

BEGRÜNDUNG
der 47. Flächennutzungsplanänderung
„Roermonder Straße“



Gemeinde Waldfeucht – Ortslage Waldfeucht

Inhalt

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

1 AUSGANGSSITUATION / PLANUNGSZIEL

Derzeit besteht in der Ortslage Waldfeucht eine Nachfrage nach Wohnbauland, die sich insbesondere aus dem Bedarf der örtlichen Wohnbevölkerung ergibt. Hierauf weisen diverse Anfragen aus der Wohnbevölkerung hin. In dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen wird dieser Bedarf durch die Darstellung des Plangebietes als Allgemeiner Siedlungsbereich dokumentiert.

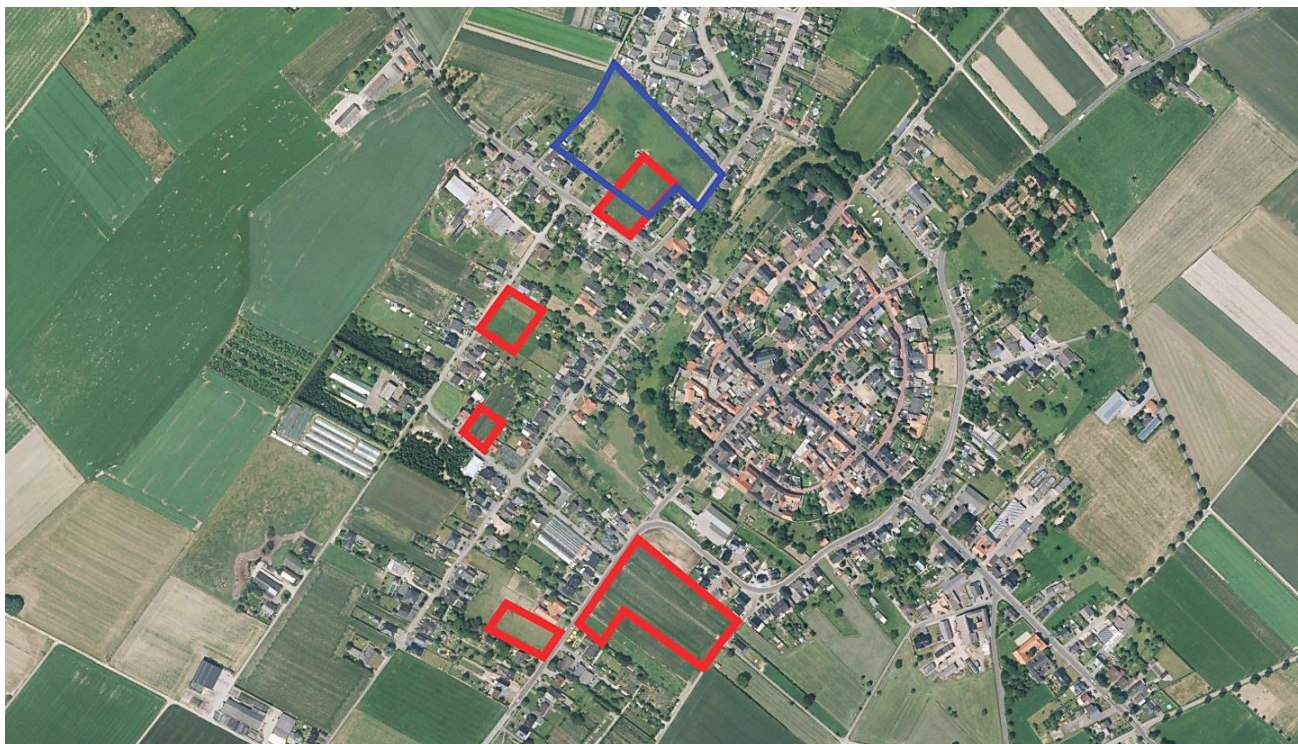


Abbildung 1: Gegenüberstellung bestehender Reserveflächen und Plangebiet (**blau** = geplanter Geltungsbereich der 47. Flächennutzungsplanänderung; **rot** = bestehende Reserveflächen gemäß Siedlungsflächenmonitoring)

Dieser Bedarf kann durch die in dem Flächennutzungsplan bereits als Bauflächen dargestellten Bereiche (vgl. Abbildung 1) nicht gedeckt werden. Insbesondere da es sich bei diesen Flächen vorwiegend um vergleichsweise kleine Bereiche im Privateigentum handelt. Eine Bebauung dieser Flächen ist grundsätzlich möglich. Allerdings bestehen für die Gemeinde Waldfeucht nur bedingt Möglichkeiten, hierauf Einfluss zu nehmen, sodass eine Bebauung zumindest mittelfristig unwahrscheinlich ist. Zudem könnten diese kleinen Flächen den kurzfristigen Bedarf nach Wohnbauland nur teilweise abdecken.

Eine Fläche, deren Abmessung mit dem Plangebiet vergleichbar ist und somit für die Umsetzung eines Baugebietes grundsätzlich geeignet wäre, befindet sich im Süden der Ortslage Waldfeucht. Diese Fläche unterliegt, wie auch das Plangebiet, einer landwirtschaftlichen Nutzung. Gem. § 1a Abs. 2 BauGB besteht bei der Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen eine Begründungs- und Abwägungspflicht.

Die Fläche im Süden der Ortslage unterliegt einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Zudem entspricht die Ausprägung der umliegenden Siedlungsbereiche – insbesondere aufgrund vorhandener, gartenbaulicher Nutzungen – einem Dorfgebiet, sodass gem. § 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO auf die Belange der Landwirtschaft vorrangig Rücksicht zu nehmen ist. Dementgegen ist die landwirtschaftliche Ausprägung des Plangebietes lediglich extensiv. Bei den angrenzenden Siedlungsbereichen handelt es sich um reine Wohngebiete. Demnach können immissionsschutzrechtliche Konflikte bei einer intensiven, landwirtschaftlichen Nutzung nicht ausgeschlossen werden.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte entfalten die verfahrensgegenständlichen Flächen, nach Auffassung der Gemeinde Waldfeucht, eine geringere Bedeutung für die Landwirtschaft als die Flächen im Süden des Plangebietes und sind in diesem Zusammenhang für die Erweiterung der Siedlungsnutzungen zu bevorzugen.

Ferner bieten sich die verfahrensgegenständlichen Flächen auch aus städtebaulichen Gründen besonders für die geplante Nutzung an, da sie von den bestehenden Siedlungsstrukturen weitestgehend umfasst werden. In Richtung Norden, Osten und Süden grenzen bereits Baugebiete an das Plangebiet an. Durch die Umsetzung der Planung könnten sie zu einer kompakten Siedlungsstruktur zusammengefasst werden. Die Baulandentwicklung würde somit dem Entstehen neuer Siedlungsansätze und bandartiger Siedlungsstrukturen entgegenwirken.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte ist die Ausweisung zusätzlicher Bauflächen unumgänglich. Gemäß dem bestehenden Planungsrecht ist die geplante Nutzung nicht möglich. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Waldfeucht stellt das Plangebiet vollständig als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Ein Bebauungsplan besteht nicht.

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

Ziel der Planung ist die zeitnahe Entwicklung von Wohnbauland durch eine städtebauliche Arrondierung des Ortsrandes. Hierdurch soll der kurzfristige Bedarf nach Wohnbauland innerhalb der Ortslage Waldfeucht gedeckt werden. Ein weiteres wesentliches Planungsziel ist, dass sich das geplante Wohngebiet in die bestehenden Baustrukturen der unmittelbaren Umgebung 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

Das Gemeindegebiet Waldfeucht gehört dem Kreis Heinsberg, Nordrhein-Westfalen, an und erstreckt sich über eine Fläche von ca. 30,27 km². Die Bevölkerungszahl der Gemeinde beläuft sich auf ca. 9.100 Einwohner.¹ Die Gemeinde umfasst die Ortschaften Bocket, Braunsrath, Brüggen, Frilinghoven, Haaren, Hontem, Löcken, Obspringen, Schöndorf, Selsten und Waldfeucht. Diese werden von den Gemeinden Gangelt, Selfkant sowie von der Stadt Heinsberg umgeben, die ebenfalls alle dem Kreis Heinsberg angehören.

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

Die Ortslage Waldfeucht liegt im Nordwesten des Gemeindegebietes, nahe der deutsch/niederländischen Grenze. Die nächstgelegenen Ortschaften stellen Brüggen im Norden sowie Frilinghoven und Bocket im Süden dar.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Roermonder Straße. Diese schließt an die K 4 und hierüber an die K 5 an. Demnach besteht eine gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz. Unmittelbar im Südosten des Plangebietes befinden sich der Ortskern von Waldfeucht sowie mehrere Bushaltestellen, über die ein Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet ist.

Die Ortslage zeichnet sich durch eine intakte Infrastruktur aus, hierbei insbesondere durch unterschiedliche Angebote des Einzelhandels aus. Vorhanden sind kleinere Geschäfte wie z.B. „Uhren & Optik Küppers“, „Cleef Fashion“ und die „Ro-

¹ Stand 2013 gem. der Landesdatenbank NRW

senapotheke“. Großflächigere Angebote bestehen im südöstlich an die Ortslage anschließenden Gewerbegebiet. Hier sind Filialen von REWE und Rossmann sowie ein Automobilhändler und ein Modellbaubedarf vorhanden. Gastronomie ist durch drei Restaurants im Ortskern gegeben. Im Norden der Ortslage befindet sich ein Sportplatz.



Abbildung 2: Luftbild des Plangebietes; Quelle: TIM Online NRW

Das Plangebiet umfasst die Flächen Gemarkung Waldfeucht, Flur 2, Flurstücke 358, 748, 856 und 857 sowie Teilflächen der Flurstücke 36, 38, 40, 41, 42, 302, 357, 367, 866 und 867. Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von etwa 2,0 ha. Da Teile hiervon bereits als Bauflächen bzw. „Flächen für den Verkehr“ dargestellt werden, käme es durch die Planung zu der Ausweisung von etwa 1,7 ha an zusätzlichen Bauflächen.

Derzeit unterliegen die verfahrensgegenständlichen Flächen einer weitestgehend landwirtschaftlichen Nutzung als Dauergrünland. Teile der südwestlichen Bereiche werden als private Gartenflächen genutzt. Bei den umliegenden Nutzungen handelt es sich um insbesondere kleinteilig bebaute Wohnstrukturen. Lediglich im Nordwesten grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Insgesamt betreffen die geänderten Darstellungen einen räumlich abgeschlossenen Bereich. Auswirkungen auf umliegende Flächen sind nicht erkennbar. Insbesondere ist nicht erkennbar, dass durch die Planung neue Siedlungsansätze entstehen könnten, da der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung in weitestgehend alle Richtungen durch Siedlungsstrukturen und Verkehrsflächen, also eine klare räumliche Abgrenzung gekennzeichnet ist. Eine ungewollte Ausdehnung der Siedlungsstrukturen auf die nordwestlich des Plangebietes gelegenen Flächen ist nicht zu erwarten, da die hier befindlichen Flächen aufgrund ihrer Größe, ihres Zuschnittes und der Abgrenzung der umliegenden Nutzungen eindeutig nicht als Baulücken zu bewerten, sondern der freien Landschaft zuzuordnen sind.

3 PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

3.1 Regionalplan

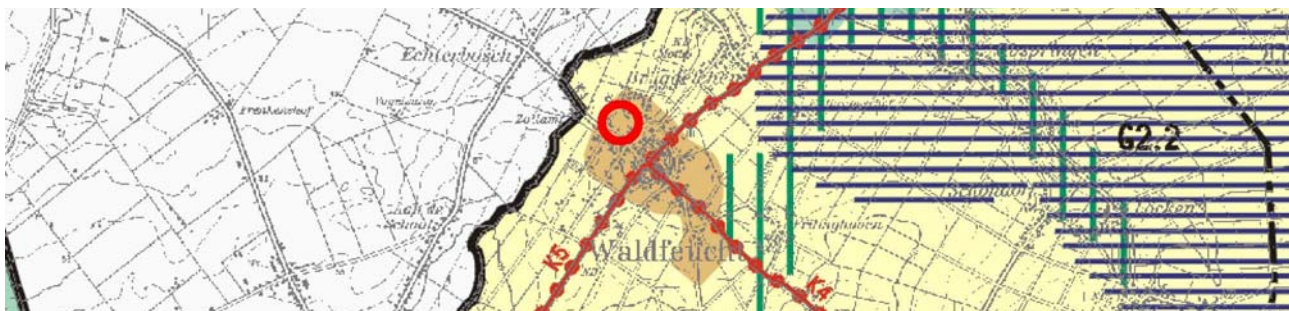


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen; Quelle: Bezirksregierung Köln

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen stellt die verfahrensgegenständlichen Flächen als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. In den ASB sollen u.a. die Flächen für den Wohnungsbau dargestellt werden.² Die Planung folgt somit den Darstellungen des Regionalplanes.

3.2 Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Waldfeucht stellt die verfahrensgegenständlichen Flächen insbesondere als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Im Osten erfolgen die Darstellungen „Gemischte Bauflächen“ und „Flächen für den Verkehr“. Zur Umsetzung der Planung sollen insgesamt „Wohnbauflächen“ dargestellt werden. Die „Wohnbauflächen“ entsprechen der nördlich im Flächennutzungsplan angrenzenden Darstellung, sodass eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine gleichmäßige Bebauungsstruktur durch die Planung gefördert werden.

Die Erschließung des Plangebietes ist über die östlich angrenzende, als „Flächen für den Verkehr“ dargestellte Roermonder Straße gesichert. Die Darstellung „Flächen für den Verkehr“ bleibt demnach von der Änderung unberührt.

Mit ordnungsbehördlicher Verordnung vom 23.11.2016 hat die zuständige Bezirksregierung Köln mitgeteilt, dass gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes keine landesplanerischen Bedenken erhoben werden.

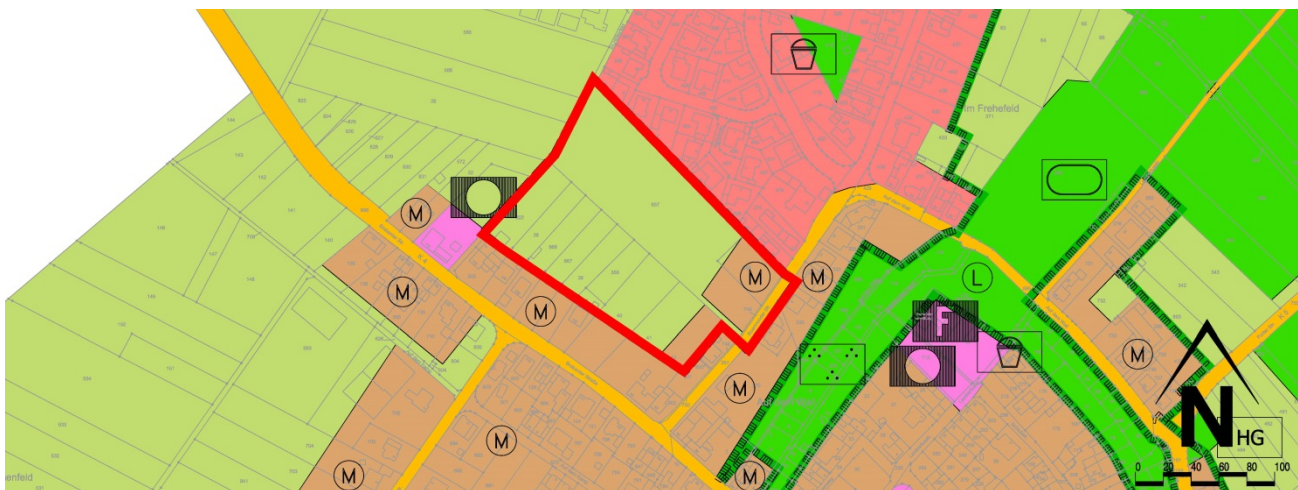


Abbildung 4: Auszug aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan; Quelle: Gemeinde Waldfeucht

² Bezirksregierung Köln – Bezirksplanungsbehörde (Hrsg.): Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln – Textliche Darstellung, 1. Auflage 2003 mit Ergänzungen, Köln 2013, Seite 15

3.3 Landschaftsplan

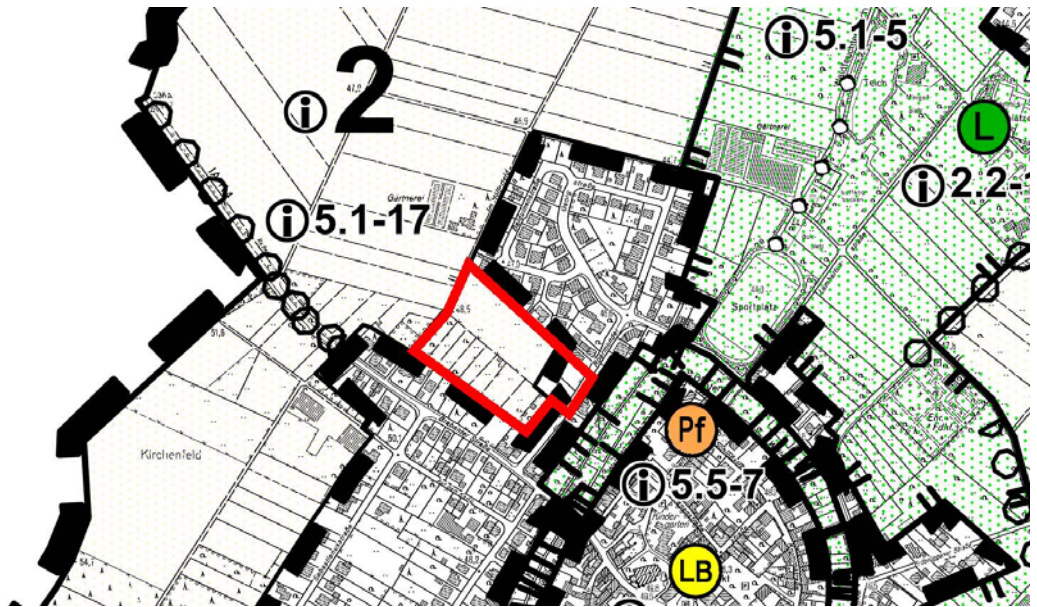


Abbildung 5: Auszug aus dem Landschaftsplan II/5 „Selfkant“; Quelle: Kreis Heinsberg

Der Landschaftsplan II/5 „Selkant“ trifft für das Plangebiet das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“. Nach Auffassung der Gemeinde Waldfeucht können die Belange der Landschaftspflege abschließend auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden, beispielsweise durch grünordnerische Festsetzungen. Auch aus diesem Grund soll parallel zu der Flächennutzungsplanänderung ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Insgesamt steht der Landschaftsplan II/5 „Selfkant“ der Planung nicht entgegen.

3.4 Schutzgebiete

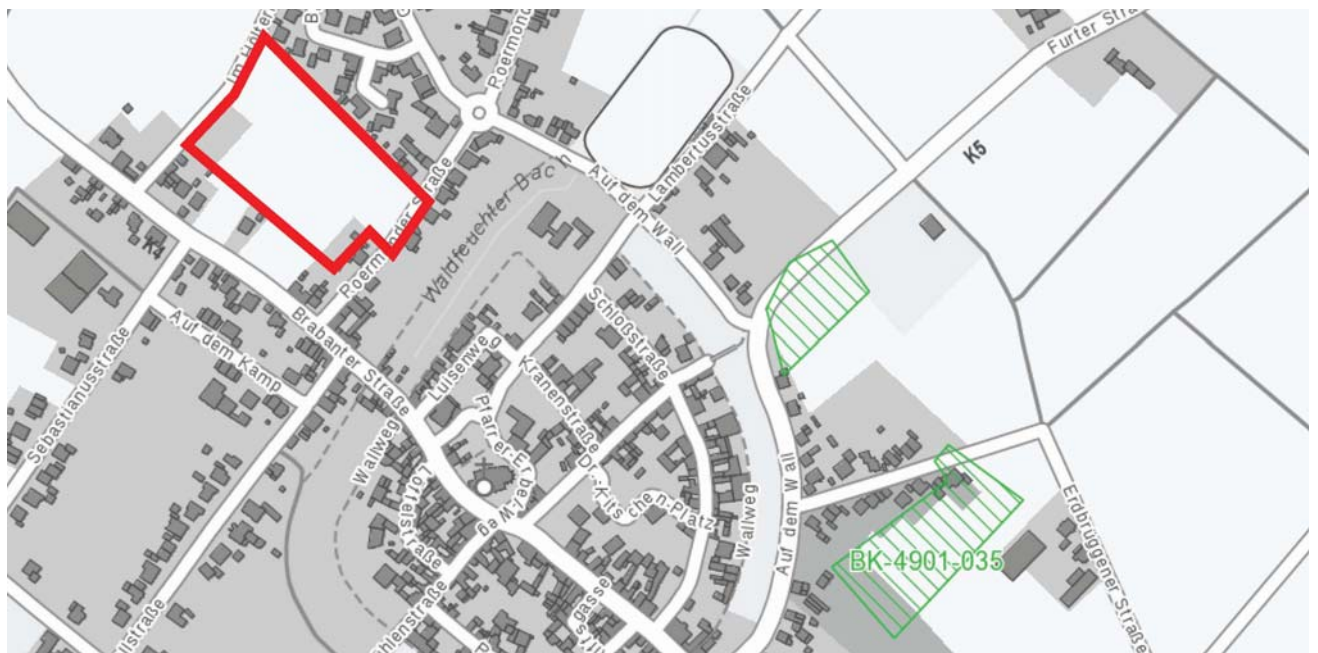


Abbildung 6: Schutzgebiete; Quelle: NRW Umweltdaten vor Ort

Im Osten des Plangebietes, in einem Abstand von ca. 300 m, befindet sich das schutzwürdige Biotop BK-4901-035 „Obstwiesen im Norden von Waldfeucht“. Dieses dient dem Schutz siedlungsnaher Obstwiesen unterschiedlichen Alters. Vorhandene Gehölzbestände sind lückig und z.T. durch Höhlen gekennzeichnet. An den Parzellen stocken wenige Weißdorn- und Hainbuchenhecken. Innerhalb der weitestgehend ausgeräumten Landschaft stellen die Gehölze ein Rückzugsgebiet, insbesondere für Vögel und Insekten dar.

Die Flächen werden durch das verfahrensgegenständliche Vorhaben nicht überplant und grenzen bereits heute unmittelbar an die bestehenden Siedlungsbereiche. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass das Biotop durch die Planung nicht beeinträchtigt wird.

Europäische Vogelschutzgebiete (§ 10 Abs. 6 BNatSchG), Wasserschutzgebiete (§§ 19 und 32 WHG), Natura-2000-Gebiete (§ 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.

4 PLANINHALT

Der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Waldfeucht stellt die verfahrensgegenständlichen Flächen insbesondere als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Im Osten erfolgen die Darstellungen „Gemischte Bauflächen“ und „Flächen für den Verkehr“. Zur Umsetzung der Planung sollen insgesamt „Wohnbauflächen“ dargestellt werden. Die „Wohnbauflächen“ entsprechen der nördlich im Flächennutzungsplan angrenzenden Darstellung, sodass eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine gleichmäßige Bebauungsstruktur durch die Planung gefördert werden.

Die Erschließung des Plangebietes ist über die östlich angrenzende, als „Flächen für den Verkehr“ dargestellte Roermonder Straße gesichert. Die Darstellung „Flächen für den Verkehr“ bleibt demnach von der Änderung unberührt.

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. Gem. §1a Abs. 2 BauGB besteht hierbei 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.

Ferner bestehen keine Standortalternativen, die zur Umsetzung der Planungsziele geeignet und für die Landwirtschaft schonender wären. Eine Fläche, deren Abmessung mit dem Plangebiet vergleichbar ist und somit für die Umsetzung

eines Baugebietes grundsätzlich geeignet wäre, befindet sich im Süden der Ortslage Waldfeucht. Diese Fläche unterliegt, wie auch das Plangebiet, einer landwirtschaftlichen Nutzung.

Die Fläche im Süden der Ortslage unterliegt einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Zudem entspricht die Ausprägung der umliegenden Siedlungsbereiche – insbesondere aufgrund vorhandener, gartenbaulicher Nutzungen – einem Dorfgebiet, sodass gem. § 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO auf die Belange der Landwirtschaft vorrangig Rücksicht zu nehmen ist. Dementgegen ist die landwirtschaftliche Ausprägung des Plangebietes lediglich extensiv. Bei den angrenzenden Siedlungsbereichen handelt es sich um reine Wohngebiete. Demnach können immissionsschutzrechtliche Konflikte bei einer intensiven, landwirtschaftlichen Nutzung nicht ausgeschlossen werden.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte entfalten die verfahrensgegenständlichen Flächen, nach Auffassung der Gemeinde Waldfeucht, eine geringere Bedeutung für die Landwirtschaft als die Flächen im Süden des Plangebietes und sind in diesem Zusammenhang für die Erweiterung der Siedlungsnutzungen zu bevorzugen. Die Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen erscheint vorliegend als vertretbar.

6 KOSTEN

Durch das Vorhaben entstehen Planungskosten, die von der Gemeinde Waldfeucht vollständig übernommen werden.

7 PLANDATEN

Bestand

Plangebiet.....	ca.	20.312 m ²
Gemischte Bauflächen.....	ca.	2.731 m ²
Flächen für die Landwirtschaft.....	ca.	17.164 m ²
sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrszüge	ca.	417 m ²

Planung

Plangebiet.....	ca.	20.312 m ²
Wohnbauflächen.....	ca.	19.895 m ²
sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrszüge	ca.	417 m ²

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Gemeinde Waldfeucht am
die 47. Änderung des Flächennutzungsplanes „Roermonder Straße“ beschlossen hat.