

**BEGRÜNDUNG**  
**der 48. Flächennutzungsplanänderung**  
**„Am Bollberg“**



**Gemeinde Waldfeucht – Ortslage Brüggelchen**

## Impressum

Mai 2018

### Auftraggeber:

Gemeinde Waldfeucht  
Lambertusstraße 13  
52525 Waldfeucht

### Verfasser:

 VDH Projektmanagement GmbH  
Maastrichter Straße 8  
41812 Erkelenz  
[www.vdh-erkelenz.de](http://www.vdh-erkelenz.de)  
Geschäftsführer:  
Axel von der Heide

Sachbearbeiter:  
M.Sc. Sebastian Schütt

Amtsgericht Mönchengladbach HRB 5657  
Steuernummer: 208/5722/0655  
USt.-Ident-Nr.: DE189017440

## Inhalt

<b>1</b>	<b>AUSGANGSSITUATION UND PLANUNGSZIEL</b> .....	<b>3</b>
1.1	Beschreibung des Planvorhabens.....	3
1.2	Erforderlichkeit der Planung.....	4
<b>2</b>	<b>LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b> .....	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN</b> .....	<b>9</b>
3.1	Regionalplan .....	9
3.2	Flächennutzungsplan .....	9
3.3	Bebauungspläne .....	10
3.4	Landschaftsplan .....	10
3.5	Schutzgebiete .....	10
<b>4</b>	<b>DARSTELLUNGEN</b> .....	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>KENNZEICHNUNGEN</b> .....	<b>12</b>
<b>6</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME</b> .....	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>13</b>
7.1	Umweltauswirkungen .....	13
7.2	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen .....	13
7.3	Kosten .....	13
<b>8</b>	<b>PLANDATEN</b> .....	<b>14</b>

## 1 AUSGANGSSITUATION UND PLANUNGSZIEL

### 1.1 Beschreibung des Planvorhabens

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. zur Umsetzung eines Wohngebietes im Ortsteil Brüggelchen. Der Bereich der geplanten Bauflächenausweisung umfasst eine Fläche von etwa 1,72 ha. Etwa 0,78 ha dieser Flächen werden als rückwärtige Gartenflächen angrenzender Grundstücke genutzt und sind bereits durch intensive Gehölzbepflanzungen und Nebenanlagen in Anspruch genommen (vgl. Abbildung 1). Die verbleibenden ca. 0,94 ha unterliegen einer landwirtschaftlichen Nutzung und könnten durch die Änderung des Flächennutzungsplanes für eine weitere Wohnbebauung vorbereitet werden.



*Abbildung 1: Blick vom Plangebiet in Richtung der südöstlich angrenzenden Bebauung; Quelle: Eigenes Foto, aufgenommen am 12.02.2017*

Um eine Ausdehnung des geplanten Wohngebietes auf die bereits durch Gärten und Nebenanlagen beanspruchten Bereiche zu verhindern, sollen die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB erfolgen. Hierdurch können detaillierte Regelungen zu Ausgestaltungen des Wohngebietes getroffen und städtebauliche Fehlentwicklungen verhindert werden.

Durch die geplante Darstellung von Bauflächen wird die Ortslage Brüggelchen in einer städtebaulich kompakten Form arrondiert, da das Plangebiet in Richtung Nordwesten, Nordosten und Südosten von den Siedlungsstrukturen der Ortslage eingefasst wird. Die südwestlich gelegenen Plangebietsgrenzen werden von Nutzungen mit einer landschaftsrandbildenden Wirkung geprägt. In Richtung Südwesten befindet sich eine ehemalige, durch intensive Gehölzbepflanzungen gekennzeichnete Motte<sup>1</sup> und im Süden besteht eine Weihnachtsbaumkultur. Insofern wird dem Entstehen neuer Siedlungsansätze und bandartigen Siedlungsentwicklungen entgegengewirkt. Die Entwicklung kompakter Siedlungsstrukturen soll durch die Zurücknahme von Bauflächen in der Ortslage Waldfeucht unterstützt werden.

<sup>1</sup> Bei einer Motte handelt es sich um einen bestimmte Art der Burg. Sie zeichnet sich insbesondere durch ihre Verteidigungsanlage aus. In der Regel wurde ein künstlicher Hügel aufgeschüttet und von einem Wassergraben eingefasst. Umgangssprachlich werden oft auch einfache Wassergräben um ein zu schützendes Gebäude mit diesem Begriff bezeichnet. Heute bestehen sie als kulturhistorische Zeugnisse. Quelle: <http://www.regionalgeschichte.net/bibliothek/glossar/alphabet/m/motten.html>, abgerufen am 14.05.2014

## 1.2 Erforderlichkeit der Planung

Die überörtliche bzw. überregionale Erschließung des Ortsteiles Brüggelchen erfolgt über die südöstlich angrenzende Kreisstraße 5. An der K 5 und im Ortskern befinden sich Bushaltestellen, durch die Brüggelchen an die Buslinie 475 und somit an den öffentlichen Nahverkehr angebunden wird. Die Erschließung der verfahrensgegenständlichen Flächen selbst ist über die westlich angrenzende Bollbergstraße gegeben.

Das attraktive Wohnumfeld der Ortschaft zeichnet sich durch unterschiedliche Freizeitangebote aus. Insbesondere die ortsansässigen Vereine „Ortsgemeinschaft Brüggelchen“, „Schützenbruderschaft St. Lambertus Brüggelchen“, „TuS Freizeitpark Waldfeucht e.V.“, „Trommler- und Pfeiferkorps Brüggelchen“ sowie „Jugendgruppe Brüggelchen“ tragen zu einem aktiven Vereins- und Sozialleben bei. Veranstaltungen können in der Dorfhalle Brüggelchen abgehalten werden. Unmittelbar im Südwesten der Ortschaft befindet sich zudem das Freizeitzentrum Waldfeucht, das u.a. durch einen See und Reisemobilstellplätze gekennzeichnet ist. Gastronomische Angebote bestehen durch das Restaurant „Am Bollberg“. Weitere Arbeitsplätze werden innerhalb der Ortslage durch die KFZ-Werkstatt „H. Willems“ sowie die Parkettfirma „Soeters“ geschaffen. Zudem ist das Unternehmen „Höniger Verkehrsbetriebe“, welches Bus- und Taxireisen sowie den Verleih von Mietwagen anbietet, ortsansässig. Größere Nahversorgungsangebote bestehen durch einen REWE-Markt in einem Abstand von etwa 1.100 m zur Ortslage, im Südosten von Waldfeucht und sind somit gegeben.

Auch aufgrund dieser guten Infrastruktur besteht in Brüggelchen eine Nachfrage nach Wohnbauland, die sich insbesondere aus dem Bedarf der örtlichen Bevölkerung ergibt. Neben diversen Anfragen aus der Bevölkerung weisen auch verschiedene quantitative Indikatoren auf einen besonderen Bedarf nach Wohnbauland im Ortsteil hin. Bezüglich der Bevölkerungs- und Versorgungsstruktur weist die Gemeinde Waldfeucht unter anderem die folgenden Besonderheiten auf:

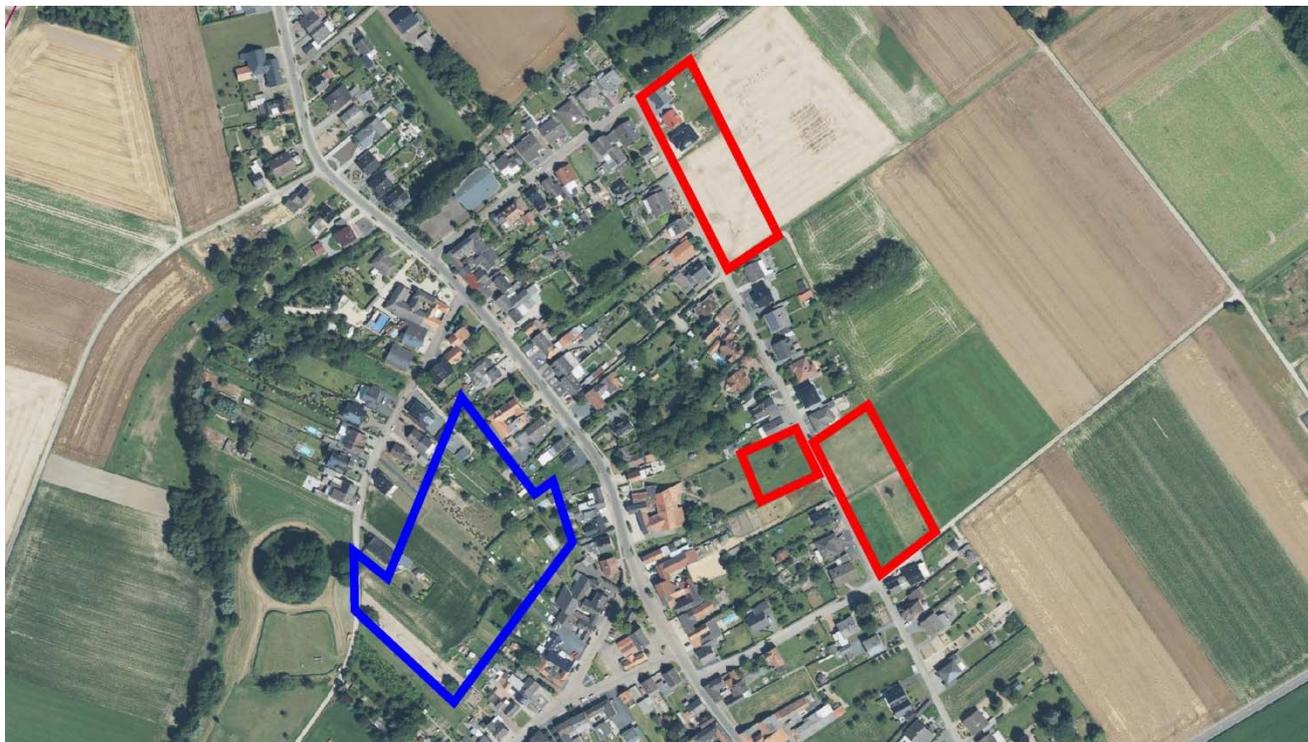
Bei der Analyse der Bevölkerungsstruktur nach Altersgruppen (Stand 31.12.2014) wird deutlich, dass die Gemeinde Waldfeucht in der Altersgruppe „65 und mehr Jahre“ mit einem Anteil von 18,8 % im Vergleich zu den Gemeinden des Kreises (19,9 %), des Regierungsbezirkes (19,7 %), des Bundeslandes (20,6 %) und des gleichen Typs (19,7 %) den geringsten Wert aufweist. Hingegen weist die Gemeinde Waldfeucht in der Altersgruppe „18 bis unter 65 Jahre“ mit einem Anteil von 64,3 % im Vergleich zu den Gemeinden des Kreises (63,0 %), des Regierungsbezirkes (63,7 %), des Bundeslandes (62,7 %) und der Gemeinden gleichen Typs (62,2 %) den höchsten Wert auf (IT NRW (Hrsg.) 2015: Kommunalprofil Waldfeucht, S. 7).

Darüber hinaus zeigt die Anzahl an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Zeitraum von 1999 bis 2014, dass die Gemeinde insgesamt eine erhebliche Zunahme der Beschäftigung am Arbeitsort von ca. 41 % aufweist. In diesem Zeitraum stieg die Anzahl der hier Beschäftigten von 875 im Jahr 1999 auf 1.232 im Jahr 2014 (IT NRW (Hrsg.) 2015: Kommunalprofil Waldfeucht, S. 17). Aus diesem Grund kann Waldfeucht als eine stark prosperierende Gemeinde bezeichnet werden, die durch eine positive wirtschaftliche Entwicklung gekennzeichnet ist.

Aus den Einwohnerstatistiken geht hervor, dass Brüggelchen von 1999 bis 2008 von einer insgesamt steigenden Einwohnerzahl profitiert hat. Innerhalb des vorgenannten Zeitraumes stieg die Zahl der hier lebenden Menschen von 509 auf 531 (Quelle: Gemeinde Waldfeucht 2008). Auch dies dokumentiert die hohe Lebensqualität innerhalb der Ortslage.

Zum soziodemografischen Strukturmerkmal der Haushaltsstruktur existieren weder für den Ortsteil noch für die Gemeinde Datengrundlagen. Gemäß Erhebungen des Statistischen Landesamtes NRW ist jedoch die durchschnittliche Haushaltgröße für den Kreis Heinsberg seit dem Jahr 1997 rückläufig. Lebten im Kreisgebiet 1997 noch durchschnittlich 2,6 Personen innerhalb eines Haushaltes, waren es 2013 nur noch 2,2 Personen. Dies führt zu der Annahme, dass sich künftig weniger Menschen eine Wohnung teilen werden und somit der Bedarf nach zusätzlichen Wohnimmobilien steigen wird. Anhand der überwiegend vorhandenen Einzel- und Doppelhäuser und dem unterdurchschnittlichen Anteil an der Bevölkerungsgruppe „über 65 Jahre“ kann dennoch davon ausgegangen werden, dass eine geringe Anzahl an Einpersonenhaushalten vorhanden ist. Eine Singularisierung der Haushalte ist nicht zu erwarten.

Vor dem Hintergrund der steigenden Einwohnerzahlen sowie der parallel sinkenden Haushaltsgrößen ist davon auszugehen, dass in der Ortslage ein kurz- bis mittelfristiger Bedarf nach zusätzlichen Wohnimmobilien gegeben ist. Der Umfang an Wohnimmobilien, welche in naher Zukunft dem Markt zur Verfügung stehen, kann aus Gründen mangelnder statistischer Datengrundlagen nur geschätzt werden. Da der Anteil der Altersgruppe „65 und mehr Jahre“ gering ist und im Orts- teil eine positive Entwicklung der Einwohnerzahl gegeben ist, ist davon auszugehen, dass die Anzahl der zur Verfügung stehenden Wohnimmobilien den kurz- und mittelfristigen Bedarf nicht abdeckt.



*Abbildung 2: Gegenüberstellung bestehende Reserveflächen und Plangebiet (blau = geplanter Geltungsbereich der 48. Flächennutzungsplanänderung; rot = bestehende Reserveflächen gemäß Siedlungsflächenmonitoring)*

Der Bedarf nach Wohnbauland kann ferner durch die im Flächennutzungsplan bereits als Bauflächen dargestellten Bereiche (vgl. Abbildung 2) nicht gedeckt werden. Diese sogenannten Reserveflächen werden im Siedlungsflächenmonitoring für die Gemeinde Waldfeucht zusammengefasst. Demgemäß bestehen die nachfolgenden Reserveflächen.

Eine einzelne, vollständig in die Siedlungsstrukturen integrierte Reservefläche befindet sich im Nordosten der Ortslage. Diese ist jedoch sehr kleinflächig und damit lediglich für die Errichtung einzelner Wohneinheiten geeignet. Mit einer Flächengröße von unter 2.000 m<sup>2</sup> wäre sie unter aktuellen Gesichtspunkten zudem als Baulücke, nicht jedoch als Flächenreserve zu bewerten.<sup>2</sup>

Größere, z.T. unbebaute Bereiche befinden sich ausschließlich am nordöstlichen Rand der Ortslage. Es handelt sich um intensiv genutzte, landwirtschaftliche Flächen in direktem Zusammenhang mit der freien Feldflur. Schutzwürdige Wohnnutzungen grenzen nur einseitig an, sodass immissionsschutzrechtliche Konflikte reduziert werden. Aufgrund der vorgeannten Aspekte ist eine hohe Eignung für die landwirtschaftliche Produktion gegeben. Gem. § 1a Abs. 2 BauGB besteht bei der Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen eine Begründungs- und Abwägungspflicht, sodass eine Beanspruchung nur dann erfolgen sollte, wenn keine für die geplante Nutzung geeigneteren Flächen verfügbar sind.

<sup>2</sup> Staatskanzlei des Landes Nordrhein-Westfalen: Siedlungsflächenmonitoring Nordrhein-Westfalen – Handreichung zum Kriterienkatalog. Düsseldorf, Februar 2017

Eine diesbezüglich bessere Eignung ist in Bezug auf die verfahrensgegenständlichen Flächen eindeutig gegeben, insbesondere da diese Bereiche durch private Gartennutzungen überprägt und fast vollständig von schutzwürdigen Wohnnutzungen umfasst werden. Aus diesen Gründen ist eine landwirtschaftliche Nutzung bereits heute nur unter erheblichen Erschwernissen möglich. Die verfahrensgegenständlichen Flächen sind zur Umsetzung der Planungsziele zu bevorzugen.

Um dem Wohnbaulandbedarf der hiesigen Bevölkerung nachzukommen, ist somit eine Erweiterung der Siedlungsstrukturen im Ortsteil Brüggelchen erforderlich. Die angestrebte Eigenentwicklung mit einer avisierten Fläche von ca. 0,78 ha ist gegenüber den bestehenden Siedlungsstrukturen von Brüggelchen untergeordnet. Diese nehmen eine Fläche von ca. 20,2 ha ein. Somit käme es durch die Planung zu einer Erweiterung der Ortslage von ca. 3,9 %. Regelmäßig ist anzunehmen, dass der Bedarf der Eigenentwicklung bei 5 % liegt. Durch die geplante Flächennutzungsplanänderung kommt es zu keiner Überschreitung dieses Bedarfs.

Im Vergleich zum Gemeindegebiet fällt der Anteil der geplanten Erweiterung noch deutlich geringer aus. Innerhalb der Gemeinde Waldfeucht bestehen insgesamt ca. 596 ha an Siedlungs- und Verkehrsflächen (IT NRW (Hrsg.) 2015: Kommunalprofil Waldfeucht, S. 3). Die geplante Erweiterung entspricht einem Anteil an diesen von ca. 0,1 %.

Aus städtebaulichen Gründen bieten sich die verfahrensgegenständlichen Flächen besonders für die geplante Nutzung an, da sie von den bestehenden Siedlungsstrukturen weitestgehend umschlossen werden. In Richtung Nordwesten, Nordosten und Südosten grenzen Wohnbereiche an, die durch eine einzeilige Bebauung entlang der bestehenden Haupterschließungsstraßen gekennzeichnet sind. Durch die Planung könnten diese Bereiche zu einer kompakten Siedlungsform zusammengefasst und somit der bestehenden, bandartigen Siedlungsentwicklung entgegengewirkt werden.

Das Plangebiet grenzt ausschließlich in Richtung Südwesten an die freie Landschaft. Nach Auffassung der Gemeinde Waldfeucht können die Belange der Landschaftspflege abschließend auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gewahrt werden. Auch aus diesem Grund soll parallel zur Flächennutzungsplanänderung ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Hierdurch wird die Gemeinde Waldfeucht in die Lage versetzt, konkrete Vorgaben für die Entwicklung des Baugebietes zu formulieren. Es ist vorgesehen, das neue Baugebiet durch grünordnerische Festsetzungen in die unmittelbar angrenzende Landschaft zu integrieren.

Zudem soll auch das künftige Wohnumfeld durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie durch gestalterische Festsetzungen qualitativ hochwertig gestaltet werden. Da eine Singularisierung der Haushalte nicht zu erwarten ist und sich das Baugebiet in die bestehende Siedlungsstruktur integrieren soll, ist die ausschließliche Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Dementsprechend werden Grundstücksgrößen von etwa 450 bis 700 m<sup>2</sup> erwartet. Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen und der Flächenverfügbarkeit ist davon auszugehen, dass das Plangebiet für die Errichtung von bis zu 17 Wohneinheiten geeignet ist. Insgesamt können durch die Planung Wohnbauflächen angeboten werden, die auch qualitativ ein hochwertigeres Wohnen ermöglichen, als die wenigen bestehenden Baulücken.

Unter Berücksichtigung der im Kreis Heinsberg bestehenden Haushaltsgröße von 2,2 Personen je Haushalt und der voraussichtlich möglichen Wohneinheiten ist davon auszugehen, dass durch die Planung Wohnraum für bis zu 35 Personen geschaffen wird. Bei einer aktuellen Einwohnerzahl von ca. 8.747 (IT NRW (Hrsg.) 2015: Kommunalprofil Waldfeucht, S. 5), wäre eine Zunahme der Bevölkerung um etwa 0,4 % gegeben. Dieser Zuwachs könnte zu dem Erhalt der vorhandenen Vereine und der Infrastruktur, insbesondere der Dorfhalle und der Gastronomie beitragen.

Durch die gute Anbindung an die K 5 und damit an das überörtliche Verkehrsnetz ist davon auszugehen, dass es durch einen solchen Bevölkerungszuwachs zu keiner Überlastung der bestehenden Verkehrsinfrastruktur kommen wird und bestehende Wohngebiete nur in einem unerheblichen Maß durch die von der Planung hervorgerufenen Verkehrsströme beeinträchtigt werden.

## 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 km<sup>2</sup>. Die Bevölkerungszahl der Gemeinde beläuft sich auf ca. 9.100 Einwohner.<sup>3</sup> Die Gemeinde umfasst die Ortschaften Bocket, Braunsrath, Brüggelchen, 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.

Der Ortsteil Brüggelchen liegt im Nordwesten des Gemeindegebietes, nahe der deutsch/niederländischen Grenze. Die nächstgelegenen Ortschaften stellen Waldfeucht und Frilinghoven im Süden, Haaren im Norden sowie Obspringen im Osten dar. In Richtung Nordwesten befinden sich die niederländischen Ortschaften Diergaarde und Mariahoop.



*Abbildung 3: Luftbild der geplanten „Wohnbauflächen“; Quelle: TIM Online NRW*

Der Bereich der geplanten Bauflächen umfasst die Gemarkung Haaren, Flur 1, Flurstück 98 und Teile der Flurstücke 45, 47, 48, 49, 68, 70, 72, 96, 97, 151, 159, 160, 169, 189, 190, 194, 195 und 198 sowie die Gemarkung Haaren, Flur 2, Teile der Flurstücke 36, 75, 119, 120, 147, 148, 149 und 150 (vgl. Abbildung 1). Diese Flächen unterliegen derzeit einer weitestgehend landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerfläche. In Richtung der nordöstlichen und südöstlichen Plangebietsgrenzen bestehen Gartenflächen der umliegenden Baugebiete, eine Weihnachtsbaumkultur und Dauergrünland.

In nordwestlicher, nordöstlicher und südöstlicher Richtung grenzen die bestehenden Siedlungen an das Plangebiet an. Im Südwesten befindet sich die freie Feldflur, die im Nahbereich des geplanten Baugebietes durch landschaftsrandbildende Nutzungen geprägt ist. Im Westen liegt eine ehemalige Motte. Im Süden eine Weihnachtsbaumkultur.

Die Erschließung des geplanten Baugebietes ist über die südwestlich angrenzende Bollbergstraße gesichert.

<sup>3</sup> Stand 2013 gem. der Landesdatenbank NRW

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 die für das Wohngebiet vorgesehenen Flächen in weitestgehend alle Richtungen durch Siedlungsstrukturen und Verkehrsflächen, also eine klare räumliche Abgrenzung gekennzeichnet ist. Eine ungewollte Ausdehnung der Siedlungsstrukturen auf die südlich des Plangebietes gelegenen Flächen ist nicht zu erwarten, da die hier befindlichen Flächen aufgrund ihrer Größe, ihres Zuschnittes und der umliegenden Nutzungen eindeutig nicht als Baulücken zu bewerten sondern der freien Landschaft zuzuordnen sind.



*Abbildung 4: Luftbild der geplanten „Flächen für die Landwirtschaft“; Quelle: TIM Online NRW*

Im Bereich der nachfolgenden Flächen sollen bestehende Bauflächen aufgehoben werden:

Die Fläche „Sebastianusstraße / In der Aue“ befindet sich im Südwesten der Ortslage Waldfeucht, südlich der Straße „In der Aue“. Bei der derzeitigen Darstellung des Flächennutzungsplanes handelt es sich um „Gemischte Bauflächen“. Diese Darstellung, welche die Gemarkung Waldfeucht, Flur 2, Flurstück 644 und Teil des Flurstücks 695 und somit eine Fläche von ca. 0,46 ha umfasst, wird derzeit forstwirtschaftlich genutzt. Angrenzende Nutzungen stellen Siedlungsflächen im Norden und Osten sowie die freie, z.T. mit Gewächshäusern bestandene Feldflur im Westen und Süden dar.

Die Fläche „Mühlenweid“ befindet sich im Süden der Ortslage Waldfeucht, südlich der Straße „Mühlenweid“ und umfasst die Gemarkung Waldfeucht, Flur 3, Teile der Flurstücke 36, 38, 39, 645, 646 und 662 bzw. eine Fläche von 0,54 ha. Bei der derzeitigen Nutzung handelt es sich um Ackerland. Die Fläche grenzt in alle Richtungen an die freie Feldflur.

### 3 PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

#### 3.1 Regionalplan

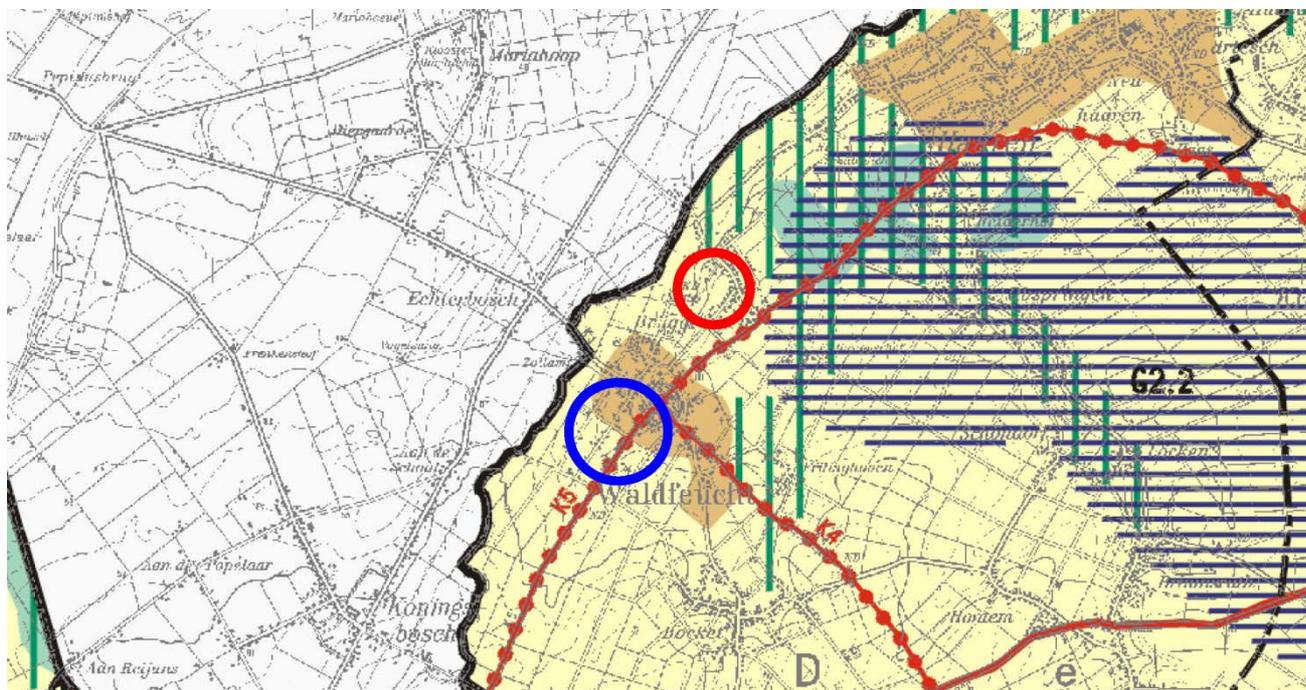


Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen; Quelle: Bezirksregierung Köln

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen stellt die für das Wohngebiet vorgesehenen Flächen als „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB) dar. Die Darstellung als AFAB hat weder ein allgemeines Bauverbot zur Folge noch wird die weitere Entwicklung der entsprechenden Ortschaften im Rahmen der Bauleitplanung 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.<sup>4</sup>

Gemäß Regionalplan verläuft die südliche Abgrenzung des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) der Ortslage Waldfeucht entlang der Straßen „In der Aue“ und „Mühlenweid“, sodass die Bereiche, die als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt werden sollen, als außerhalb des ASBs, also innerhalb des AFAB liegend zu bewerten sind. Die Darstellung von „Flächen für die Landwirtschaft“ ist im AFAB allgemein zulässig.

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Waldfeucht stellt die für das Baugebiet vorgesehenen Flächen als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Die Flächen, innerhalb derer Bauflächen aufgehoben werden sollen, werden als „Gemischte Bauflächen“ bzw. als „Wohnbauflächen“ dargestellt. Zur Umsetzung der Planungsziele ist somit eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Mit Schreiben vom 26.06.2017 hat die Bezirksregierung Köln mitgeteilt, dass keine landesplanerischen Bedenken gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes erhoben werden.

<sup>4</sup> Bezirksregierung Köln – Bezirksplanungsbehörde (Hrsg.): Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln – Textliche Darstellung, 1. Auflage 2003 mit Ergänzungen, Köln 2013, Seite 45

### 3.3 Bebauungspläne

Bebauungspläne oder Satzungen im Sinne des § 34 Abs. 4 BauGB bestehen für die Plangebiete nicht.

### 3.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan II/5 „Selfkant“ setzt für ~~die Plangebiete~~ ~~das Plangebiet~~ ~~zwecks~~ ~~Bauflächendarstellung~~<sup>5</sup> das Landschaftsschutzgebiet 2.2-1 „Frilinghovener, Waldfeuchter und Kitschbachtal“ sowie Grenzwaldbereich bei Haaren fest. Konkrete Festsetzungen für dieses Schutzgebiet werden nicht getroffen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Belange der Landschaftspflege auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abschließend berücksichtigt werden können. Beispielsweise durch grünordnerische Festsetzungen. Zudem handelt es sich bei den verfahrensgegenständlichen Flächen bereits heute z.T. um private Hausgärten, sodass eine besondere ökologische Bedeutung nicht erkennbar bzw. nur schwer durchsetzbar ist.

### 3.5 Schutzgebiete

Zur Beurteilung der vorhandenen Schutzgebiete wird auf den Dienst „NRW Umweltdaten vor Ort“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen zurückgegriffen. 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 (~~§ 25 BNatSchG~~) ~~und Landschaftsschutzgebiete (§§ 25 und 26 BNatSchG)~~<sup>6</sup> oder geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) sind im Plangebiet oder dem unmittelbaren Umfeld demnach nicht vorhanden. Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld sind allenfalls in Bezug auf Vogelschutzgebiete mit europäischer Bedeutung und Wasserschutzgebiete ersichtlich.

Die nächstgelegenen Vogelschutzgebiete von europäischer Bedeutung stellen die FFH-Gebiete „Schaagbachtal“ im Osten und „Teverener Heide“ im Süden der Plangebiete dar. Aufgrund der hohen Entfernung von etwa 12 km zum geplanten Baugebiet sowie dessen derzeitiger Ausprägung als in der Region weit verbreitete, landwirtschaftliche Fläche, ist eine Bedeutung des Plangebietes für das FFH-Gebiet nicht ersichtlich. Zudem bereitet die Planung keine Nutzungen vor, die zu einer Barrierewirkung für mögliche Flugkorridore planungsrelevanter Arten führen könnten. Eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete ist in diesem Zusammenhang nicht zu erwarten.

Bei dem nächstgelegenen Wasserschutzgebiet handelt es sich um das festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet „Waldfeucht“. Dessen Wasserschutzzone IIIa befindet sich in einem Abstand von etwa 380 m, östlich des geplanten Wohngebietes. Durch unterschiedliche Siedlungsnutzungen werden das geplante Wohngebiet und das Schutzgebiet räumlich und funktional voneinander getrennt. Zudem führt die Planung zu keinem maßgeblichen Einsatz von Pestiziden oder sonstigen wassergefährdenden Stoffen. Insofern ist zu erwarten, dass die Umsetzung der Planung zu keiner Beeinträchtigung des Schutzgebietes führen wird.

## 4 DARSTELLUNGEN

Planungsziel ist es, im Ortsteil Brüggelchen, auf den Flächen Gemarkung Haaren, Flur 1, Flurstück 98 und Teile der Flurstücke 45, 47, 48, 49, 68, 70, 72, 96, 97, 151, 159, 160, 169, 189, 190, 194, 195 und 198 sowie den Flächen Gemarkung Haaren, Flur 2, Teile der Flurstücke 36, 75, 119, 120, 147, 148, 149 und 150 die bestehenden Darstellungen von „Flächen

<sup>5</sup> geändert am 18.10.2018 mit Verweis auf die Verfügung der Bezirksregierung Köln vom 04.10.2018 (Aktenzeichen 35.2.11-56-52/18)

<sup>6</sup> geändert am 18.10.2018 mit Verweis auf die Verfügung der Bezirksregierung Köln vom 04.10.2018 (Aktenzeichen 35.2.11-56-52/18)

für die Landwirtschaft“ und „Grünfläche“ zu „Wohnbaufläche“ zu ändern. Hierdurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. zur Umsetzung eines Wohngebietes geschaffen werden.

In den Bereichen, die über den räumlichen Geltungsbereich des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 65 „Am Bollberg“ hinausgehen, wird von der Darstellung von „Wohnbauflächen“ abgewichen. Die hier vorhandenen Nutzungen sind u.a. durch eine Nutztierhaltung gekennzeichnet und somit landwirtschaftlich geprägt. Insofern entspricht die Nutzung einem Dorfgebiet. Vor diesem Hintergrund sollen die betroffenen Bereiche als „Gemischte Baufläche“ dargestellt werden.

Die Förderung kompakter Siedlungsstrukturen sowie die Reduzierung des Flächenverbrauchs sollen durch die Zurücknahme von Bauflächen in der Ortslage Waldfeucht unterstützt werden. Dementsprechend wird die Darstellung „Wohnbauflächen“ auf den Flächen Gemarkung Waldfeucht, Flur 3, Teile der Flurstücke 35, 36, 38, 39, 645 und 662 zu „Flächen für die Landwirtschaft“ geändert. Ebenfalls wird die Darstellung „Gemischten Bauflächen“ auf den Flächen Gemarkung Waldfeucht, Flur 2, Flurstück 644 und Teil des Flurstücks 695 zu „Flächen für die Landwirtschaft“ geändert. Zwar sind die zuletzt genannten Flächen mit Gehölzen bepflanzt, jedoch mit Nadelgehölzen, die aus einer Weihnachtsbaumkultur hervorgehen. Gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 2 Landesforstgesetz NRW sind Weihnachtsbaumkulturen kein Wald. Eine Darstellung von „Flächen für den Wald“ wäre somit nicht zutreffend.

Aufgrund funktionaler und sozialer Zusammenhänge zwischen den Ortslagen Brüggelchen und Waldfeucht ist der ortslagenübergreifende Flächentausch angemessen. Nachfolgend soll dargestellt werden, welche Zusammenhänge für die Quartiersentwicklung des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) Waldfeucht zwischen den Ortschaften Waldfeucht und Brüggelchen von relevanter Bedeutung sind:

- Städtebaulich sind beide Orte bezüglich ihrer geographischen Ausrichtung durch ein zwischengelagertes Freizeitareal mit Bodendenkmal „Motte Bolleberg“, Wohnmobilstellplatz, Tennisanlagen, Kahnweiher, Minigolfanlage, Grillplatz und gastronomischer Einrichtung verbunden. Hierbei besteht auch eine durchgehende wegemäßige Verbindung. Ein Zusammenwachsen beider Orte durch Wohnbebauung wird nicht angestrebt; im Gegenteil soll das Freizeitareal durch Ergänzung und Gestaltung der Grünanlagen aufgewertet werden.
- Beide Ortschaften gehören zur katholischen Pfarrgemeinde Waldfeucht mit Standort der Pfarrkirche in Waldfeucht und der Ortskapelle in Brüggelchen. Im Bereich Bestattungswesen bedienen sich beide Orte der Friedhofsanlage in Waldfeucht.
- Die Orte kooperieren im Fußballverein. Der Sportplatz befindet sich am Ortsrand von Waldfeucht Richtung Brüggelchen. Die im Freizeitareal liegende Tennisanlage mit drei Plätzen wird vom örtlichen Tennisclub mit Mitgliedern beider Orte betrieben.
- Im Bereich der Brauchtumspflege findet eine umfangreiche Kooperation statt. So verschönert die Schützenbruderschaft Brüggelchen mit ihrem Trommler- und Pfeiferkorps die Kirmesfeierlichkeiten in Waldfeucht, umgekehrt nehmen die Waldfeuchter Schützen und der Waldfeuchter Musikverein an der Kirmes in Brüggelchen teil. Der Musikverein Waldfeucht und das Trommler- und Pfeiferkorps Brüggelchen rekrutieren jeweils ihre Mitglieder aus beiden Orten. Alle Karnevalsveranstaltungen werden gemeinsam gefeiert.
- Brüggelchen verfügt über eine örtliche Begegnungsstätte mit vielfältigen kulturellen Veranstaltungen im Jahresverlauf. Diese Begegnungsstätte dient gleichzeitig als Ratssaal für die Sitzungen des Rates der Gemeinde Waldfeucht, da am Verwaltungssitz in Waldfeucht keine entsprechende Raumkapazität gegeben ist.
- In Brüggelchen befindet sich zur Sicherung der Gefahrenabwehr und des Brandschutzes der Standort der Löscheinheit der Freiwilligen Feuerwehr, welche den Einsatz-/Einzugsbereich für beide Orte abdeckt. In diesen Standort ist auch das Feuerwehrausbildungszentrum für das gesamte Gemeindegebiet integriert. Weiterhin ist dort ein Jugendraum als Treffpunkt für die örtliche Jugend angegliedert.

- Nicht zuletzt befindet sich im Ort Brüggelchen das einzige Alten- und Pflegeheim, welches den Bedarf beider Ortschaften abdeckt und auch überwiegend von Einwohnern beider Ortschaften in Anspruch genommen wird.

Die vorstehende Aufgabenteilung im Bereich Daseinsvorsorge ist nur aufrecht zu halten, wenn jungen Menschen aus Brüggelchen die Möglichkeit geboten wird, durch den Erwerb von Bauland ortsansässig zu bleiben. Unbeschadet dessen soll künftig vorrangig der ASB Waldfeucht eine weitere städtebauliche Wohnentwicklung erfahren.

## 5 KENNZEICHNUNGEN

Gemäß § 5 Abs. 3 BauGB sollen im Flächennutzungsplan u.a. die Flächen gekennzeichnet werden, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind. Die RWE Power AG Abt. GOJ-LN weist mit Schreiben vom 29.11.2017 darauf hin, dass der gesamte räumliche Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung in einem Auegebiet liegt, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann. Die geplanten Bauflächen werden daher als „Flächen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind; hier: Auebereich“ gekennzeichnet. Eine Erläuterung der hiermit verbundenen Restriktionen erfolgt durch den nachfolgenden Hinweis.

*„Auebereich*

*Die als „Flächen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind; hier: Auebereich“ gekennzeichneten Flächen liegen in einem Auebereich. Innerhalb dieser Flächen ist folgendes zu beachten:*

- *Humoses Bodenmaterial: Im Auebereich ist mit humosem Bodenmaterial zu rechnen. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.*
- *Baugrundverhältnisse: Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 "Geotechnik" DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 "Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen", und der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau, Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.*
- *Grundwasserverhältnisse: Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben. ([www.erftverband.de](http://www.erftverband.de))"*

## 6 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Der Landschaftsplan II/5 „Selfkant“ setzt für die Plangebiete das Landschaftsschutzgebiet 2.2-1 „Frilinghovener, Waldfeuchter und Kitschbachtal“ sowie Grenzwaldbereich bei Haaren fest. Bereits im bestehenden Flächennutzungsplan er-

folgt eine nachrichtliche Übernahme dieses Landschaftsschutzgebietes im Sinne des § 5 Abs. 4 BauGB. Die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Heinsberg teilt mit Stellungnahme vom 25.10.2017 mit, dass die Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes mit der Rechtskraft des parallel aufgestellten Bebauungsplanes automatisch zurücktreten wird. Da auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung unklar ist, ob bzw. für welche konkreten Flächen ein Bebauungsplan in Kraft treten würde, wird die nachrichtliche Übernahme des Landschaftsschutzgebietes im Rahmen der 48. Flächennutzungsplanänderung nicht aufgehoben.

## 7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 7.1 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.

### 7.2 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. Vor diesem Hintergrund ist zu berücksichtigen, dass keine Standortalternativen bestehen, die zur Umsetzung der Planungsziele geeignet und für die Landwirtschaft schonender wären. Sowohl die Reserveflächen in Brüggelchen, als auch die Tauschflächen in Waldfeucht grenzen zu wesentlichen Teilen an die freie Feldflur. Somit sind nur wenige Restriktionen für eine landwirtschaftliche Nutzung gegeben. Dies äußert sich u.a. in der intensiven Bewirtschaftung dieser Flächen.

Demgegenüber werden die für das geplante Wohngebiet vorgesehenen Flächen von fast allen Seiten von reinen Wohngebieten umschlossen. In Richtung der freien Feldflur bestehen Abgrenzungen durch eine Weihnachtsbaumkultur sowie eine ehemalige Motte. Insofern ist eine Bewirtschaftung bereits heute nur unter Erschwernissen möglich. Aufgrund der teilweisen Nutzung als Dauergrünland ist von einer allenfalls durchschnittlichen Werthaltigkeit der Flächen auszugehen.

Eine weitere Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange erfolgt durch Aufhebung von Bauflächen bzw. durch Darstellung dieser Bereiche als „Flächen für die Landwirtschaft“. Hierdurch können die betroffenen, landwirtschaftlichen Flächen dauerhaft erhalten und das Sachgut „landwirtschaftliche Fläche“ insgesamt geschont werden. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte erscheint die Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen vorliegend als vertretbar.

### 7.3 Kosten

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

## 8 PLANDATEN

### Bestand

Räumlicher Geltungsbereich .....	ca.	2,72 ha
Gemischte Bauflächen.....	ca.	0,46 ha
Wohnbauflächen.....	ca.	0,54 ha
Grünflächen .....	ca.	1,72 ha

### Planung

Räumlicher Geltungsbereich .....	ca.	2,72 ha
Gemischte Bauflächen.....	ca.	0,69 ha
Wohnbauflächen.....	ca.	1,00 ha
Flächen für die Landwirtschaft.....	ca.	1,03 ha

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Gemeinde Waldfeucht am .....  
die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes „Am Bollberg“ beschlossen hat.