



**Gemeinde Waldfeucht**  
**51. Flächennutzungsplanänderung**  
**„Am Melatener Sträßchen“**

---

**Begründung**

## Inhaltsverzeichnis

1	Grundlage des Verfahrens
2	Lage und Umfeld des Plangebietes
3	Geltungsbereich
4	Planungsrecht
4.1	Regionalplan
4.2	Landschaftsplan
4.3	Flächennutzungsplan
4.4	Bebauungsplan
4.5	Schutzgebiete
5	Ziel und Zweck der Bebauung
6	Verkehrerschließung
7	Ver- und Entsorgung
8	Umweltbericht
9	Natur und Landschaft
10	Flächenbilanz
11	Auswirkungen und Kosten der Planung

## 1 Grundlage des Verfahrens

Der Rat der Gemeinde Waldfeucht hat auf Grundlage des Erschließungskonzepts der Grundstücksgemeinschaft „Melatener Sträßchen GrundstücksGbR“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.64. „Am Melatener Sträßchen“ und die zugehörige 51. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren am 14.02.2017 beschlossen.

Es ist geplant, die Darstellung im Flächennutzungsplan von „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“ zu wandeln. Derzeit werden die Flächen als private Dauergrünlandflächen genutzt.



Abbildung 1: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 64 „Am Melatener Sträßchen“

Mit der Umnutzung zum Wohnen soll die am Ortsrand von Waldfeucht liegende Fläche durch einen zeitgemäßen Wohnungsbau arrondiert werden und somit Baurecht für Einfamilienhäuser in Form von Einzelhäusern und Doppelhäusern geschaffen werden. Das Plangebiet befindet sich in Privateigentum der Grundstücksgemeinschaft „Melatener Sträßchen GrundstücksGbR“.

Die Anfrage auf landesplanerische Anpassungsbestätigung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG NRW) bei der Bezirksregierung Köln ergab, dass der geplanten Bauleitplanung keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.

Für die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 5 Abs. 5 BauGB ein Umweltbericht zu erstellen.

## 2 Lage des Plangebietes

Die Gemeinde Waldfeucht liegt westlich von Heinsberg im Naturraum Selfkant zwischen den Flüssen Wurm im Osten und der Maas im Westen. Nach Westen hin bildet die Staatsgrenze zwischen dem Königreich der Niederlande und der Bundesrepublik Deutschland auf etwa 10 km Länge gleichzeitig die Gemeindegrenze. Nach Osten hin grenzt die Gemeinde an die Kreisstadt Heinsberg, im Süden an die Gemeinden Selfkant und Gangelt.

Das Plangebiet liegt in südlicher Richtung der Ortslage Waldfeucht und rundet die Wohnbaufläche der Ortslage Waldfeucht in Richtung Ortslage Bocket ab. Unmittelbar an das Plangebiet schließt sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Melatener Straße in östlicher Richtung eine landwirtschaftliche Hoffläche an. In Abwägung gem. §1a Abs.2 BauGB ist festzustellen, dass durch die Realisierung des Plangebietes die Hofstelle keine weitere Einschränkung zur derzeitigen Situation erfährt, da die bestehende Wohnbebauung an der Melatener Straße bereits näher an der Hofstelle liegt, als die vorgesehene Wohnbebauung im Plangebiet; zudem soll das Plangebiet durch im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen abgegrenzt werden.

In südwestlicher Richtung schließt unmittelbar ein asphaltierter Wirtschaftsweg an das Plangebiet an, der wiederum durch eine fortlaufende Hecke entlang dem Wirtschaftsweg von dem fortfolgenden Grünland, welches zurzeit landwirtschaftlich genutzt wird, abgegrenzt wird. Zur weiteren optischen und tatsächlichen Abgrenzung der Planfläche zur Weidefläche und der landwirtschaftlichen Hoffläche sind im Bebauungsplan planerische Festsetzungen für den Saum des Plangebietes vorgesehen.

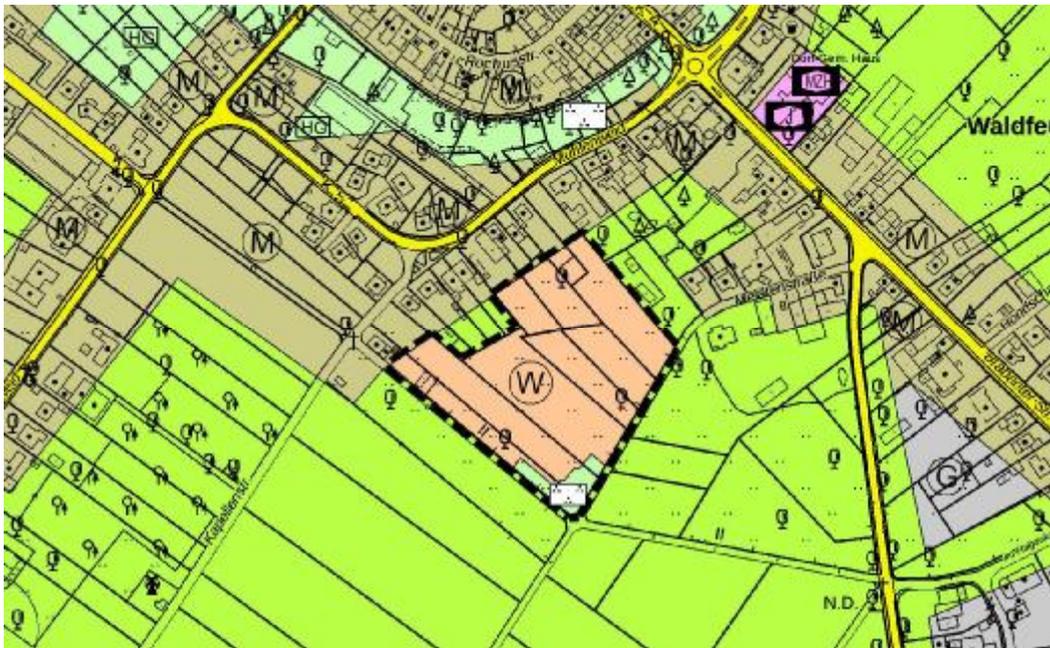


Abbildung 2: Geltungsbereich der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes (Geänderte Fassung)

In nordwestlicher Richtung wird das Plangebiet durch die vorhandene Einzelhausbebauung an der Kapellenstraße und der Kreisstraße „Mühlenweid“ begrenzt.

Das Plangebiet wird unmittelbar über die innerörtliche Kreisstraße K5 „Mühlenweid“ sowohl an das örtliche sowie überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Unmittelbar in nördlicher Richtung liegt der Ortskern der Ortslage Waldfeucht mit Haltestellen für den ÖPNV. Der Anschluss an die großflächige örtliche Nahversorgung (REWE, ALDI, Rossmann usw.) ist fußläufig über die Melatener Straße in 5 Minuten gegeben; ebenfalls liegen neben Allgemein- und Zahnmediziner auch kleinflächige Versorger wie Bäcker, Metzger, Uhrenfachgeschäft, Apotheke, Banken und Poststelle im fußläufig erreichbaren Umfeld des Plangebietes.

### 3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist der Plandarstellung im Maßstab 1:5000 zu entnehmen und umfasst die in der Ortslage Waldfeucht gelegenen Flurstücke, Gemarkung Waldfeucht, Flur 3, Flurstücke 28, 29, 31 sowie Teilstücke der Flurstücke 30, 34, 35, 489, 576 und 663.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,85 ha.

### 4 Planungsrecht

#### 4.1 Regionalplan

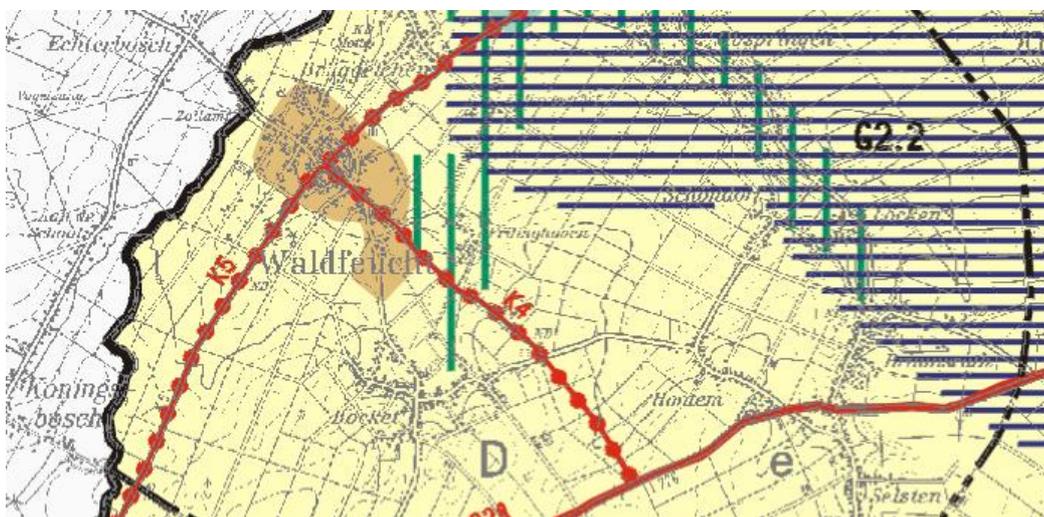


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen wird dieser Bedarf durch die Darstellung eines Großteils des Plangebietes als Allgemeiner Siedlungsbereich dokumentiert. Im ASB sollen u. a. nach den, durch die von der Bezirksregierung Köln, Bezirksplanungsbehörde, hier im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln vorgenommenen textlichen Festsetzungen, Wohnbauflächen dargestellt werden. Somit erfüllt das Plangebiet größtenteils die Vorgaben des Regionalplanes. Dem Umstand, dass ein kleiner Teilbereich des Plangebietes bisher außerhalb des „Allgemeinen Siedlungsbereiches“ liegt und nunmehr umgewandelt werden soll, wird in der Planung dadurch Rechnung getragen, dass im südwestlichen Teil des Plangebietes eine Teilfläche als öffentliche Streuobstwiese eingerichtet werden soll.

#### 4.2 Landschaftsplan

Durch den Landschaftsplan II/5 „Selfkant“ ist für das Plangebiet das Entwicklungsziel 2 (Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit belebenden Elementen) vorgegeben. Diesen Vorgaben kann im Rahmen der konkreten Bauleitplanung nebst dem landschaftspflegerischen Begleitplan Rechnung getragen werden. Daher soll parallel zur Flächennutzungsplanänderung ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

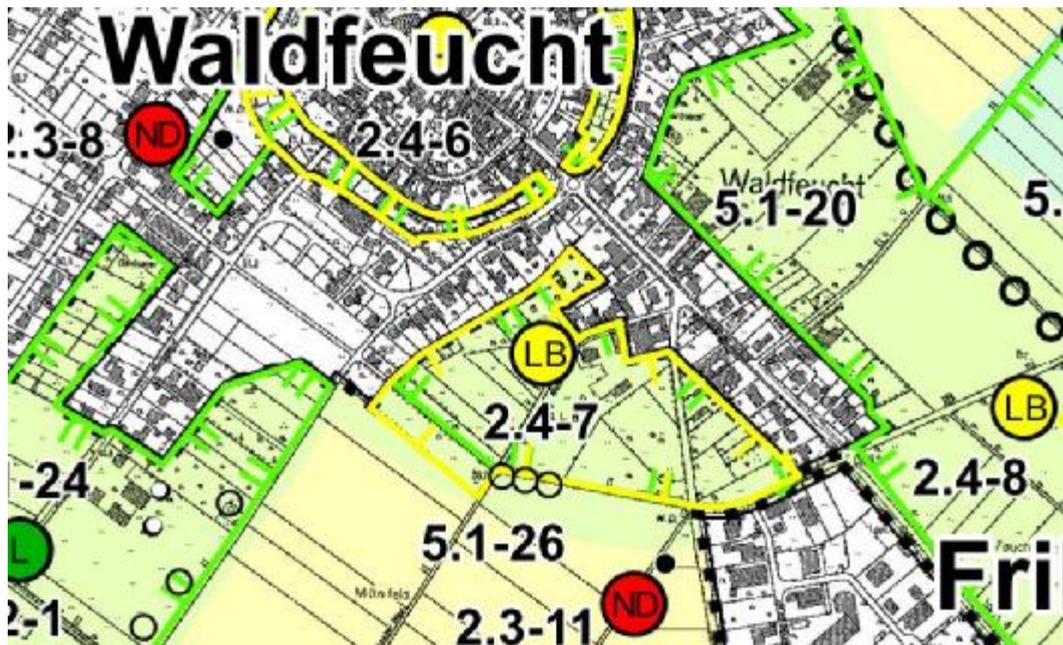


Abbildung 4: Auszug aus dem Landschaftsplan II/5 Selfkant

#### 4.3 Flächennutzungsplan

Auf der Grundlage des bestehenden Flächennutzungsplanes ist die geplante Nutzung nicht möglich. Dieser stellt das Plangebiet größtenteils als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Im Parallelverfahren wird die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Waldfeucht durchgeführt, weil die Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht mehr mit den heutigen städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Waldfeucht übereinstimmen.

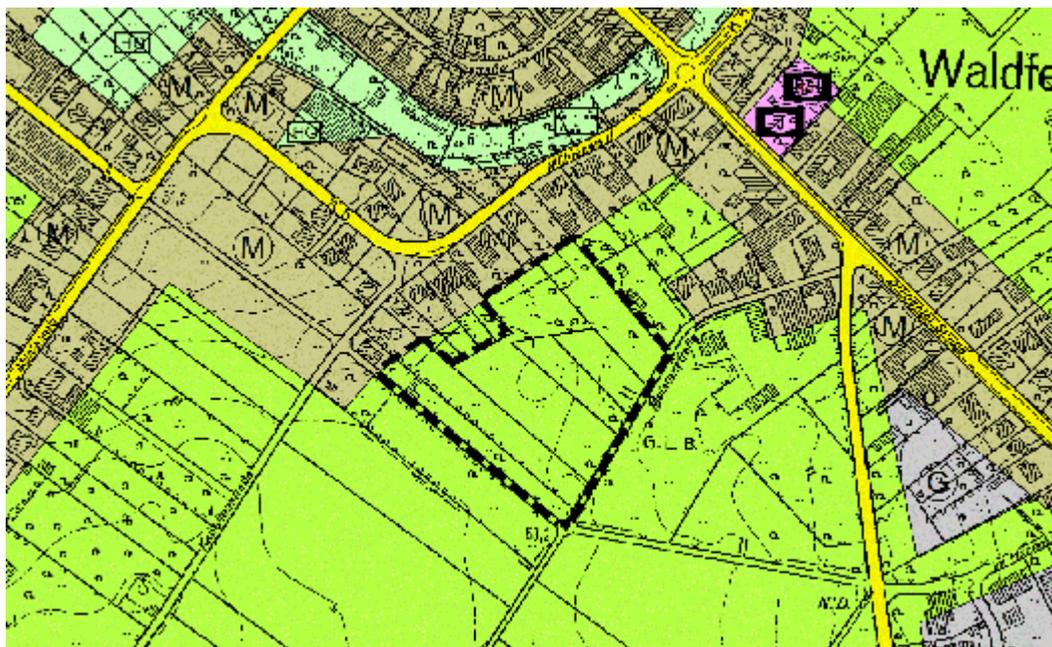


Abbildung 5: Auszug dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Waldfeucht

Die landesplanerische Anpassungsbestätigung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) wurde durch die Bezirksplanungsbehörde erteilt; es bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken.

#### 4.4 Bebauungsplan

Für den Änderungsbereich wird parallel zur Flächennutzungsplanänderung der Bebauungsplan Nr. 64 „Am Melatener Sträßchen“ aufgestellt, der ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) und öffentliche Grünflächen festsetzt.

#### 4.5 Schutzgebiete

Ein großer Teil des Plangebietes unterliegt dem Landschaftsschutzgebiet „LSG-Frilinghovener, Waldfeuchter und Kitschbachtal sowie Grenzwaldbereich Haaren“. Gravierende negative Auswirkungen auf die Schutzziele und -zwecke des Schutzgebietes sind jedoch durch die vorliegende Planung nicht zu befürchten, da durch die Ausweisung einer Streuobstwiese und dem Pflanzgebot auf den Grundstücken Ersatzvegetationen für die Pflanzenwelt und Lebensraum für die Tierwelt geschaffen wird.



Abbildung 6: Schutzgebiete

Zirka 300 m östlich des Plangebietes befindet sich das Biotop BK-4901-035 „Obstwiesen im Norden von Waldfeucht. Hierbei handelt es sich um schützenswerte siedlungsnahen Obstwiesen unterschiedlichen Alters innerhalb der weitgehend aufgeräumten Landschaft und sie gelten als Rückzugsort vor allem für Vögel und Insekten und sind von ökologischer Bedeutung.

Weitere Schutzausweisungen nach dem Naturschutz-, Wasser-, Forst- oder Denkmalschutzrecht sind im Plangebiet nicht gegeben. Darüber hinaus ist für den Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ein Umweltbericht zu erstellen. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu behandeln und durch die Ausweisung neuer Grün- und Aufforstungsflächen Rechnung zu tragen.

## 5 Ziel und Zweck der Bebauung

Derzeit besteht in der Ortslage Waldfeucht aufgrund der intakten Infrastruktur eine vermehrte Nachfrage nach Wohnbauland, insbesondere von der jungen örtlichen Wohnbevölkerung. Die momentane Nachfrage kann weder durch die derzeit im Privatbesitz befindlichen einzelnen Bauparzellen, noch durch das in Planung befindliche Baugebiet, im nordwestlichen Teil der Ortslage gelegen, abgedeckt werden, da die Gemeinde nur wenig Einfluss auf die Privateigentümer hinsichtlich des Verkaufes an Bauwillige hat. Auch aufgrund der niedrigen Zinsen besteht seitens der Eigentümerschaft keine Bereitschaft Flächen zu veräußern, da Bauland mithin als sichere Geldanlage einzuordnen ist und den nachfolgenden Generationen als Baureserve dienen soll. Aufgrund der ländlich geprägten Struktur des Gemeindegebietes ist dem Bedarf entsprechend ein gleichmäßiges Angebot an Wohnbauflächen notwendig, um insbesondere auch den jüngeren Bewohnern der Orte eine Zukunftsperspektive aufzuzeigen. Gerade für den Fortbestand der örtlichen Gemeinschaft und des Vereinslebens ist es wichtig, dass dieses Potenzial nicht gezwungen wird, abzuwandern. Darüber hinaus bietet es sich an, Siedlungsentwicklungen in der Nähe von Infrastruktureinrichtungen städtebaulich zu entwickeln. Hier sei besonders der Anschluss an den ÖPNV, das örtliche Nahversorgungszentrum und die Versorgungseinrichtungen im Ortskern zu erwähnen.

Das Plangebiet bietet sich für die geplante Nutzung besonders an. Durch die Erschließung und Bebauung des Plangebiets kommt es zu einer Abrundung des Ortsbildes in südöstlicher Richtung, welche mit der Komplettierung des Ortsbildes einhergeht. Durch die geplanten Grünflächen zur Feldgemarkung hin wird sich das Vorhaben harmonisch in das Ortsbild einpassen. Die Erschließung des Plangebiets soll von der bereits voll erschlossenen Straße „Mühlenweid K5“ aus erfolgen. Da es sich hierbei um eine Kreisstraße handelt, werden die durch das Vorhaben erzeugten Verkehrsströme voraussichtlich zu keiner Überlastung des bestehenden Straßennetzes führen. Auch dürfte es zu keiner nennenswert höheren Beeinträchtigung bestehender Wohngebiete entlang der K5 kommen.

Die Flächen des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Waldfeucht als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt, daher besteht gemäß § 1a Abs. 2 BauGB eine Begründungs- und Abwägungspflicht bezüglich der Inanspruchnahme. In diesem Zusammenhang ist auch die tatsächlich ausgeübte Nutzung zu betrachten. Die Flächen werden derzeit ausschließlich als private Grünlandfläche genutzt, von daher wird der Landwirtschaft durch die Umwandlung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“ keine Fläche entzogen. Mit Schreiben vom 20.10.2015 beantragte daher die Grundstücksgemeinschaft die Flächen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu erschließen.

Dem Regionalplan, der die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung darstellt, ist zu entnehmen, dass in der Gemeinde Waldfeucht nur die Zentralorte Waldfeucht und Haaren Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) sind. Alle anderen Orte der Gemeinde sind als Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich dargestellt.

Viele bebaubare Flächen befinden sich im Privateigentum oder wären für eine Überplanung zu klein. Verkehrsgünstig gelegen ist eine Fläche an der Straße „Auf dem Wall“ südlich des Friedhofs. Diese unterliegt jedoch dem Landschaftsschutz mit ihrem Biotop

BK-4901-035 „Obstwiesen im Norden von Waldfeucht“. Vergleichbare Flächen in Randbereich der Ortslage werden größtenteils durch ortsansässige Landwirte bewirtschaftet und stehen somit nicht als Alternative zur Verfügung.

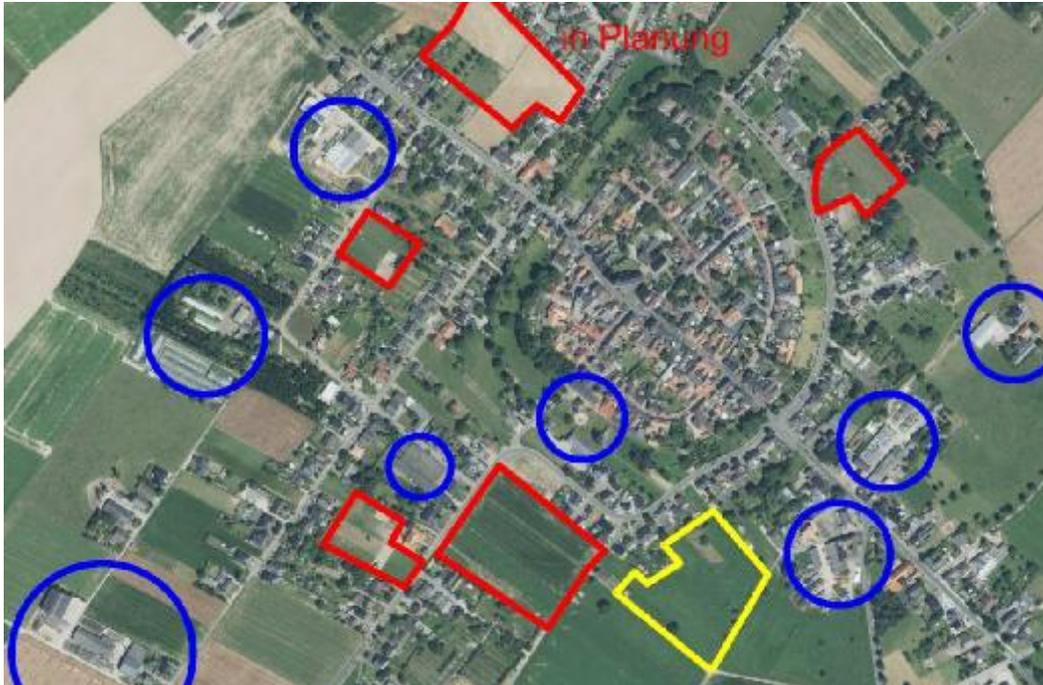


Abbildung 7: (gelb = Plangebiet; rot = Reserveflächen; blau = Gartenbau- und landwirtschaftliche Betriebe)

Im Verfahren befindet sich der Bebauungsplan Nr. 63 „Roermonder Straße“ im Nordwesten Waldfeuchts. Auch diese Fläche befindet sich im Privateigentum und wird im Zuge eines Umlegungsverfahrens neu aufgeteilt. Auch hier hat die Gemeinde nur wenig Einfluss auf die Privateigentümer hinsichtlich des Verkaufes an Bauwillige.

Da das Plangebiet im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages durch die Grundstückseigentümergeinschaft erschlossen wird, wurde die Gemeinschaft notariell verpflichtet, mindestens 80% der Baugrundstücke innerhalb von 6 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes der Bebauung zuzuführen. Hierdurch wird einer zeitnahen Bebauung der zur Verfügung stehenden Bauflächen Rechnung getragen und eine Bevorratung von Bauflächen im Privatbesitz verhindert. Zurzeit liegen der Eigentümergeinschaft mehrere konkrete Anfragen von Bauwilligen für Baugrundstücke vor. Für einen Teil der Fläche ist eine sofortige Bebauung durch die derzeitigen Eigentümer vorgesehen, sodass die Realisierung des Plangebietes geboten erscheint.

**Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauland besteht somit ein Planungsbedarf gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.**

Im Plangebiet soll ein attraktives Wohngebiet entstehen. Durch eine auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmte Bebauung soll sich das Vorhaben in das Ortsbild mit seiner angrenzenden Bebauung einfügen.

Die geplante Wohnbebauung soll den örtlichen Gegebenheiten gerecht werden und nachfolgende Aspekte berücksichtigen:

- Ausweisung von hochwertigen Wohnbauflächen mit großzügigen und attraktiven Grundstücken,
- relativ lockere Einzelhausbebauung mit zurückhaltender Höhenentwicklung und großen durchgrüntem Grundstücken,
- Festsetzung einer privaten Grünfläche zur Abschirmung des Wohngebietes und zur verträglichen Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gegenüber den bestehenden Grünlandflächen,
- Pflanzgebote für die Freiflächen der Baugrundstücke mit heimisch-standortgerechten Laub- und Obstbäumen,
- Regenwasserbeseitigung durch private Versickerungsanlage.

## **6 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Plangebiets soll von der bereits voll erschlossenen Straße „Mühlenweid K5“ aus erfolgen. Da es sich hierbei um eine Kreisstraße handelt, werden die durch das Vorhaben erzeugten Verkehrsströme voraussichtlich zu keiner Überlastung des bestehenden Straßennetzes führen. Auch dürfte es zu keiner nennenswert höheren Beeinträchtigung bestehender Wohngebiete entlang der K5 kommen.

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine Straße mit einer Fahrbahnbreite von 6,00 m und wird, wie auch die anderen Straßen im Baugebiet, als Verkehrsmischfläche ausgewiesen. Von dort aus erschließen zwei Stichstraßen mit einer Breite von 5,50 m die Baugrundstücke. Sie enden jeweils in einem zweiseitigen Wendehammer für Fahrzeuge mit einer Länge von 10 m (3-achsiges Müllfahrzeug). Über zwei schmale Stichwege mit einer Länge von ca. 20 m und 37 m Länge werden jeweils 2 bis 3 Hauseinheiten erschlossen, daher ist die geringere Breite als ausreichend zu betrachten.

## **7 Ver- und Entsorgung**

Das Schmutzwasser wird in einem Leitungsnetz gesammelt, an die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Waldfeucht angeschlossen und zur Kläranlage geleitet.

Zum Bebauungsplan Nr. 64 „Am Melatener Sträßchen“ wird ein hydrogeologisches Gutachten über die Versickerung von Niederschlagswasser erstellt. Es soll geprüft werden, ob eine Regenwasserversickerung im gesamten Plangebiet möglich ist. Es wird angestrebt, dass anfallende Regenwasser dezentral mittels Rohrrigolen- oder Muldenversickerung auf den Grundstücken dem Wasserkreislauf wieder zuzuführen, wodurch auch § 51 a Landeswassergesetz Folge geleistet wird.

Für die Einleitung von Niederschlagswässern von Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen über eine Versickerungsanlage in den Untergrund ist beim Landrat des Kreises Heinsberg – Untere Wasserbehörde – eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Sollte jedoch festgestellt werden, dass geologisch ungünstige Bedingungen in der Versickerungsfläche einen Anschluss an das öffentliche Kanalnetz erfordern, kann eine Ausnahme erteilt werden.

Das auf befestigten Wege- und Hofflächen anfallende Regenwasser kann auch über die belebte Bodenzone – über die Schulter – auf dem Grundstück versickert werden.

Das hydrogeologische Gutachten wird einen gesonderten Teil der Begründung bilden.

## **8 Umweltbericht**

Zur Qualifizierung und Erleichterung der Abwägung im Rahmen des Bauleitverfahrens für den Bebauungsplan werden die Umweltbelange in Form eines Umweltberichtes im Sinne der Anforderungen gemäß § 2 a BauGB konkretisiert. Unter Berücksichtigung planerisch vorgesehener Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden die verbleibenden wesentlichen baubedingten Wirkungen des geplanten Vorhabens auf die Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern ermittelt und beschrieben.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

## **9 Natur und Landschaft**

Da es Aufgabe der Bauleitplanung ist, mit dazu beizutragen, die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aufrecht zu erhalten und zu verbessern, sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Weiterhin regelt § 1 a BauGB, dass über Eingriffe, die durch den Vollzug eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu entscheiden ist. Vermeidung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe sind im Rahmen der Abwägung nach § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB zu berücksichtigen.

Sachlich knüpft § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB an den Begriff des Eingriffs an, wie er in § 8 Abs. 1 BNatSchG definiert ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes müssen, damit von einem Eingriff gesprochen werden kann, solche Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen ermöglichen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Bei einer extensiven Auslegung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des § 8 BNatSchG ist fast jede bauliche Anlage ein Eingriff in Natur und Landschaft, weil sie im Einzelfall zwar nicht erheblich, aber doch nachhaltig im Sinne von dauerhaft ist. Sie führt zu einer Versiegelung einer bestimmten Bodenfläche, die daher ihre natürlichen Funktionen nicht mehr erfüllen kann. Wenn in einem Bebauungsplan erstmals bauliche oder sonstige Nutzungen durch Festsetzungen ermöglicht werden, ist diese nachhaltige Beeinträchtigung immer gegeben.

Zu dem im Parallelverfahren behandelten Bebauungsplan wird ein landschaftspflegerischer Begleitplan zur Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie erforderlicher Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen erarbeitet.

## 10 Flächenbilanz

<b>Nutzung</b>	<b>Bestand Fläche ca. in ha</b>	<b>Planung Fläche ca. in ha</b>
Fläche für die Landwirtschaft	1.85	
Allgemeines Wohngebiet		1,74
Öffentliche Grünfläche		0,11

## 11 Auswirkungen und Kosten der Planung

### 11.1 Auswirkungen

Die zu erwartenden Auswirkungen der Bauleitplanung und der Bauvorhaben auf Umwelt, Natur und Landschaft werden ausführlich im Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung dargestellt. Dieser ist eigenständiger Teil der Begründung zur 51. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine privat genutzte Grünfläche. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen daher keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, da zusätzlich zu den öffentlichen Grünflächen auch in den Privatgärten Ersatzvegetationen für die Pflanzenwelt und Ersatzlebensräume für die Tierwelt geschaffen werden.

Die Bauleitplanung nimmt auch keinen entscheidenden Einfluss auf die Verkehrsführung und das Verkehrsaufkommen, sowohl kleinräumig am Standort als auch in der näheren Umgebung, da keine verkehrsintensive Nutzung vorgesehen ist.

### 11.2 Kosten

Die Kosten der Bauleitplanung trägt die Grundstücksgemeinschaft „Melatener Sträßchen GrundstücksGbR“.

Die Flächennutzungsplanänderung selbst entfaltet keine unmittelbaren Auswirkungen auf des Plangebiet und sein Umfeld, sie bereitet die verbindliche Bauleitplanung vor.