliche Anbindung dar, die durch Erweiterung des Baugebietes an den Hoferweg geschaffen werden könnte. Durch diese Anbindung könnten der Kreuzungspunkt Philippenkühle/Magdalenastraße und die angrenzenden Wohngebiete entlastet sowie eine direktere Anbindung an die Geilenkirchener Straße geschaffen werden. Dies würde insgesamt zu einem sicheren, zügigen und für vorhandene Wohngebiete verträglicheren Verkehrsfluss beitragen. Siedlungsstrukturell würde die Erweiterung zu einer Arrondierung der Ortslage führen, da die nordöstliche Grenze des geplanten Baugebietes in der Verlängerung der bestehenden, südöstlich angrenzenden Baugebiete errichtet würde.

Auf der Grundlage des bestehenden Flächennutzungsplanes ist die geplante Nutzung nicht möglich. Dieser stellt für das Plangebiet landwirtschaftliche Flächen 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 Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.**

Ziel der Planung ist die zeitnahe Entwicklung von Bauland durch eine städtebauliche Arrondierung des Ortsrandes. Hierdurch soll der kurzfristige Bedarf nach Bauland innerhalb der Ortslage Birgden gedeckt werden. Ein weiteres wesentliches Planungsziel ist, dass sich das geplante Baugebiet in die Baustrukturen des umgebenden Bestands einfügt.

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 Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen zur Verfahrensbeschleunigung im Parallelverfahren erfolgen.

## 2 LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Gemeinde Gangelt gehört dem Kreis Heinsberg, Nordrhein-Westfalen, an und liegt im Nordwesten des Rodebachtals. Auf einer Fläche von 48,73 km<sup>2</sup> 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 Gangelts zugleich die Landesgrenze zwischen den Niederlanden und Deutschland.



Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes, Quelle: TIM Online NRW.

Der räumliche Geltungsbereich des Verfahrens befindet sich an dem nordöstlichen Ortsrand der Ortslage Birgden und umfasst die Flächen Gemarkung Birgden (4558), Flur 9, Flurstücke 299, 300, 363 und 379 sowie Teile der Flurstücke 31 bis 34, 361 und 378. Das Plangebiet umfasst damit eine Fläche von ca. 2,3 ha.

Im Westen schließen die für das Baugebiet „Philippenkühle I“ vorgesehenen Flächen sowie ein großer Spielplatz an das Plangebiet an. Dahinter befinden sich die hauptsächlichen Siedlungsstrukturen der Ortslage Birgden. Im Norden befinden sich kleinteilig strukturierte Wohngebiete und landwirtschaftlich genutzte Flächen. In Richtung Osten befindet sich die freie Feldflur. Südlich schließen Gewerbegebiete an das Plangebiet an.

Die verfahrensgegenständlichen Flächen selbst unterliegen einer weitestgehend landwirtschaftlichen Nutzung. Entlang der nördlichen und westlichen Grenze des Plangebietes verlaufen Wirtschaftswege, die zur Erschließung des Plangebietes ausgebaut werden sollen. Diese sind z.T. mit Bäumen bestanden, die im Rahmen der Planung grundsätzlich erhalten werden können. Die Erschließung des Plangebietes ist über den Kreuzungspunkt Philippenkühle/Magdalenastraße und den Hoferweg gegeben.

### 3 PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

Vor der Abwägung des geplanten Vorhabens ist zu untersuchen, ob die Maßnahmen nach anderen rechtlichen Vorgaben (Bauleitplanung, Schutzstatus, landschaftspflegerische Zielsetzungen etc.) zulässig und prinzipiell durchführbar sind; dies ist nachfolgend geschehen.

### 3.1 Regionalplan

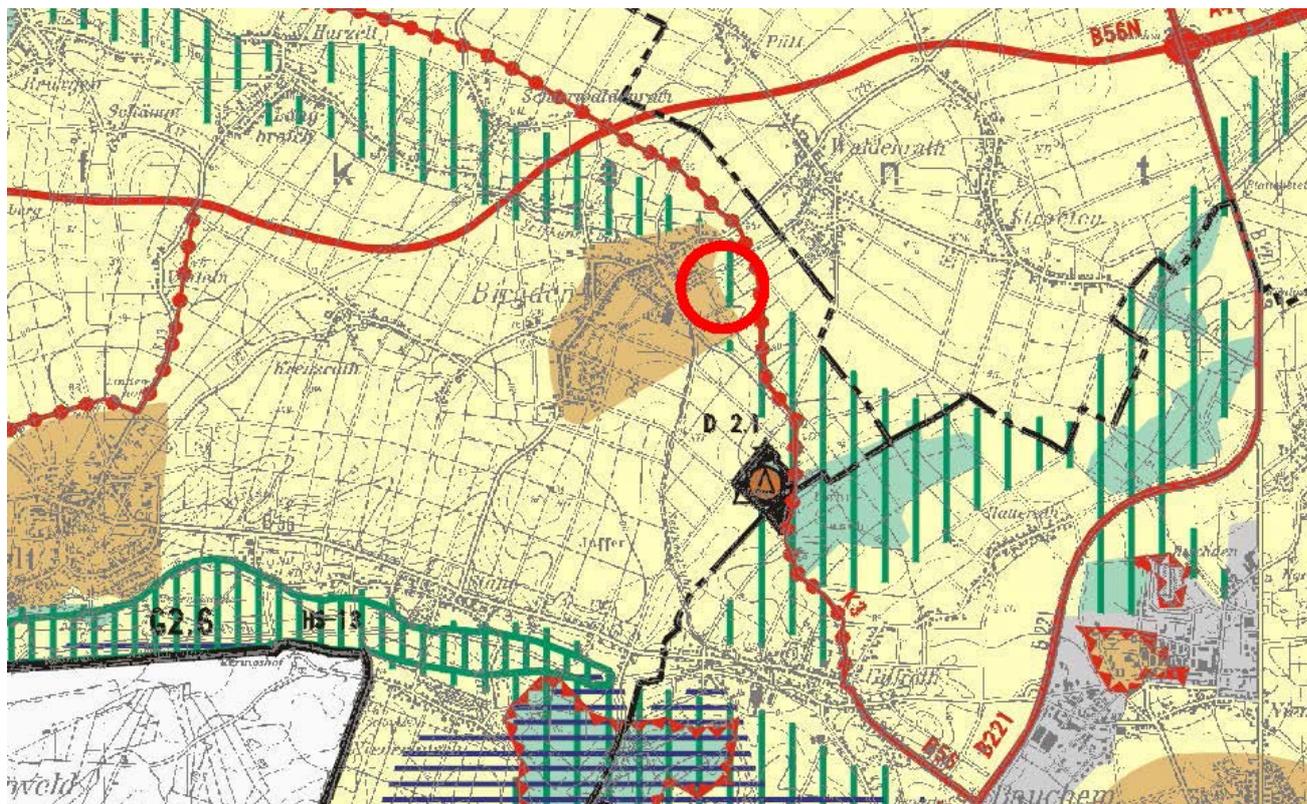


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen; Quelle: Bezirksregierung Köln

Der Regionalplan für den Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Aachen, weist das Plangebiet fast vollständig als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) aus. In den ASB sollen u.a. die Flächen für den Wohnungsbau dargestellt werden.<sup>1</sup> Im Nordosten, an das Plangebiet angrenzend wird die Darstellung „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB) bei gleichzeitiger Überlagerung der Darstellung „Schutz der Landschafts- und Landschaftsorientierter Erholung“ (BSLE) getroffen.

Bei der Beurteilung, ob das Plangebiet als im ASB liegend betrachtet werden kann, ist die zeichnerische Darstellung des Regionalplanes im Maßstab 1/50.000 zu berücksichtigen. Demnach erfolgt die Abgrenzung zwischen ASB und AFAB anhand keiner städtebaulich eindeutig bestimmbarer Zäsuren, z.B. Verkehrsstrassen oder Wegeparzellen, sodass ihre Lage nur ungefähr angenommen werden kann. Eine ungefähre Orientierung ist unter der Annahme möglich, dass die umliegenden Baugebiete als Grenze des ASB betrachtet werden können. Orientiert man sich an den umliegenden Baugebieten so ist erkennbar, dass das Plangebiet zu einer linearen Fortsetzung des bestehenden Ortsrandes führen wird und somit von einer Lage im ASB auszugehen ist. Insofern ist davon auszugehen, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt größtenteils „Flächen für die Landwirtschaft“ und teilweise „Wohnbauflächen“ dar. Zukünftig sollen insbesondere „Wohnbauflächen“ dargestellt werden. Hiervon ausgenommen werden die südwestlichen Wegeparzellen. Diese werden, um dem Maßstab des Flächennutzungsplanes Rechnung zu tragen, in die

<sup>1</sup> Bezirksregierung Köln – Bezirksplanungsbehörde (Hrsg.): Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln – Textliche Darstellung, 1. Auflage 2003 mit Ergänzungen, Köln 2013, Seite 15

angrenzend dargestellten „Gemischten Bauflächen“ einbezogen. Insgesamt entstehen durch die Änderung des Flächennutzungsplanes ca. 1,8 ha an zusätzlichen Bauflächen.

Mit Schreiben vom 14.09.2017 hat das zuständige Dezernat 32 der Bezirksregierung Köln mitgeteilt, dass gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes keine landesplanerischen Bedenken bestehen.

### 3.3 Landschaftsplan

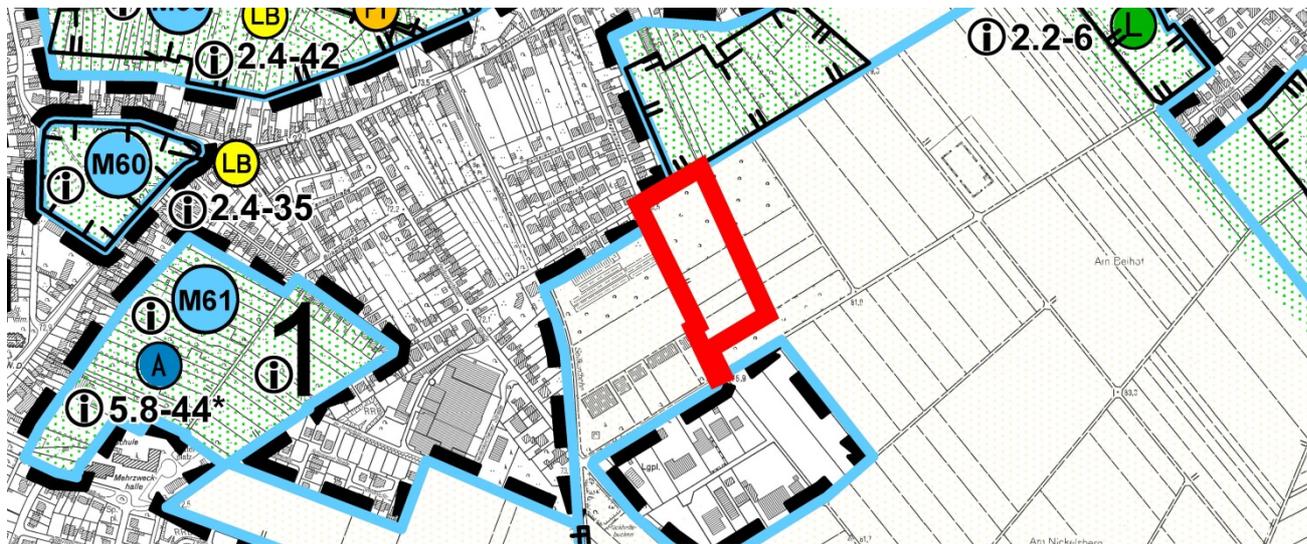


Abbildung 3: Auszug aus dem Landschaftsplan III/5 „Selfkant“, Quelle: Kreisverwaltung Heinsberg

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes III/7 Geilenkirchener Lehmplatte. Dieser setzt für das Plangebiet das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und gliedernden und belebenden Elementen“ fest. In diesem Zusammenhang wird der Maßnahmenraum M67 festgelegt, der gemäß der Maßnahme 5.1-25 mit Gehölzstreifen, truppenweisen Gehölzen, Baumreihen oder Kräutersäumen mit truppenweiser Gehölzbepflanzung zu strukturieren ist. Diesen Vorgaben kann auf der nachgelagerten Planungsebene grundsätzlich gefolgt werden, beispielsweise durch die Berücksichtigung grünordnerische Festsetzungen. Insofern sind keine Konflikte zwischen den Festsetzungen des Landschaftsplanes und der angestrebten Flächennutzungsplanänderung erkennbar, die nicht abschließend auf der nachgelagerten Planungsebene bewältigt werden könnten.

### 3.4 Schutzgebiete

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 innerhalb des Plangebietes sowie dessen Umfeld nicht vorhanden und somit durch die Planung nicht betroffen.

## 4 PLANINHALT

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt größtenteils „Flächen für die Landwirtschaft“ und teilweise „Wohnbauflächen“ dar. Zukünftig sollen insbesondere „Wohnbauflächen“ dargestellt werden. Hiervon ausgenommen werden die südwestlichen, den umliegenden Gewerbegebieten zugewandten Teile des Plangebietes. Diese werden, zur Wahrung des Trennungsgrundsatzes, als „Gemischte Bauflächen“ dargestellt. Ferner bieten sich die als „Gemischte Bauflächen“ dargestellten Bereiche besonders für die Umsetzung von das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben an, da

Ihre gute Anbindung über ein Gewerbegebiet erfolgt und die zu erwartenden Verkehrsströme somit voraussichtlich zu keiner Beeinträchtigung umliegender Wohngebiete führen würden.

## 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. Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen wird der Bedarf für die geplante Nutzung durch die Darstellung des Plangebietes als Allgemeiner Siedlungsbereich dokumentiert. Es bleibt somit festzuhalten, dass die erste Abwägung zulasten der landwirtschaftlichen Nutzung bereits auf der Ebene der Regionalplanung getroffen wurde.

Durch die Planung werden ferner die bestehenden Siedlungsstrukturen in einer kompakten Form arrondiert, da der nordwestliche Rand bestehender Gewerbegebiete in Richtung weiterer Wohnbaugebiete verlängert und somit eine weitestgehend lineare und einheitliche Abgrenzung gegenüber dem Außenbereich geschaffen wird. Hierdurch kann neuen Siedlungsansätzen und bandartigen Siedlungsansätzen an anderer Stelle entgegengewirkt werden. Dies trägt insgesamt zu einer Schonung landwirtschaftlicher Flächen an anderer Stelle bei.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte ist die Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen im vorliegenden Fall begründet und vertretbar.

**6 FLÄCHENBILANZ**Bestand

Plangebiet.....	ca.	23.108 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet.....	ca.	5.309 m <sup>2</sup>
Flächen für die Landwirtschaft.....	ca.	17.799 m <sup>2</sup>

Planung

Plangebiet.....	ca.	23.108 m <sup>2</sup>
Wohnbauflächen.....	ca.	18.350 m <sup>2</sup>
Gemischte Bauflächen.....	ca.	4.758 m <sup>2</sup>

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Gemeinde Gangelt am..... die 54. Flächennutzungsplanänderung „Philippenkühle II“ beschlossen hat.