

**BEGRÜNDUNG**  
**der 52. Flächennutzungsplanänderung**  
**„Am Wasserwerk“**



**Gemeinde Waldfeucht – Ortslage Haaren**

## Impressum

August 2018

### Auftraggeber:

Gemeinde Waldfeucht  
Lambertusstraße 13  
52525 Waldfeucht

### Verfasser:

 VDH Projektmanagement GmbH  
Maastrichter Straße 8  
41812 Erkelenz  
vdh@vdhgmbh.de  
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>5</b>
<b>3</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN</b> .....	<b>6</b>
3.1	Regionalplan .....	6
3.2	Flächennutzungsplan .....	7
3.3	Bebauungspläne .....	7
3.4	Landschaftsplan .....	7
3.5	Schutzgebiete .....	8
<b>4</b>	<b>PLANINHALT</b> .....	<b>8</b>
4.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	8
4.2	Art der baulichen Nutzung.....	9
<b>5</b>	<b>KENNZEICHNUNGEN</b> .....	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b> .....	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>HINWEISE</b> .....	<b>9</b>
<b>8</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>10</b>
8.1	Umweltauswirkungen .....	10
8.2	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen .....	11
8.3	Kosten .....	11
<b>9</b>	<b>PLANDATEN</b> .....	<b>12</b>

# 1 AUSGANGSSITUATION UND PLANUNGSZIEL

## 1.1 Beschreibung des Planvorhabens



**Abbildung 1:** Blick auf das Plangebiet von der Obspringer Straße. Links im Bild zu sehen ist die Einfriedung und Bepflanzung der nördlich gelegenen Privatgärten. Rechts im Bild zu sehen ist der angrenzende Waldbereich, innerhalb dessen sich das Wasserwerk befindet; Quelle: Eigenes Foto, aufgenommen am 12.02.2017

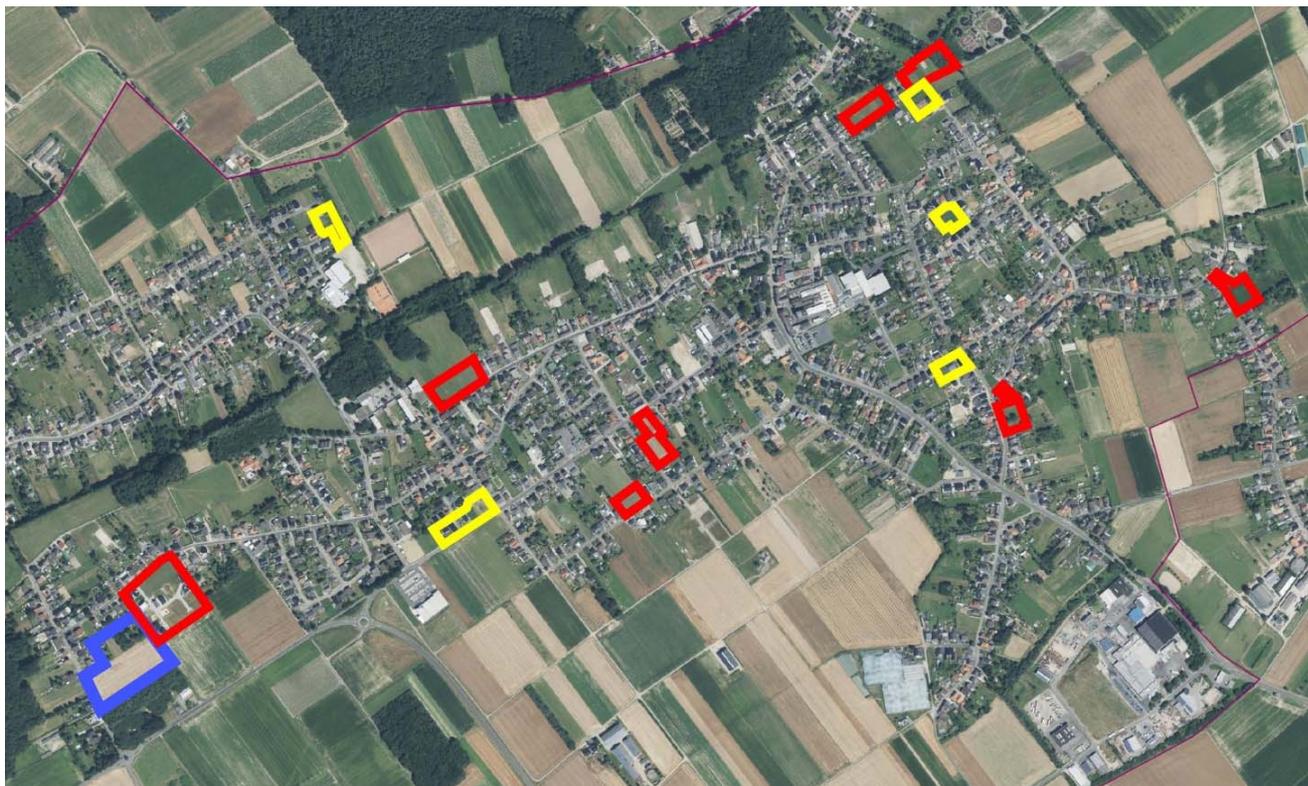
Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung eines Wohnbaugebietes im Ortsteil Haaren durch parallele Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes. Der Bereich der geplanten Bauflächenausweisung umfasst eine Fläche von ca. 1,9 ha. Etwa 0,6 ha dieser Flächen werden als rückwärtige Gartenflächen angrenzender Grundstücke genutzt und sind bereits durch intensive Gehölzbepflanzungen und Nebenanlagen in Anspruch genommen (vgl. Abbildung 1). Innerhalb dieser Flächen ist keine weitere Bebauung vorgesehen. Vielmehr werden sie in den räumlichen Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung aufgenommen, um dem Entstehen einer von „Wohnbauflächen“ umschlossenen „Fläche für die Landwirtschaft“ entgegenzuwirken.

Die verbleibenden, dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 „Am Wasserwerk“ entsprechenden ca. 1,3 ha unterliegen einer landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerfläche und könnten durch die Änderung des Flächennutzungsplanes für eine weitere Wohnbebauung vorbereitet werden.

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 das geplante Baugebiet wird die Ortslage Haaren in einer städtebaulich kompakten Form arrondiert, da das Plangebiet in Richtung Norden und Westen von den Siedlungsstrukturen der Ortslage eingefasst wird. Die südliche Plangebietsgrenze wird durch einen Waldbereich, also durch eine Nutzung mit einer wesentlichen, landschaftsrandbildenden Wirkung markiert. Die östliche Plangebietsgrenze wird durch einen Wirtschaftsweg gekennzeichnet und verläuft in paralleler Verlängerung der östlichen Grenze des angrenzenden Waldbereiches.

## 1.2 Erforderlichkeit der Planung



**Abbildung 2:** Gegenüberstellung bestehende Reserveflächen und Plangebiet (**blau** = geplanter Geltungsbereich der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes; **gelb** = zwischenzeitlich beanspruchte Flächen; **rot** = verbleibende Reserveflächen); Quelle Luftbild: TIM Online NRW

Die Ortslage Haaren zeichnet sich durch eine intakte Infrastruktur, insbesondere durch unterschiedliche Angebote des Einzelhandels aus. Vorhanden sind ein Edeka Markt, ein freier Lebensmittelmarkt und ein Getränkemarkt sowie Bankfilialen und kleinere Geschäfte, beispielsweise die Hubertus Apotheke, die Bäckerei Speis oder die Metzgerei Hauck. Diese Nutzungen werden ergänzt durch zahlreiche Gastronomieangebote, u.a. den Landgasthof Haus Lutgen oder das Spezialitäten Restaurant Braustube sowie durch Dienstleistungen, wie eine Anwaltskanzlei, Versicherungsververtretungen, Friseur- und Kosmetiksalons. Zusätzliche Arbeitsplätze bestehen durch größere Unternehmen, z.B. durch die Rosen Eiskremfabrik oder das Nahverkehrsunternehmen von den Driesch.

Die soziale Infrastruktur umfasst öffentliche Einrichtungen, wie eine Grundschule, Kindergärten, ein Hallenbad, einen Sportplatz und eine Dorfhalle aber auch private Einrichtungen, z.B. Pflegeheime. Zudem ist eine Vielzahl an Vereinen ortsansässig. Zu nennen sind u.a. Sportvereine für Fußball, Judo, Rennradfahren, Tennis und Triathlon sowie gemeinnützige Vereine wie der Verein für Kinder- und Jugenderholung oder der Verein Historische Mühlen im Selfkant.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Ospringer Straße. Diese schließt unmittelbar südlich des Plangebietes, in einer Entfernung von etwa 100 m, an die K5 an. Die K5 wurde unlängst ausgebaut und direkt an die B221 angebunden. Insofern besteht eine sehr gute Anbindung des Plangebietes sowie der gesamten Ortslage an das überörtliche Verkehrsnetz.

Aufgrund der insgesamt sehr guten Infrastruktur und des ausgeprägten Soziallebens besteht in der Ortslage Haaren 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 bzw. der Ortslage als Allgemeiner Siedlungsbereich dokumentiert.

Dieser Bedarf kann durch die in dem Flächennutzungsplan bereits als Bauflächen dargestellten Bereiche nicht gedeckt werden. Ein Großteil der im Siedlungsflächenmonitoring der Gemeinde für die Ortslage Haaren verzeichneten Reserveflächen wurde zwischenzeitlich in Anspruch genommen, sodass eine jeweilige Restfläche von weniger als 2.000 m<sup>2</sup> verbleibt (vgl. Abbildung 2: gelbe Flächen). Insofern sind sie als Baulücken zu bewerten. Nicht jedoch als Reserveflächen.<sup>1</sup>

Der Großteil der verbleibenden Reserveflächen überschreitet den Grenzwert von 2.000 m<sup>2</sup> nur geringfügig. Aufgrund ihrer Größe und ihres Zuschnittes sind diese Flächen nicht für die Umsetzung eines Baugebietes geeignet. Zudem sind die Flächen bereits vollständig erschlossen. Die Kaufpreise sind dementsprechend hoch. Insgesamt bestehen damit für die Gemeinde keine Möglichkeiten zur Einflussnahme auf eine Bebauung, beispielsweise durch Aufstellung eines Bebauungsplanes oder durch Erwerb.

Eine vergleichsweise große Reservefläche grenzt unmittelbar nordöstlich an das Plangebiet. Hierbei handelt es sich um ein Baugebiet, welches 2012 durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Am Schaafsweg“ abgesichert wurde. Ein großer Anteil des Baugebietes wurde bisher nicht bebaut. Eine Bauverpflichtung besteht jedoch nicht, sodass auch hier nur eingeschränkte Möglichkeiten zur Einflussnahme bestehen.

Aus den vorgenannten Gründen sind die bestehenden Reserveflächen nicht geeignet, um den vorhandenen Bedarf abzudecken. Insofern ist die Ausweisung von zusätzlichem Bauland erforderlich. Da sich die für die Baulandentwicklung vorgesehenen Flächen im Eigentum der Gemeinde Waldfeucht befinden, können die vorbereiteten Baugrundstücke mit einer Bauverpflichtung versehen werden. Hierdurch kann dem Entstehen von weiteren Baulücken bzw. ungenutzten Reserveflächen effizient entgegengewirkt werden.

## 2 LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH



**Abbildung 3:** Luftbild des Plangebietes; Quelle: TIM Online NRW

<sup>1</sup> Staatskanzlei des Landes Nordrhein-Westfalen: Siedlungsflächenmonitoring Nordrhein-Westfalen – Handreichung zum Kriterienkatalog. Düsseldorf, Februar 2017

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>2</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.

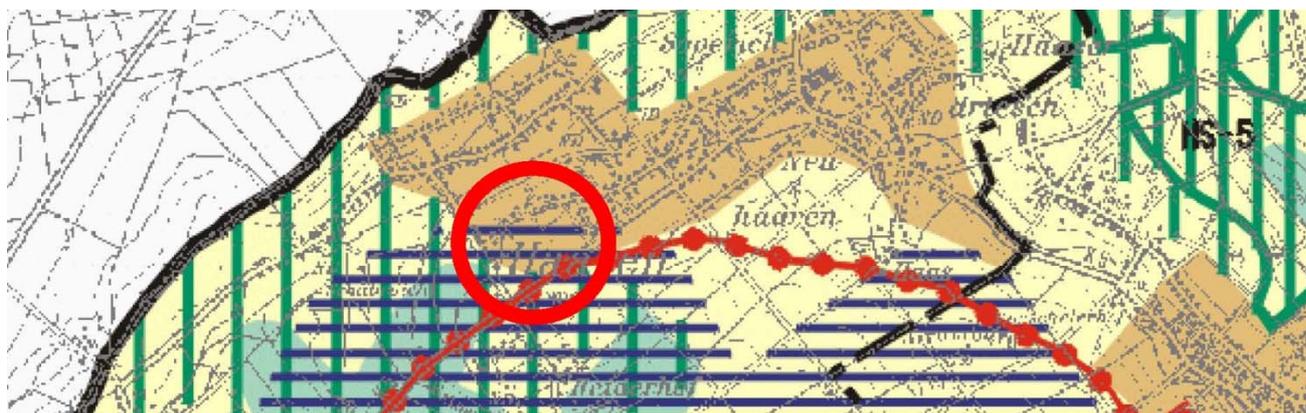
Die Ortslage Haaren liegt im Norden des Gemeindegebietes, nahe der deutsch/niederländischen Grenze. Die nächstgelegenen Ortschaften stellen Karken im Nordosten, Kirchhoven im Südosten, Obspringen im Süden und Waldfeucht im Südwesten dar. Im Nordwesten befinden sich die niederländischen Ortschaften Diergaarde, Mariahoop und Aan de Berg.

Im Norden grenzen die Siedlungsstrukturen von Haaren an das Plangebiet. Im Westen befinden sich die aufgelockert bebaute Obspringer Straße sowie dahinter liegende Waldbereiche. Ein weiterer Waldbereich, innerhalb dessen ein Wasserwerk betrieben wird, befindet sich im Süden des Plangebietes. Im Osten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Plangebiet selbst unterliegt im Wesentlichen einer ackerbaulichen Nutzung. Die nördlichen Teilbereiche werden als private Gartenflächen genutzt (vgl. Abbildung 1).

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst die Grundstücke Gemarkung Haaren (4580), Flur 18, Flurstücke 20, 58 und 59 sowie Teilen der Flurstücke 112, 139, 145, 206, 207, 208, 209, 211 und damit eine Fläche von ca. 1,9 ha. Die Erschließung dieser Flächen ist über die südwestlich gelegene Obspringer Straße gesichert.

### 3 PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

#### 3.1 Regionalplan



**Abbildung 4:** Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen; Quelle: Bezirksregierung Köln

Gemäß dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen liegt das Plangebiet im Übergang der Darstellungen „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) und „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB). Eindeutige, städtebauliche Zäsuren werden durch die Darstellung der K5 als „Sonstige regionalplanerisch bedeutsame Straße“ sowie durch Darstellung der Obspringer Straße in der Kartengrundlage vorgegeben. Der ASB wird nicht vollständig bis an den Kreuzungspunkt dieser Straßen herangeführt. Insofern ist die Absicht des Plangebers erkennbar, einen Freiraum

<sup>2</sup> Stand 2013 gem. der Landesdatenbank NRW

zwischen den Siedlungsstrukturen und dem Kreuzungspunkt zu erhalten. Ein entsprechender Freiraum ist durch einen südlich an das Plangebiet grenzenden Waldbereich bereits heute gegeben (vgl. Abbildung 3). Insofern ist das Plangebiet als im ASB liegend zu betrachten. In dem ASB sollen u.a. die Flächen für den Wohnungsbau dargestellt werden.<sup>3</sup> Die geplante Nutzung ist somit in einem ASB allgemein zulässig.

Der ASB wird überlagert von der Darstellung „Bereich für den Grundwasser- und Gewässerschutz“. Dieser wird konkretisiert durch das Trinkwasserschutzgebiet Waldfeucht-Haaren. Demgemäß wird das Plangebiet als Wasserschutzzone II bzw. III A festgesetzt, was die Umsetzung der geplanten Nutzung jedoch nicht ausschließt (vgl. Kapitel 3.5). Insgesamt sind damit keine Konflikte mit den Darstellungen des Regionalplanes erkennbar.

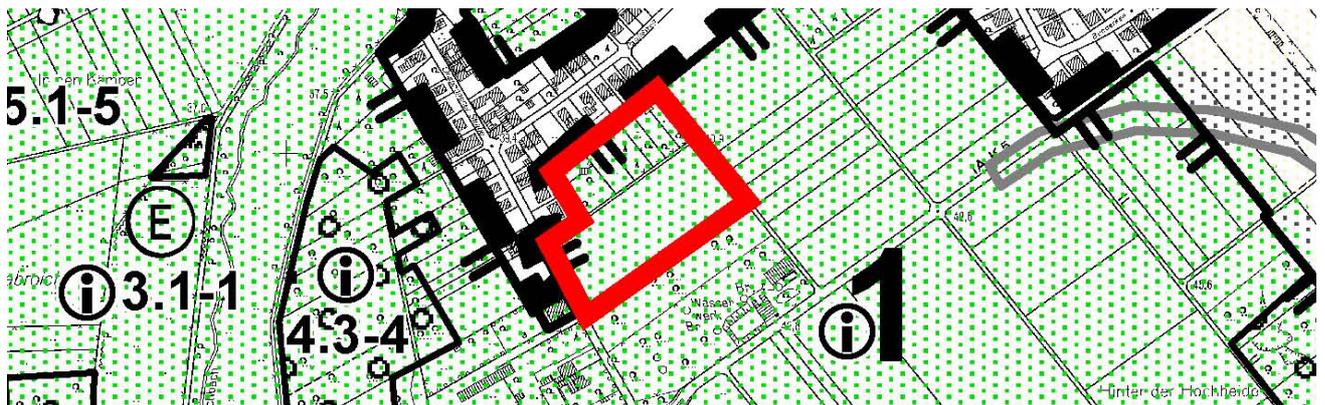
### 3.2 Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Waldfeucht stellt die verfahrensgegenständlichen Flächen als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Diese Darstellung ist zur Umsetzung der geplanten Nutzung zu „Wohnbauflächen“ zu ändern.

### 3.3 Bebauungspläne

Bestehende Bebauungspläne oder Satzungen im Sinne des § 34 Abs. 4 BauGB liegen für das Plangebiet nicht vor.

### 3.4 Landschaftsplan



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

Der Landschaftsplan II/5 „Selfkant“ setzt für die von dem Plangebiet überlagerten Flächen das Landschaftsschutzgebiet 2.2-1 „Frilinghovener, Waldfeuchter und Kitschbachtal“ sowie Grenzwaldbereich bei Haaren fest. Ein Schutzzweck für dieses wird innerhalb der Erläuterungen des Landschaftsplanes nicht beschrieben.

Der Landschaftsplan trifft für das Plangebiet ferner das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“. Da das Plangebiet vollständig als Ackerfläche oder private Gartenfläche genutzt wird (vgl. Abbildung 3), werden durch die Planung keine Eingriffe in eine durch den Landschaftsplan geschützte Landschaft vorbereitet. Somit sind keine Konflikte mit den Festsetzungen des Landschaftsplanes erkennbar, die nicht abschließend auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, beispielsweise durch grünordnerische Festsetzungen, bewältigt werden können.

<sup>3</sup> Bezirksregierung Köln – Bezirksplanungsbehörde (Hrsg.): Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln – Textliche Darstellung, 1. Auflage 2003 mit Ergänzungen, Köln 2013, Seite 14

### 3.5 Schutzgebiete

Das Plangebiet wird überlagert von den Wasserschutzzonen II und III A des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage in Waldfeucht-Haaren. Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 ist das Errichten, Wiederherstellen, Erweitern, wesentliche Ändern oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen in der Schutzzone III A genehmigungspflichtig. Eine Genehmigung kann nur durch die Untere Wasserbehörde erteilt werden.

Demgegenüber ist in der Zone II gemäß § 5 Abs. 2 Satz 3 das Errichten, Wiederherstellen, Erweitern, wesentliche Ändern oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen verboten. Aufgrund der Größe des Plangebietes und dessen Zuschnitt bestehen Planungsmöglichkeiten, unter deren Berücksichtigung ein Eintritt der o.g. Verbotstatbestände vermieden werden kann. Gemäß Vorabstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Heinsberg vom 24.07.2017 werden unter Berücksichtigung dieser Maßgabe keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Darstellung des Flächennutzungsplanes erhoben. Insofern stehen die Belange des Wasserschutzes der Vollziehbarkeit der Planung nicht entgegen.

Das nächstgelegene Schutzgebiet von europäischer Bedeutung stellt das etwa 10 km östlich gelegene FFH-Gebiet „Schaagbachtal“ dar. Aufgrund der hohen Entfernung zum Plangebiet sowie dessen 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 ist in diesem Zusammenhang nicht zu erwarten.

Naturschutzgebiete (§23 BNatSchG), Nationalparke oder Nationale Naturmonumente (§24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§§ 25 BNatSchG), Naturparke (§ 27 BNatSchG), Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG) oder gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) sind im Plangebiet oder dem von der Planung unmittelbar betroffenen Umfeld nicht vorhanden und somit durch die Planung nicht betroffen.

## 4 PLANINHALT

### 4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 52. Flächennutzungsplanänderung „Am Wasserwerk“ umfasst die Flächen Gemarkung Haaren (4580), Flur 18, Flurstücke 20, 58 und 59 sowie Teilen der Flurstücke 112, 139, 145, 206, 207, 208, 209, 211. Es wurden die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen in den räumlichen Geltungsbereich aufgenommen, die über die Obspringer Straße erschlossen werden können und durch klare städtebauliche Zäsuren gekennzeichnet werden. Hierdurch betrifft die Planung einen räumlich abgeschlossenen Bereich. Es ist nicht erkennbar, dass durch die Planung neue, unbeabsichtigte Siedlungsansätze entstehen könnten, da das Plangebiet in weitestgehend alle Richtungen durch Siedlungsstrukturen und Verkehrsflächen, also eine klare räumliche Abgrenzung gekennzeichnet ist. Eine ungewollte Ausdehnung der Siedlungsstrukturen auf die östlich 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.

Ferner wurden die nördlich an das geplante Wohngebiet angrenzenden, bereits heute durch private Gartenflächen in Anspruch genommenen Flächen in den räumlichen Geltungsbereich aufgenommen. Hierdurch kann dem Entstehen einer von „Wohnbauflächen“ umschlossenen „Fläche für die Landwirtschaft“, also einer städtebaulich ungeordneten Insellage entgegengewirkt werden.

## 4.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Waldfeucht stellt die verfahrensgegenständlichen Flächen als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar.

Diese Darstellung ist zur Umsetzung der geplanten Nutzung zu „Wohnbauflächen“ zu ändern. Bei den angrenzenden Baugebieten handelt es sich, entgegen deren Darstellung als „Gemischte Bauflächen“, weitestgehend um reine Wohngebiete. Insofern entspricht die geplante Nutzung den angrenzenden und bereits vorhandenen Nutzungen, sodass eine geordnete städtebauliche Entwicklung erkennbar ist.

Mit Schreiben vom 20.06.2017 hat die zuständige Bezirksregierung Köln, Dezernat 32 mitgeteilt, dass gegenüber der geplanten Flächennutzungsplanänderung aus Sicht der Landes- und Regionalplanung keine Bedenken erhoben werden.

## 5 KENNZEICHNUNGEN

Gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB sollen die Flächen im Flächennutzungsplan gekennzeichnet werden, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Gemäß der Stellungnahme der RWE Power AG Abt. POJ-LN vom 31.01.2018 werden Teilflächen des Plangebietes von einem Auebereich überlagert. Der Auebereich wird 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 einen zusätzlichen Hinweis (vgl. Kapitel 7).

## 6 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Im Sinne des § 5 Abs. 4 Satz 1 BauGB sollen Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen werden.

Vorliegend trifft dies auf die das Plangebiet überlagernden Wasserschutzgebiete zu. Insofern werden diese nachrichtlich als „Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen“ mit der Zweckbestimmung „Wasserschutzzone II“ bzw. „Wasserschutzzone III A“ in die Flächennutzungsplanänderung übernommen. Eine Erläuterung der mit den Wasserschutzgebieten verbundenen, auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung relevanten Restriktionen erfolgt durch einen diesbezüglichen Hinweis (vgl. Kapitel 7).

## 7 HINWEISE

Zur Erläuterung der mit den nachrichtlich übernommenen Wasserschutzgebieten und dem gekennzeichneten Auebereich verbundenen Restriktionen werden die nachfolgenden Hinweise in die Flächennutzungsplanänderung aufgenommen:

### Wasserschutzgebiet Waldfeucht-Haaren

*Die nachrichtlich als „Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen“ und der Zweckbestimmung „Wasserschutzzone II“ übernommenen Flächen werden überlagert von der Wasserschutzzone II des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Waldfeucht-Haaren. Gemäß § 5 Abs. 2 Satz 3 der Ver-*

*ordnung ist das Errichten, Wiederherstellen, Erweitern, wesentliche Ändern oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen verboten.*

*Die nachrichtlich als „Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen“ und der Zweckbestimmung „Wasserschutzzone III A“ übernommenen Flächen werden überlagert von der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Waldfeucht-Haaren. Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 der Verordnung ist das Errichten, Wiederherstellen, Erweitern, wesentliche Ändern oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen genehmigungspflichtig. Eine Genehmigung kann nur durch die Untere Wasserbehörde des Kreises Heinsberg erteilt werden.*

#### 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:*

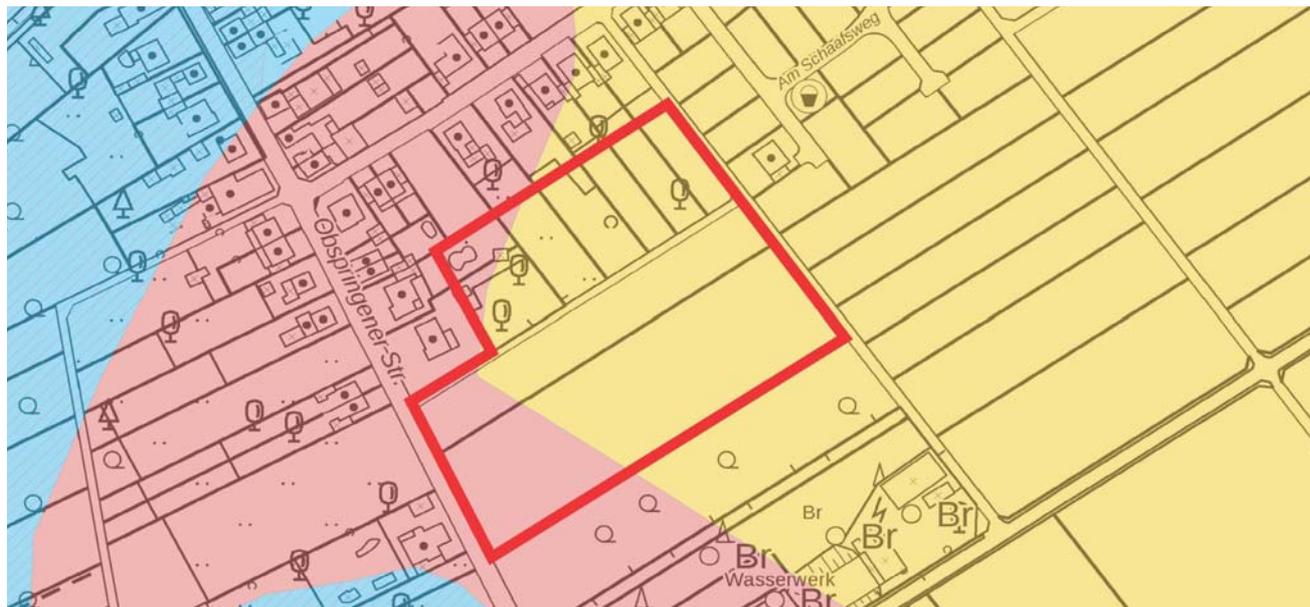
- *Humoses Bodenmaterial: Im Auebereich ist mit humosem Bodenmaterial zu rechnen. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen 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))*

## 8 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 8.1 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 Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessenerweise verlangt werden kann. Liegen Landschaftspläne vor, so sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

## 8.2 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen



**Abbildung 6:** Auszug aus der Bodenkarte (M 1:50.000); Quelle: Geologischer Dienst NRW

Durch die Planung kommt es zu einer Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Gem. § 1a Abs. 2 BauGB besteht hierbei eine Begründungs- und Abwägungspflicht. In dem 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 betragen die Wertzahlen der Bodenschätzung im überwiegenden Teil des Plangebietes 40 bis 50 (vgl. Abbildung 6: gelbe Schraffur). Eine Zahl von 60 wird nicht erreicht, sodass die Voraussetzungen des § 12 Abs. 8 der BBodSchV nicht erfüllt werden. Insofern ist in Bezug auf die natürliche Bodenfruchtbarkeit von keiner Schutzwürdigkeit auszugehen. Eine Überschreitung der Wertzahl der Bodenschätzung von 60 erfolgt nur in einem untergeordneten Teil des Plangebietes und hier, mit Wertzahlen der Bodenschätzung von 55 bis 65, eher geringfügig (vgl. Abbildung 6: rote Schraffur). Insgesamt besteht damit nur eine durchschnittliche Eignung des Plangebietes zur Kultivierung landwirtschaftlicher Produkte.

Weitere Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzung bestehen durch die angrenzenden Nutzungen. Im Norden befinden sich Wohngebiete, die zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten bei Ausübung der landwirtschaftlichen Tätigkeiten führen können. Im Süden grenzt ein Waldbereich an das Plangebiet an, der zu Einschränkungen durch Wurzeln oder herunterfallende Äste führen kann.

Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens kann Siedlungsansätzen an weniger geeigneten Stellen entgegengewirkt werden. Hierdurch werden fruchtbarere bzw. für eine Bewirtschaftung geeignetere Flächen geschont. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte erscheint die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen vorliegend vertretbar.

## 8.3 Kosten

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

## 9 PLANDATEN

Räumlicher Geltungsbereich .....ca. 1,9 ha

### Bestand

Flächen für die Landwirtschaft .....ca. 1,9 ha

### Planung

Wohnbauflächen .....ca. 1,9 ha

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Gemeinde Waldfeucht am .....  
die 52. Flächennutzungsplanänderung „Am Wasserwerk“ beschlossen hat.