

BEGRÜNDUNG

**Zur 68. Flächennutzungsplanänderung
„2. Erweiterung Gewerbegebiet Forstweg“**



Gemeinde Niederzier – Ortslage Oberzier

März 2023

Entwurf zur Offenlage

IMPRESSUM

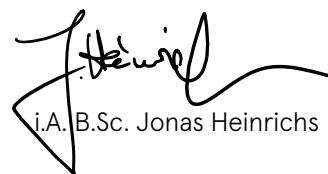
Auftraggeber:
Gemeinde Niederzier
Rathausstraße 8
52382 Niederzier

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
T 02431 – 97 31 80
F 02431 – 97 31 820
E info@vdh.com
W www.vdh.com



i.A. M.Sc. Ramona Grothues



i.A. B.Sc. Jonas Heinrichs

Projektnummer: 20-009

INHALT

1	EINLEITUNG.....	1
1.1	Planungserfordernis	1
1.2	Planungsziel	2
1.3	Beschreibung des Plangebietes	2
1.4	Planverfahren	3
1.5	Standortalternativen.....	3
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	6
2.1	Regionalplan	6
2.2	Flächennutzungsplan.....	6
2.3	Naturschutzfachliche Schutzgebiete	6
2.4	Wasser-, Hochwasser und Starkregenschutz	8
3	DARSTELLUNGEN.....	9
3.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	9
3.2	Art der baulichen Nutzung.....	9
4	PLANDATEN	9
5	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	10
5.1	Umweltprüfung	10
5.2	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen.....	10
6	RECHTSGRUNDLAGEN.....	11
7	REFERENZLISTE DER QUELLEN	11

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

Der Kreis Düren steht in der Zukunft einem tiefgreifenden Strukturwandel gegenüber. Der sukzessive Rückgang der Braunkohleförderung wird insbesondere auf dem Arbeitsmarkt negative Effekte erwirken, die sich unmittelbar aus dem Bedeutungsverlust der Energiewirtschaft, aber auch aus den affinen Wirtschaftskräften ergeben. Darunter sind insbesondere die mit der Braunkohle verbundenen Zulieferer, Dienstleister und Handwerksbetriebe zu nennen. Ein wichtiges Instrument zur Steuerung der wirtschaftlichen Entwicklung und damit zur Bewältigung des Strukturwandels stellt dabei die Disposition von Wirtschaftsflächen dar. Unter anderem die Gemeinde Niederzier kann den endogenen Bedarf nach gewerblich nutzbaren Flächen nicht mehr decken (D. Geyer, 2018). Die wirtschaftliche Struktur der Gemeinde wurde in der Vergangenheit stark durch den in der Umgebung vorherrschenden Braunkohlenbergbau geprägt. Heute forciert die Gemeinde in mehreren Gewerbegebieten eine differenzierte wirtschaftliche Entwicklung, die neben der Ansiedlung von arbeitsintensiven Industrien und verarbeitendem Gewerbe auch eine Ansiedlung von technologierorientierten Unternehmen sowie Handels- und Dienstleistungsbetrieben zum Ziel hat. Um das vorhandene Gewerbe in seiner Entwicklung zu unterstützen und es weiterhin an die Gemeinde zu binden, aber auch um Neuansiedlungen zu fördern, sollen geeignete Erweiterungs- bzw. Ansiedlungsflächen bereitgestellt werden. Suchräume für neue Gewerbe- und Industrieflächen in der Gemeinde ergeben sich dabei laut dem Gewerbeflächenkonzept Düren im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes in Oberzier entlang des Forstweges bis zur L264 und in Huchem-Stammeln als Erweiterung des interkommunalen Gewerbegebietes mit der Stadt Düren (D. Geyer, 2018).

Vorrangig mit dem Ziel, expandierende Handwerksbetriebe aus den umliegenden Ortschaften anzusiedeln, hat die Gemeinde Niederzier im Jahre 1993 zur Beseitigung bestehender Gemengelagen mit der Entwicklung und Erschließung des Kleingewerbegebietes „Am Forstweg“ in Oberzier begonnen. Angrenzend an die „Neue Mitte“ befinden sich hier vor allem klein- und mittelständige Unternehmen im Handwerks- und Produktionsbereich. Neben dem allgemein erhöhten Bedarf an Gewerbeflächen in der Gemeinde besteht zudem ein konkretes Ansiedlungsinteresse auf dem Standort des Plangebietes, darunter auch eine Tankstelle. Da in den übrigen Gewerbegebieten der Gemeinde bereits deutlich stärker störende Betriebe ansässig sind und zum Schutz vor Immissionen auch weiterhin in den übrigen Gewerbegebieten mit weniger empfindlichen angrenzenden Nutzungen angesiedelt werden sollen, ist eine Ansiedlung von weniger störenden Gewerbebetrieben insbesondere klein- und mittelständiger Unternehmen im Gewerbegebiet „Am Forstweg“ besonders zweckmäßig. Daher sollen die Flächen der übrigen Gewerbegebiete in der Gesamtgemeinde für störintensive gewerbliche Nutzungen freigehalten werden, sodass das Gewerbegebiet „Am Forstweg“ als Standort für weniger störende Nutzungen präferiert wird. Zusätzlich stellen die verkehrliche Anbindung durch die Landstraße L 264 im Osten und der Anschluss an die Autobahn A 4 einen weiteren Vorzug des Standortes dar.

Gemäß dem bestehenden Planungsrecht ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht möglich. Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt die Flächen als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Ein Bebauungsplan besteht nicht. Aufgrund ihrer Größe und ihres Zuschnittes sind die Flächen darüber hinaus nicht als Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne des § 34 BauGB anzusehen.

In diesem Zusammenhang ist die 68. Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

1.2 Planungsziel

Ziel der Planung ist zunächst die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes durch Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes. Ein weiteres wesentliches Planungsziel besteht in der Bewältigung des bevorstehenden Strukturwandels durch die Schaffung geeigneter Alternativen innerhalb der gemeindeeigenen Wirtschaftsstrukturen.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

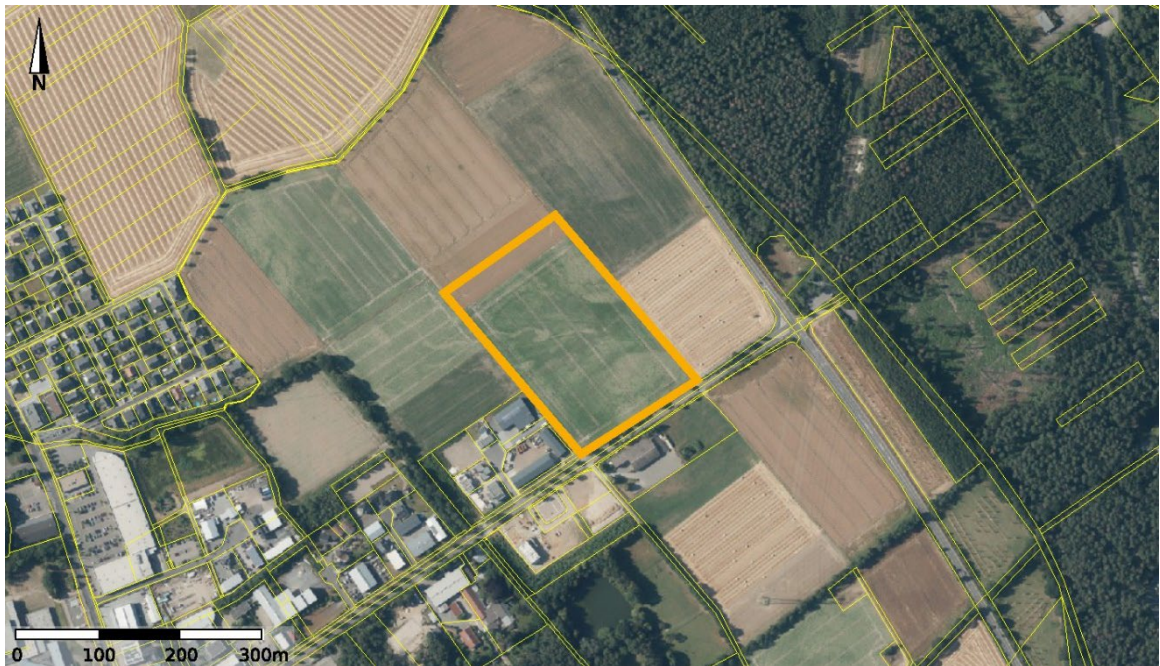


Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (gelbe Linien) (Land NRW, 2020)

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich im nordöstlichen Teil der Ortslage Oberzier und umfasst eine Fläche von ca. 4,4 ha. Derzeit unterliegen die verfahrensgegenständlichen Flächen einer landwirtschaftlichen Nutzung. Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft ein Rad- und Fußweg. Zudem befinden sich dort Bankette mit einzelnen Baumstandorten. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Wirtschaftsweg.

Im Umfeld der vorgenannten Flächen bestehen unterschiedliche Nutzungen. Im Norden, Osten und im Nordwesten grenzen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen an das Plangebiet. Im Südwesten grenzt das Plangebiet an bereits bestehende gewerbliche Nutzungen des ansässigen Gewerbegebietes „Am Forstweg“. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft die Straße „Forstweg“, über die der räumliche Geltungsbereich erschlossen werden soll. Südlich des Forstwegs ist ein viehwirtschaftlicher Betrieb ansässig.

1.4 Planverfahren

Es wird beabsichtigt, das Bauleitplanverfahren im Normalverfahren mit frühzeitiger Beteiligung und Offenlage sowie der Erstellung eines Umweltberichtes durchzuführen. Ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB oder ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a bzw. 13b BauGB entfallen, da die jeweiligen Zugangsvoraussetzungen nicht vorliegen.

1.5 Standortalternativen

Gewerbliche Bauflächen sollen möglichst gebündelt innerhalb bestimmter Bereiche in der Gemeinde konzentriert werden. Durch die Errichtung von Gewerbegebieten können emittierende Betriebe und Schwerlastverkehre gebündelt werden. Zudem besagt der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG, dass bestimmte Nutzungen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzwürdige Nutzungen so weit wie möglich vermieden werden. Sofern ausreichende Abstände zwischen Gewerbebetrieben und Wohnnutzungen nicht gewährleistet werden können, ist durch geeignete schalltechnische Maßnahmen sicherzustellen, dass keine Beeinträchtigung schutzwürdiger Nutzungen entsteht.

Innerhalb der Gemeinde kommen aus diesem nur wenige Bereiche für eine Neuansiedlung von Gewerbebetrieben in Betracht.

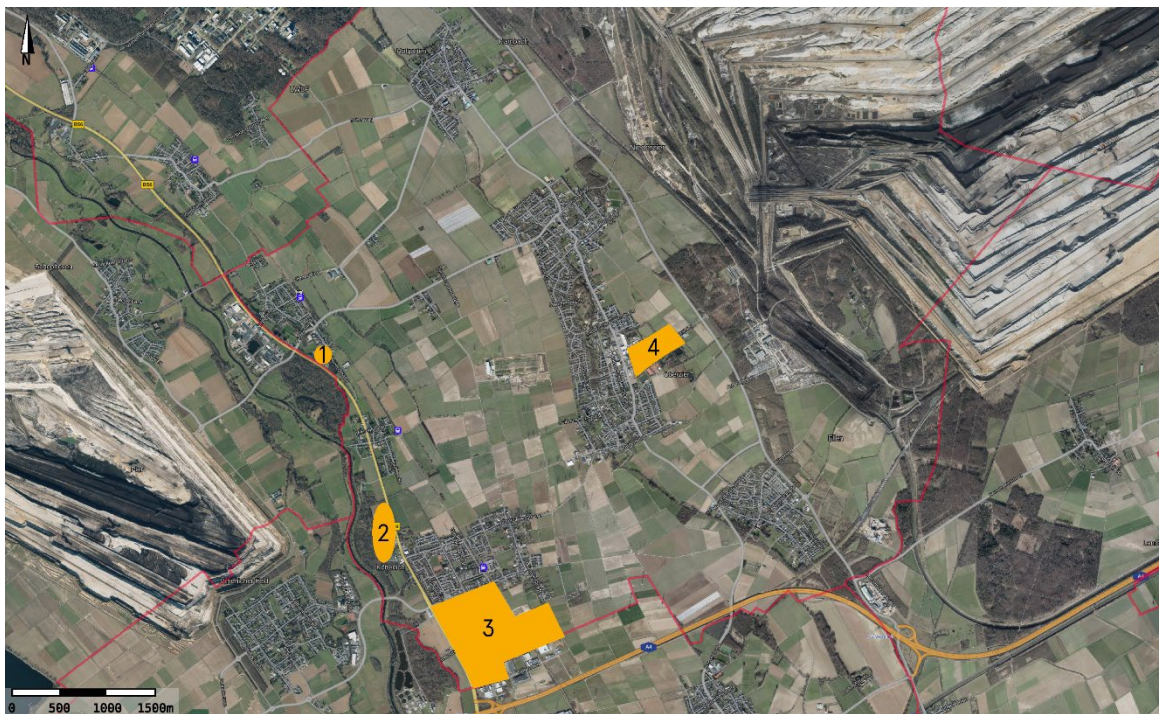


Abbildung 2: bestehende Gewerbebestände innerhalb der Gemeinde

Wie in Abbildung 2 deutlich wird, finden sich innerhalb der Gemeinde Niederzier insgesamt 4 Bereiche mit Gewerbebetrieben. Der Standort 1 ist in der Ortschaft Krauthausen und somit im Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich gelegen. Es handelt sich um einen langfristig ansässigen Betrieb, der Bestandsschutz genießt und dem auch geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten zugestanden werden sollen, jedoch ist ein genereller Ausbau der Gewerbeflächen durch Ansiedlung weiterer Betriebe dort weder aus übergeordneter Planungssicht noch aus Sicht der Gemeinde gewünscht.

Bei dem Standort 2 handelt es sich um einen Bestandsbetrieb in Huchem-Stammeln, der derzeit um einen weiteren Betrieb im Norden ergänzt wird. Durch die B56 im Osten und die strukturreichen Flächen der Ruraue ist dieser Standort jedoch räumlich so begrenzt, dass keine Erweiterungsmöglichkeiten bestehen.

Somit verbleiben als Standorte für potenzielle Gewerbegebietserweiterungen das Gewerbegebiet „Rurbenden“ in Huchem-Stammeln sowie das Gewerbegebiet im Bereich des Forstwegs in Oberzier.



Abbildung 3: Standortalternativen innerhalb der Ortslage Huchem-Stammeln

In Huchem-Stammeln befinden sich insgesamt 3 Flächen, die sich auf den ersten Blick für eine Gewerbegebietserweiterung anbieten. Die Fläche 1 ist westlich der B56 gelegen. Die Bundesstraße stellt eine klare Zäsur und Trennungswirkung dar. Aus regionalplanerischer Sicht ist eine zusätzliche Entwicklung westlich der B56 nicht gewollt. Darüber hinaus wären die Flächen im Bereich der Ruraue sowie im Bereich eines Landschaftsschutzgebietes gelegen. Somit kommt die Fläche 1 für eine Gewerbegebietsentwicklung nicht in Frage. Bei der Fläche 2 handelt es sich um eine Fläche, die ein Regenrückhaltebecken sowie die Ausgleichsfläche für die südlich angrenzenden Gewerbeflächen umfasst. Zudem würde diese Fläche unmittelbar an bestehende Wohngebiete heranrücken, sodass der Trennungsgrundsatz nicht gewahrt werden könnte. Bei der Fläche 3 würde ebenfalls ein unmittelbarer Anschluss an die nördlich gelegenen Wohnstrukturen bestehen. Abgesehen davon käme die Fläche jedoch für gewerbliche Nutzungen grundsätzlich in Betracht. Allgemein ist jedoch zu beachten, dass sich im Gewerbegebiet Rurbenden schwerpunktmäßig größere und stärker emittierende Gewerbebetriebe ansässig. Innerhalb des neu geplanten Gewerbegebietes sollen jedoch eher klein- und mittelständische Unternehmen, die nicht erheblich belästigend sind, entstehen. Um diese Trennung beizubehalten, wird ein Standort im kleinteiligeren Gewerbegebiet in Oberzier bevorzugt.

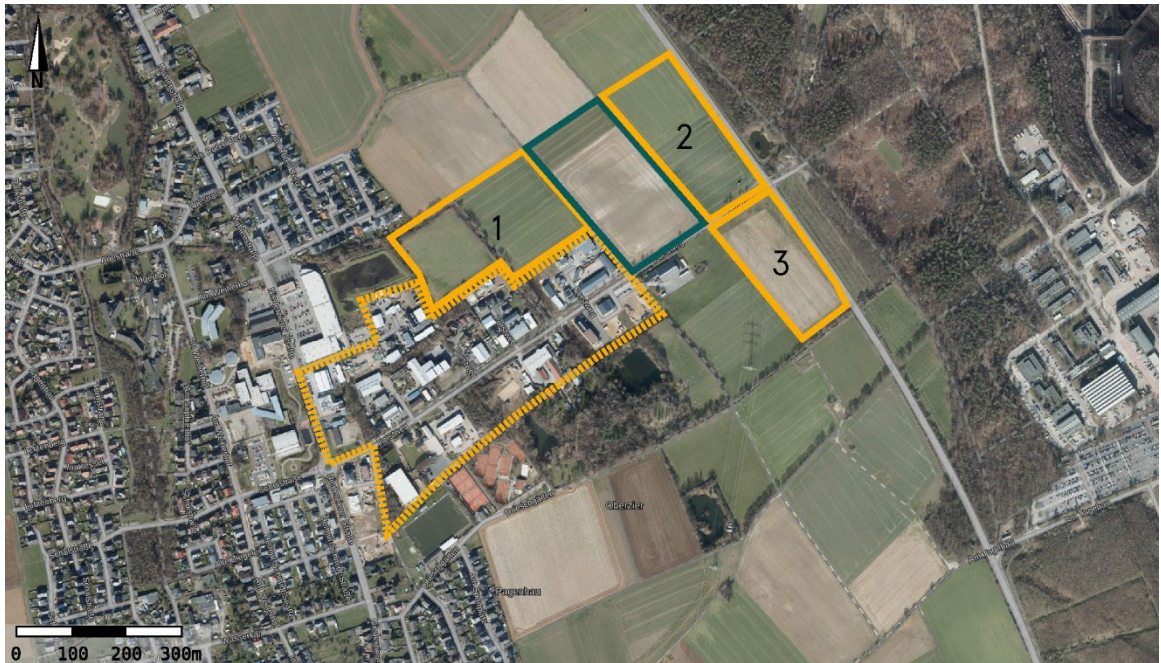


Abbildung 4: Standortalternativflächen innerhalb der Ortslage Oberzier

Die strukturellen Gegebenheiten innerhalb der Ortslage Oberzier bieten sich für die Umsetzung des geplanten Vorhabens besonders an. Diesbezüglich erfolgt auch hier eine Prüfung alternativer Standorte. Die Fläche 1 erscheint eine ideale Arrondierung des bisherigen Gewerbegebietes darzustellen. Jedoch wird der westliche Teil der Fläche von einem geschützten Landschaftsbestandteil umfasst. Es handelt sich um hochwertige Gehölzstrukturen, die dauerhaft erhalten werden sollen. Dies würde einer gewerblichen Erschließung entgegenstehen. Die östlichen Flächen bieten sich für eine gewerbliche Nutzung grundsätzlich an, jedoch besteht dort keine unmittelbare Anbindung an den Forstweg. Da für eine Erweiterung des Gewerbegebietes in Oberzier ein konkretes Ansiedlungsinteresse einer Tankstelle besteht, ist eine gute verkehrliche Anbindung und eine größtmögliche Nähe zur Landstraße erforderlich. Der geplanten Tankstelle sollte somit ein Anschluss an den Forstweg ermöglicht werden, um eine Fernwirkung/Sichtbarkeit zu gewährleisten und die Verkehre nicht unnötig durch das Gewerbe zu leiten. Zudem rückt die Fläche 1 am nächsten an die bestehenden, schutzwürdigen Nutzungen der Ortslage heran und ist somit auch hinsichtlich des Trennungsgrundsatzes nicht zu bevorzugen.

Die Flächen 2 und 3 sind beide unmittelbar an der Landstraße gelegen. Dies würde bedeuten, dass Teile der Flächen durch die Anbauverbots- und Anbauschrankungszone nicht bzw. nur teilweise genutzt werden können. Zudem würde bei einer derzeitigen Bebauung kein direkter Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet bestehen. Somit sind aktuell beide Flächen für eine Erweiterung ungeeignet. Aus den vorgenannten Gründen sind die verfahrensgegenständlichen Flächen gegenüber den Alternativflächen zu bevorzugen. Lediglich bei den aktuellen Plangebietsflächen können ausreichende Flächenpotenziale für eine Erweiterung bereitgestellt, der Trennungsgrundsatz gewahrt und eine optimale Anbindung der Tankstelle ermöglicht werden.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, weist das Plangebiet als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB) aus (Bezirksregierung Köln, 2016a). Zudem wird das Plangebiet von einem Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung (BSLE) überlagert.

Aktuell befindet sich der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen zudem in der Neuaufstellung. Für den Kreis Düren soll im Zuge der Überarbeitung des zugehörigen Teilabschnitts eine Strategie für das Themenfeld der wirtschaftlichen Entwicklung erarbeitet werden. In diesem Zusammenhang sind die Regionalplanungsbehörden gemäß LEP NRW dazu angehalten regionale oder teilregionale Gewerbe- und Industrieflächenkonzepte im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplanes zu berücksichtigen (D. Geyer, 2018). Es ist somit vorgesehen, für die gewerblichen Strukturen am Forstweg einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) auszuweisen. Demzufolge ist vor dem Hintergrund der Überarbeitung des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Köln, mit keinen Konflikten bezüglich der raumordnerischen Zielsetzungen zu rechnen.

Der aktuelle Entwurf des Regionalplans sieht für den Bereich entlang des Forstwegs einen GIBflex vor (Bezirksregierung Köln, 2021). Somit folgt die Planung langfristig den Festlegungen des Regionalplans.

2.2 Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederzier stellt die verfahrensgegenständlichen Flächen als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Die Flächen des räumlichen Geltungsbereichs sollen zukünftig als gewerbliche Bauflächen dargestellt werden.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederzier befindet sich derzeit in der Neuaufstellung. In den Neudarstellungen sind die notwendigen Anpassungen bereits berücksichtigt worden. Die Frühzeitige Beteiligung ist bereits durchlaufen worden. Zur Verfahrensbeschleunigung wird nun ein Teilbereich des Gewerbegebietes aus der Neuaufstellung herausgelöst und in ein eigenständiges Planverfahren überführt.

2.3 Naturschutzfachliche Schutzgebiete

Naturschutzfachliche Schutzgebiete ergeben sich aus den §§ 21 und 23 bis 36 BNatSchG. Demnach sind der Biotopverbund bzw. die Biotopvernetzung (§ 21 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke oder Nationale Naturmonumente (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG), Naturparke (§ 27 BNatSchG), Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG), gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) und Natura-2000-Gebiete (§§ 31 bis 36 BNatSchG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit zu untersuchen.

Form und Verfahren der Unterschutzstellung richten sich nach Landesrecht (vgl. § 22 Abs. 2 BNatSchG). Demnach werden Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile in den Landschaftsplänen der Unteren Naturschutzbehörden festgesetzt. (vgl. § 7 LNatSchG)

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 2 „Ruraue“. Dieser setzt für die verfahrensgegenständlichen Flächen das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ fest. Elemente einer reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft entsprechend des Entwicklungsziels 1 sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden, sodass diesbezüglich keine Konflikte zu erwarten sind. Daneben kann eine Anreicherung der Landschaft auf der nachgelagerten Planungsebene durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen erfolgen.

Überdies liegt der räumliche Geltungsbereich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes LSG-5004-0009 „LSG-Hambach-Niederzier-Oberzier“, welches insbesondere dem Schutz der Brut- und Nahrungshabitate des Steinkauzes dient. Im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung konnte durch die „Gesellschaft zur Erhaltung der Eulen eV“ (EGE) auf den verfahrensgegenständlichen Flächen kein Steinkauzvorkommen nachgewiesen werden. Auch der Fachgutachter konnte im Rahmen der Begehung zur Flächennutzungsplanneuaufstellung und zur Artenschutzprüfung für das konkrete Verfahren kein Steinkauzvorkommen feststellen (Büro für Freiraumplanung D. Liebert, 2023). Somit werden durch das geplante Vorhaben weder Brut- noch Nahrungshabitate des Steinkauzes beeinträchtigt.

Der Landschaftsplan 2 befindet sich allerdings derzeit in der Neuaufstellung und wird unter der Bezeichnung „Rur- und Indeaeu“ neu gefasst (Kreis Düren, Sweco GmbH, 2022). In dem Vorentwurf wird für die Flächen des Geltungsbereiches weiterhin das Erhaltungsziel 1 festgesetzt. Eine Überlagerung mit einem Landschaftsschutzgebiet besteht nach aktueller Planung jedoch nicht mehr. Somit stehen die Festsetzungen des Landschaftsplans dem geplanten Vorhaben nicht entgegen.

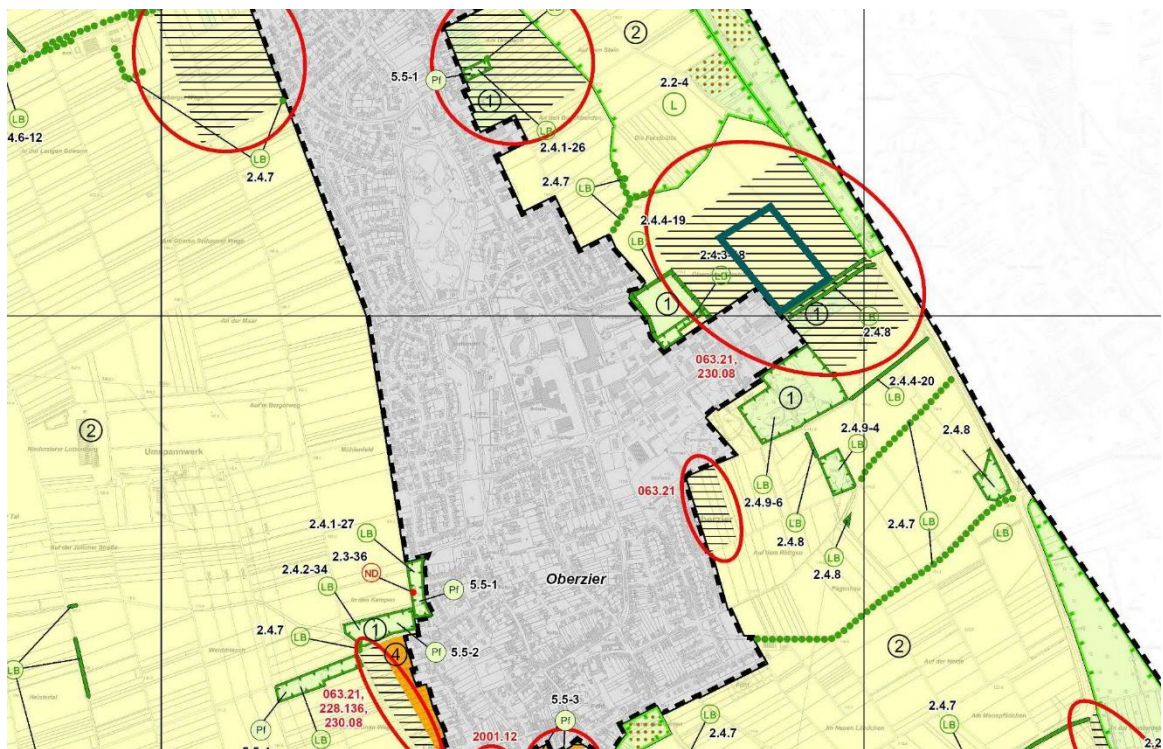


Abbildung 5: Auszug aus dem Landschaftsplan 2 "Rur- und Indeaeue" mit Abgrenzung der Geltungsbereiche (grüne Linien); Quelle: Eigene Darstellung nach Kreis Düren, 2022

Zur Beurteilung der Betroffenheit des Biotopverbunds bzw. der Biotopvernetzung sowie von Naturparks oder Nationalen Naturmonumenten, Biosphärenreservaten, Naturparks, gesetzlich geschützten Biotopen und Natura-2000-Gebieten wird auf den Dienst „NRW Umweltdaten vor Ort“

zurückgegriffen (MULNV NRW, 2020a). Eine Überlagerung mit entsprechenden Gebieten besteht demnach nicht.

Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand allenfalls in Bezug auf Natura-2000-Gebiete ersichtlich. Beim nächstgelegenen Natura-2000-Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Rur von Obermaubach bis Linnich“, welches sich ca. 3,1 bis 3,8 km westlich des Plangebiets befindet. *„Von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch in Flächennutzungsplänen darzustellende Bauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO/§ 5 Abs. 2 BauGB und in Bebauungsplänen auszuweisende Baugebiete im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO/§ 9 Abs. 1 BauGB kann bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 m zu den Gebieten in der Regel nicht ausgegangen werden.“* (MKULNV NRW, 2016) Damit ist eine direkte Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Zudem lässt das Planvorhaben keine Auswirkungen, z.B. eine erhebliche Veränderung der Grundwasserneubildungsrate oder einen erheblichen Schadstoffausstoß erwarten, die zur Annahme führen, dass mit einer mittelbaren Beeinträchtigung zu rechnen bzw. der Regeluntersuchungsabstand zu erhöhen ist.

Daneben besteht eine Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen in verbindende Flugkorridore zwischen verschiedenen Natura-2000-Gebieten; z.B. durch Beeinträchtigung von Trittsteinbiotopen und Rastplätzen oder durch Vorhaben mit Barrierewirkung. Zahlreiche weitere Natura-2000-Gebiete befinden sich entlang der Rur und im Umfeld von Kerpen. Das Plangebiet befindet sich zwischen den vorgenannten Gebieten, sodass die Lage in einem verbindenden Korridor nicht pauschal ausgeschlossen werden kann. Aufgrund der eher geringwertigen, ökologischen Ausprägung der im Plangebiet vorhandenen Biotope und anthropogener Störung durch angrenzende Siedlungsnutzungen ist eine Bedeutung als Trittsteinbiotop oder Rastplatz jedoch nicht ersichtlich. Denn im Umfeld des Plangebietes bestehen Ausweichmöglichkeiten, die für ziehende Arten deutlich attraktiver sein sollten. Zudem bereitet die Planung keine Nutzungen vor, die zu möglichen Barrierewirkungen für überfliegende Arten führen. In diesem Zusammenhang sind planbedingte Konflikte nicht ersichtlich.

Zusammenfassend sind Konflikte mit den vorliegend relevanten, naturschutzfachlichen Schutzgebieten nicht ersichtlich.

2.4 Wasser-, Hochwasser und Starkregenschutz

Wasserrechtliche Schutzgebiete ergeben sich aus dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Demnach sind Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Heilquellen (§ 53 WHG), Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG), Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78d WHG) hinsichtlich einer Betroffenheit zu untersuchen. Die diesbezügliche Auswertung erfolgt auf Basis der Datenbank ELWAS NRW (MULNV NRW, 2020b).

Auf Grundlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) werden zudem die Starkregenhinweiskarte, die Hochwasser-Risikokarte und die Hochwasser-Gefahrenkarte in die Betrachtung einbezogen. Diesbezüglich wird auf das Fachinformationssystem Klimaanpassung NRW (LANUV NRW, 2020) zurückgegriffen.

Trinkwasser und Heilquellen

Das Plangebiet wird von keinen festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutzgebieten überlagert. Heilquellen sind im linksrheinischen NRW nicht vorhanden und daher mit abschließender Sicherheit nicht von der Planung betroffen.

Hochwasser und Starkregenschutz

Gemäß der Starkregenhinweiskarte ist der räumliche Geltungsbereich insbesondere bei extremen Starkregenereignissen von Wasseransammlungen betroffen. Insbesondere betreffen diese die nördlichen Teilbereiche des Plangebiets. Sowohl die Wassertiefe als auch die Fließgeschwindigkeiten sind jedoch gering. Zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers sieht das Abwasserbeseitigungskonzept der Gemeinde Niederzier die Anlage eines Regenrückhaltebeckens vor. Dieses soll in der Nähe des Plangebietes entstehen und ist ausreichend dimensioniert, um nicht nur die im Plangebiet anfallenden Niederschlagsmengen, sondern darüber hinaus auch Niederschlagsmengen für potenzielle Erweiterungen des Gewerbegebietes aufzunehmen. Somit sind vorerst keine Konflikte in Hinblick auf die Thematik der Starkregenereignisse ersichtlich. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können darüber hinaus weitere Maßnahmen ergriffen werden, sofern diese erforderlich sind.

Eine Überlagerung mit festgesetzten Überschwemmungsgebieten oder Hochwasserentstehungsgebieten besteht zudem vorliegend nicht.

3 DARSTELLUNGEN

(§ 5 Abs. 2 BauGB)

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist der zeichnerischen Abgrenzung in der Planzeichnung zu entnehmen. Es wurden diejenigen Flächen in den räumlichen Geltungsbereich aufgenommen, die zur Umsetzung des geplanten Vorhabens sowie zur Förderung einer städtebaulich geordneten Entwicklung erforderlich sind.

3.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Im Geltungsbereich erfolgt die Darstellung „gewerblichen Bauflächen“, da diese Flächen vorwiegend der Unterbringung nicht erheblich belastigender Gewerbebetriebe dienen sollen.

4 PLANDATEN

Fläche	Bestand	Planung
Räumlicher Geltungsbereich	4,4 ha	4,4 ha
Gewerbliche Bauflächen	0,0 ha	4,4 ha
Flächen für die Landwirtschaft	4,4 ha	0,0 ha

Tabelle 1: Bedarf an Grund und Boden

5 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 Umweltprüfung

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wurden in einer Umweltprüfung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die Pflicht zur Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB bleibt hiervon unberührt.

5.2 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB besteht bei der Inanspruchnahme landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen eine Begründungs- und Abwägungspflicht. Durch die Flächennutzungsplanänderung kommt es zu einer Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Flächen für Wald werden nicht in Anspruch genommen.

Die Gemeinde Niederzier verfolgt möglichst flächensparende und bedarfsgerechte Neuausweisungen vorzunehmen, jedoch wird der Strukturwandel in der Region merkliche Auswirkungen auf die zukünftige Arbeitsmarktsituation hervorrufen. Die Bereitstellung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen ist somit unvermeidbar. Da Gewerbebetriebe einen gewissen Flächenbedarf besitzen und darüber hinaus Immissionen hervorrufen, die schutzwürdige Nutzungen beeinträchtigen könnten, kommen klassische Nachverdichtungsmaßnahmen durch Baulückenschließungen im Innenbereich nicht in Betracht. Generell ist auf einen ausreichenden Abstand zwischen geplanten Gewerbegebieten und schutzwürdigen Nutzungen zu achten, sodass nur wenige Flächen überhaupt in Betracht kommen (vgl. Kapitel 1.5). Insofern ist zur Erreichung der Planungsziele eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen an dieser Stelle unvermeidbar.

6 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)

7 REFERENZLISTE DER QUELLEN

- Bezirksregierung Köln. (2016a). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln – Textliche Darstellung – Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Bezirksregierung Köln. (Dezember 2021). Zeichnerische Festlegungen. *Blatt 02-03 Kreis Düren*. Köln: Bezirksregierung Köln, Dezernat 32.
- Büro für Freiraumplanung D. Liebert. (2023). *2. Erweiterung Gewerbegebiet Forstweg*. Alsdorf: Büro für Freiraumplanung D. Liebert.
- D. Geyer, V. H. (2018). *Gewerbeflächenkonzept für den Kreis Düren*. Köln.
- Ingenieurbüro Karl Berger. (14. März 2022). Machbarkeitsuntersuchung der Entwässerung für die Erschließung Bebauungsplan Nr. 31 „2. Erweiterung Gewerbegebiet Forstweg“ in Oberzier. Düren: Ingenieurbüro Karl Berger.
- Kreis Düren, Sweco GmbH. (2020). Landschaftsplan 2 "Rur- und Indeaeue". Düren, Koblenz: Kreis Düren.
- Land NRW. (2020). *TIM Online 2.0*. Von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0): <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/> abgerufen
- MKULNV NRW. (16. Juni 2016). VV-Habitatschutz. *Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz*. Düsseldorf: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen.
- Mück, M. (2023). *Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Erweiterung eines Bebauungsplanes Nr. B 31 „2. Erweiterung Gewerbegebiet Forstweg“*. Herzogenrath: Büro für Schallschutz, Umweltmessungen, Umweltkonzepte Michael Mück.

- MULNV NRW. (2020a). *NRW Umweltdaten vor Ort*. Abgerufen am 19. 11 2018 von <https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>