



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

---

**Begründung**

Stand:  
2. erneute Offenlage

## 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	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen
7	Verkehrerschließung
8	Ver- und Entsorgung
9	Umweltbericht
10	Natur und Landschaft
11	Hinweise
12	Flächenbilanz
13	Auswirkungen und Kosten der Planung
14	Verfahrensschritte

## 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 wurde gemäß § 2a i. V. mit § 2 Abs. 4 BauGB ein Umweltbericht erstellt.

## 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. Um u. a. die Auswirkungen des landwirtschaftlichen Betriebes, aber auch die des Gewerbegebietes Waldfeucht/Bocket sowie der Windkraftanlagen auf das Plangebiet zu bewerten, wurde ein Gutachten zu den zu erwartenden Schallimmissionen erstellt. Dieses bestätigt die Verträglichkeit der Planungen mit den vorliegenden und den zukünftig zu erwartenden Schallimmissionen. Zur Vermeidung eines auftretenden Konfliktes wird zum Schutz der Wohnbauflächen sowie zur möglichen Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes eine Lärmschutzwand entlang der Melatenstraße errichtet. Von einer Geruchsbelästigung durch den landwirtschaftlichen Betrieb ist nicht auszugehen, da der Betrieb lediglich über ca. 20 Stück Vieh (Mutterkühe) mit Kälbern verfügt. Futtersilo (Silage) und Dungfläche sind auf der dem Baugebiet abgewandten Seite des Betriebes zum Bocketer Weg hin angelegt. Im Übrigen liegen diese Flächen außerhalb der Hauptwindrichtung, sodass hier kein relevanter Konflikt entsteht.

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.

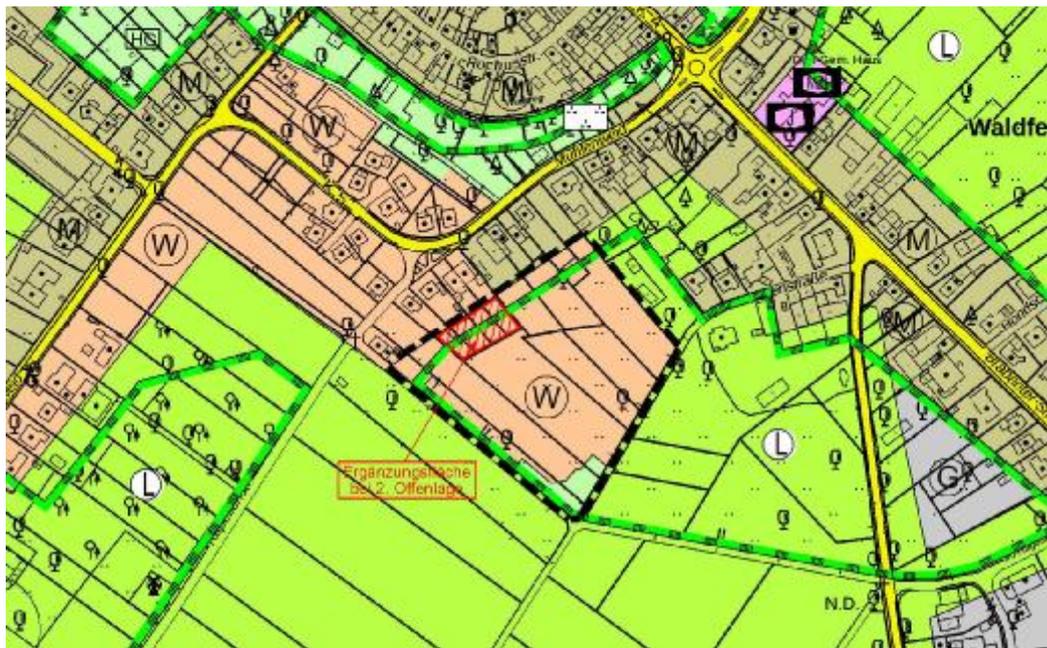


Abbildung 2: Geltungsbereich der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes (Geänderte Fassung)

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

Im Zuge der 2. Erneuten Offenlage wird zur Vermeidung einer Enklave mit der Zweckbestimmung „Fläche für die Landwirtschaft“ der Verfahrensbereich der Flächennutzungsplanänderung, wie in Abbildung 2 dargestellt, um die rückwärtigen Grundstücksflächen der zur Straße „Mühlenweid“ hin gelegenen Grundstücke erweitert. Bei den Erweiterungsflächen (ca. 0,14 ha) handelt es sich um Garten- und Grünflächen der vorgelagerten Bebauung.

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 Melatenstraße 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 (s. Abbildung 2: Geltungsbereich der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes) im Maßstab 1:5000 zu entnehmen.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,97 ha.

### 4 Planungsrecht

#### 4.1 Regionalplan

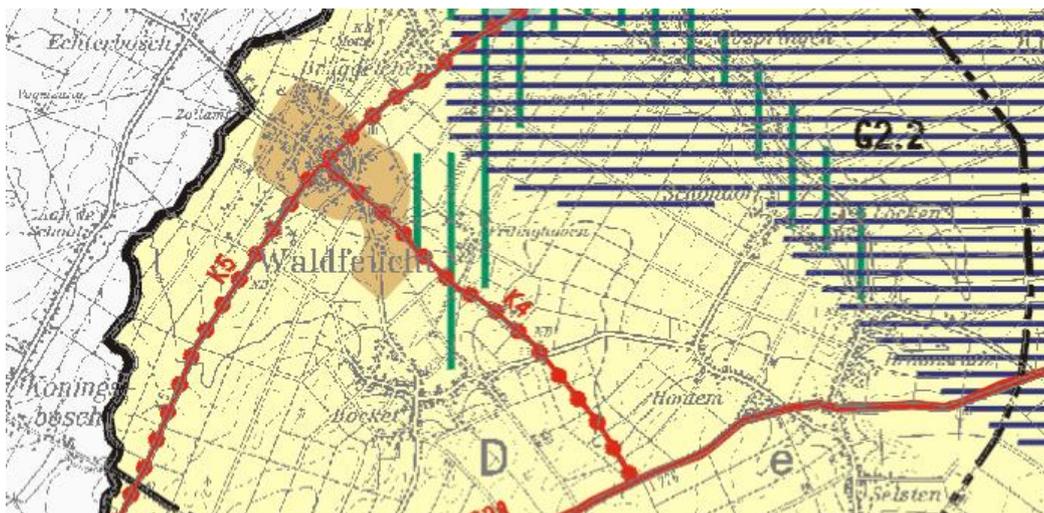


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen

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 Grünfläche in Form einer 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 Fachbeitrag Rechnung getragen werden.

Hierzu wurde zu dem im Parallelverfahren behandelten Bebauungsplan ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie erforderlicher Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen erarbeitet. Die auftretenden widersprechenden Darstellungen und Festsetzungen wurden in einem Erörterungsgespräch vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde besprochen.

Die erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen sind bereits erfolgt und bei der zuständigen Unteren Landschaftsbehörde als Ausgleichsfläche festgeschrieben. Ebenfalls wurde der bestehende Konflikt mit dem Sachgut „Tier“ durch neue Ansiedlungsflächen für den Steinkauz Rechnung getragen und durch die Untere Naturschutzbehörde anerkannt.

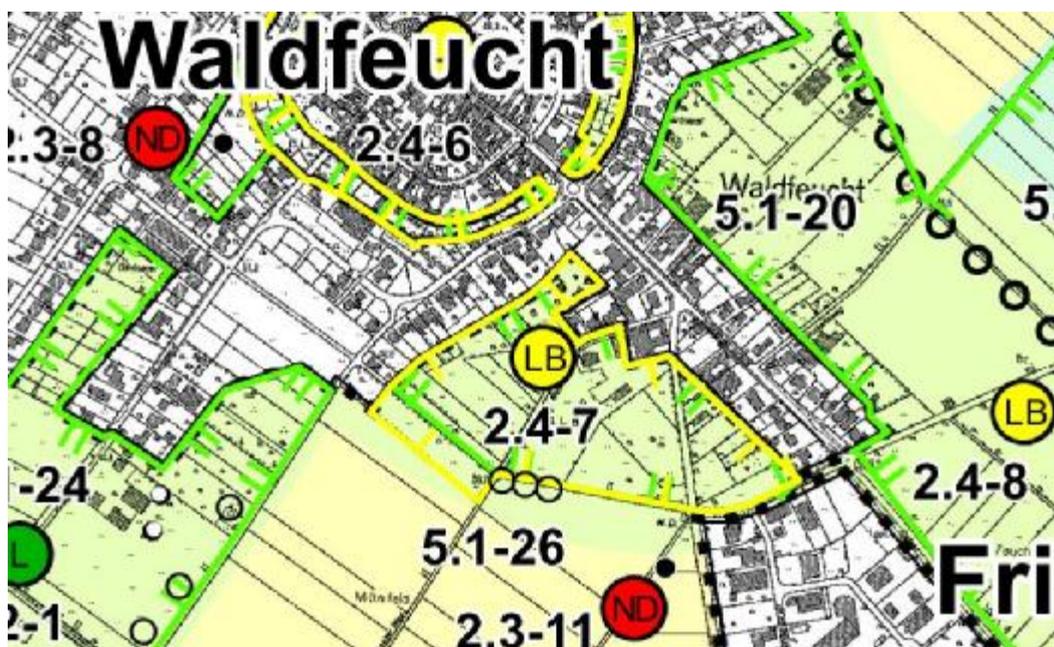


Abbildung 4: Auszug aus dem Landschaftsplan II/5 Selfkant

## 4.3 Flächennutzungsplan

Auf der Grundlage des bestehenden Flächennutzungsplanes ist die geplante Nutzung nicht möglich. Dieser stellt das Plangebiet 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.

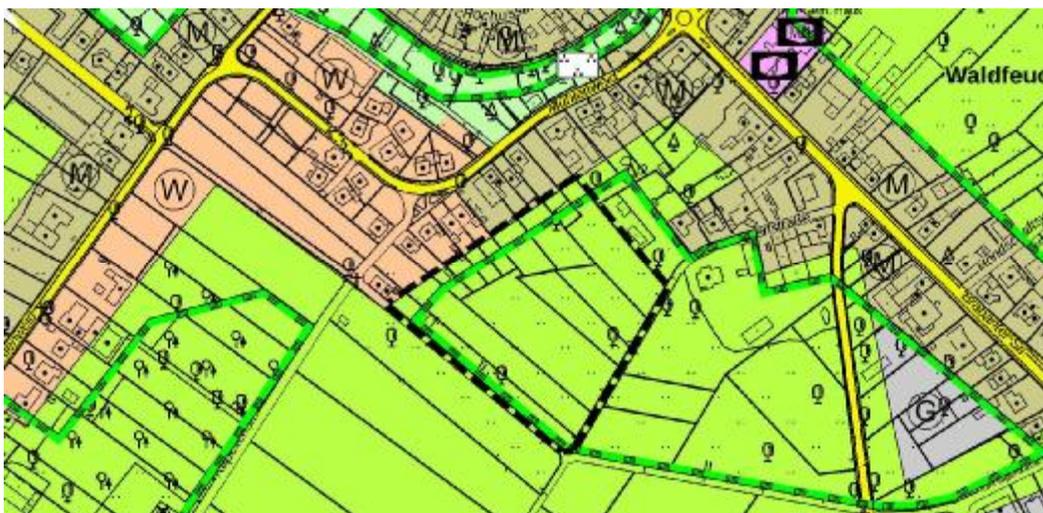


Abbildung 5: Auszug dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Waldfeucht

Mit Schreiben vom 26.09.2017 bestätigt die Bezirksregierung Köln, dass aus Sicht der Landes- und Regionalplanung gegenüber der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Bedenken bestehen.

#### 4.4 Bebauungsplan

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

Die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Heinsberg hat gemäß § 20 Abs. 4 LNatSchG die Umwandlung der beanspruchten Flächen zu Wohnbauflächen nicht widersprochen.

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 wurde für den Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ein Umweltbericht erstellt. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag behandelt, ihnen wurde durch die Ausweisung neuer Grün- und Aufforstungsflächen Rechnung getragen.

## **5 Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung**

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.

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.

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 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 Eigentümergemeinschaft 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 ca. 20 großzügigen und attraktiven Grundstücken,
- eingeschossige Einzel- oder Doppelhausbebauung mit max. 2 Wohneinheiten auf großen durchgrünten Grundstücken,
- die Verträglichkeit mit dem benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb und einer eventuellen Betriebserweiterung ist auch nach Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes weiterhin gegeben,
- die Festsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen zur Abschirmung des Wohngebietes und zur verträglichen Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gegenüber der bestehenden Grünlandfläche,
- die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden,
- das Plangebiet soll schonend in die Landschaft eingebunden werden,
- Pflanzgebote für die Freiflächen der Baugrundstücke mit heimisch-standortgerechten Laub- und Obstbäumen,
- Regenwasserbeseitigung durch private Versickerungsanlagen.

## **6 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen**

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.

Vergleichbare Reserveflächen, welche der Flächennutzungsplan in Waldfeucht als Bauflächen ausgeweist, sind in Waldfeucht kaum vorhanden. Bei den meisten bebaubaren Flächen innerhalb der Ortslage handelt es sich um kleine Bereiche, die sich in Privatbesitz befinden. Im Zuge der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes fällt sogar eine Wohnbaufläche wieder der Landwirtschaft zu. Zum anderen ist die Planfläche im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen größtenteils als Allgemeiner Siedlungsbereich dokumentiert.

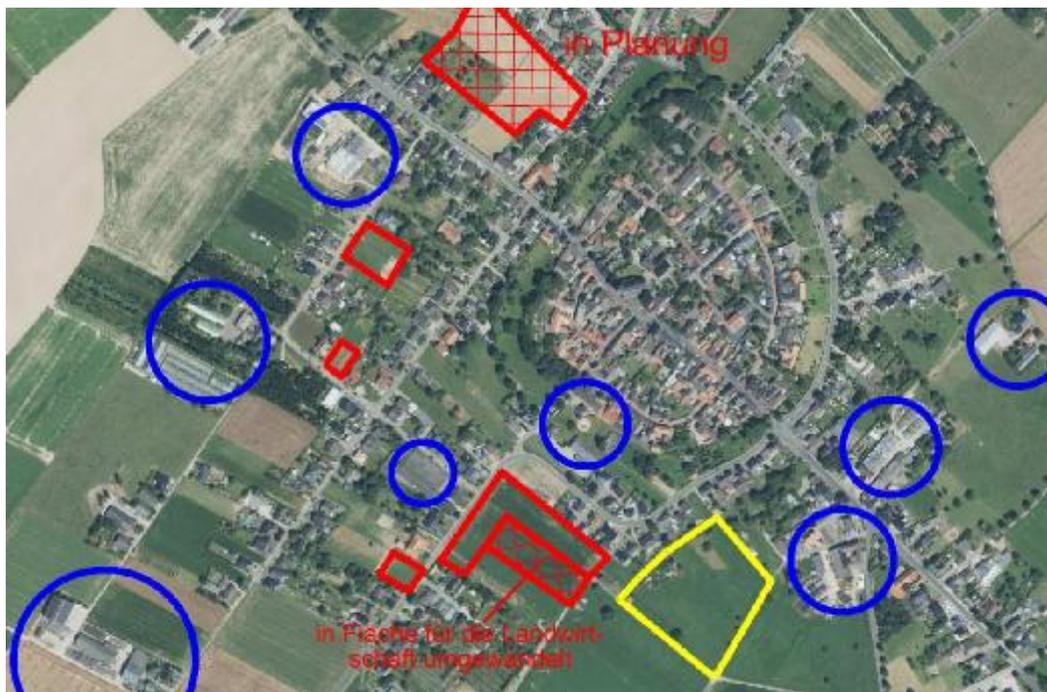


Abbildung 7: (gelb = Plangebiet; rot = Reserveflächen; blau = Gartenbau- und landwirtschaftliche Betriebe)

Verkehrsgünstig gelegen ist wäre 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“. Auch vergleichbare Flächen im Randbereich der Ortslage sind im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen, unterliegen teilweise dem Landschaftsschutz und werden durch ortsansässige Landwirte bewirtschaftet. Sie stehen somit nicht als Alternative zur Verfügung.

Unter Berücksichtigung all dieser Aspekte hält die Gemeinde Waldfeucht eine Inanspruchnahme dieser Flächen für vertretbar.

## 7 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 zu keiner Überlastung des bestehenden Straßennetzes führen. Auch kommt es zu keiner nennenswert höheren Beeinträchtigung bestehender Wohngebiete entlang der K5.

Aufgrund der vorgesehenen Bebauung ist von ca. 300 - 350 Fahrzeugbewegungen täglich auszugehen. Dies entspricht einem maximalen Verkehrsaufkommen von ca. 20 Fahrzeugen pro Stunde unter Zugrundelegung eines Betrachtungszeitraumes von 15 Stunden.

Wie der Stellungnahme des Straßenverkehrsamtes zu entnehmen ist, bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine Bedenken.

## **8 Ver- und Entsorgung**

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

Im hydrogeologischen Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 64 „Am Melatener Sträßchen“ über die Versickerung von Niederschlagswasser wird festgestellt, dass eine Regenwasserversickerung im gesamten Plangebiet möglich ist.

Daher wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass das unbelastete Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen mittels Rohr-Rigolen-Versickerung oder Mulden-Rigolen-Versickerung über die belebte Bodenzone zu versickern ist.

Das hydrogeologische Gutachten bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 64.

## **9 Umweltbericht**

Zur Qualifizierung und Erleichterung der Abwägung im Rahmen des Bauleitverfahrens für die Flächennutzungsplanänderung wurden 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, Fläche, Wasser, Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern ermittelt und beschrieben.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung.

## **10 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.

## **11 Hinweise**

### Bergbau

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Heinsberg" sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Bocket 2". Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Bocket 2" ist die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung in 50416 Köln. Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Heinsberg" ist das Land Nordrhein-Westfalen. Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen ist in den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, auch in absehbarer Zukunft nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen.

### Sümpfungsmaßnahmen

Nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

## **12 Flächenbilanz**

<b>Nutzung</b>	<b>Bestand Fläche ca. in ha</b>	<b>Planung Fläche ca. in ha</b>
Fläche für die Landwirtschaft	1.97	
Allgemeines Wohngebiet		1,86
Öffentliche Grünfläche		0,11

## **13 Auswirkungen und Kosten der Planung**

### **13.1 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 keinen Einfluss auf die Verkehrsführung und nur geringen Einfluss das Verkehrsaufkommen, sowohl kleinräumig am Standort als auch in der näheren Umgebung, da keine verkehrsentensive Nutzung vorgesehen ist.

### **13.2 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.

## 14 Verfahrensschritte

1. Der Rat der Gemeinde Waldfeucht hat in seiner Sitzung am 14.02.2017 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 64 "Am Melatener Sträßchen" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 8/2017 der Gemeinde Waldfeucht am 21.12.2017 öffentlich bekannt gemacht.
2. Der Rat der Gemeinde Waldfeucht hat in seiner Sitzung am 19.12.2017 beschlossen, die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die Absicht der Gemeinde Waldfeucht, den Flächennutzungsplan zu ändern, zu informieren.
3. Nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 8/2017 der Gemeinde Waldfeucht vom 21.12.2017 erfolgte vom 08.01.2018 bis einschließlich 09.02.2018 die öffentliche Darlegung der mit der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgten Ziele.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.01.2018 schriftlich gebeten, bis zum 09.02.2018 zur Absicht der Gemeinde Waldfeucht den Flächennutzungsplan zu ändern, Stellung zu nehmen.
5. Der Rat der Gemeinde Waldfeucht hat in seiner Sitzung am 05.07.2018 beschlossen, den Entwurf der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
6. Die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 5/2018 der Gemeinde Waldfeucht vom 12.07.2018 als Entwurf gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.08.2018 bis 28.09.2018 öffentlich ausgelegen.
7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.08.2018 erneut schriftlich gebeten, bis zum 28.09.2018 ihre Anregungen und Bedenken zur 51. Änderung des Flächennutzungsplanes mitzuteilen.
8. Der Rat der Gemeinde Waldfeucht hat in seiner Sitzung am 01.10.2019 beschlossen, den Entwurf der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen erneut öffentlich auszulegen.
9. Die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 6/2019 der Gemeinde Waldfeucht vom 10.10.2019 als Entwurf in der Zeit vom 28.10.2019 bis 28.11.2019 erneut öffentlich ausgelegen.
10. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.10.2019 schriftlich gebeten, bis zum 28.11.2019 ihre Anregungen und Bedenken zur 51. Änderung des Flächennutzungsplanes mitzuteilen.
11. Der Rat der Gemeinde Waldfeucht hat in seiner Sitzung am 16.06.2020 die 51. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen (Feststellungsbeschluss).
12. Der Rat der Gemeinde Waldfeucht hat in seiner Sitzung am XX.XX.2021 die Aufhebung des Feststellungsbeschlusses vom 16.06.2020 sowie die zweite erneute Offenlage des Entwurfes der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes und der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen beschlossen.

Die im Rahmen der ersten und zweiten Offenlage eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden in der Begründung zur 2. erneuten Offenlage berücksichtigt.