

**BEGRÜNDUNG**  
der 62. Flächennutzungsplanänderung  
„Am Grünen Wegs`chen“



**Gemeinde Gangelt – Ortslage Kreuzrath**

**Vorentwurf  
zur Frühzeitigen Beteiligung**

## Impressum

Februar 2020

### **Auftraggeber:**

Gemeinde Gangelt  
Burgstraße 10  
52538 Gangelt

### **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>EINLEITUNG</b> .....	<b>3</b>
1.1	Planungserfordernis .....	3
1.2	Planungsziel .....	4
1.3	Beschreibung der Plangebiete .....	4
<b>2</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN</b> .....	<b>5</b>
2.1	Regionalplan .....	5
2.2	Flächennutzungsplan .....	5
2.3	Bebauungspläne .....	5
2.4	Naturschutzfachliche Schutzgebiete .....	5
2.5	Wasserschutzgebiete .....	7
<b>3</b>	<b>DARSTELLUNGEN</b> .....	<b>7</b>
3.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	7
3.2	Art der baulichen Nutzung .....	7
<b>4</b>	<b>PLANDATEN</b> .....	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>8</b>
5.1	Umweltprüfung .....	8
5.2	Inanspruchnahme Landwirtschaftlicher Flächen .....	8
<b>6</b>	<b>REFERENZLISTE DER QUELLEN</b> .....	<b>10</b>

# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Planungserfordernis

Die Gemeinde Gangelt ist durch ein stetiges Bevölkerungswachstum gekennzeichnet. Insgesamt stiegen die Bevölkerungszahlen von 11.437 Einwohnern im Jahr 2011 auf 12.383 Einwohner im Jahr 2017 (vgl. Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Geschäftsbereich Statistik, 2019: 6). Dies entspricht einem jährlichen Wachstum von ca. 150 Einwohnern. Während Zu- und Fortzüge im Zeitraum von 2011 bis 2017 etwa gleichmäßig zugenommen haben, steht eine etwa gleichbleibende, natürliche Sterberate einer steigenden Geburtenrate gegenüber (vgl. ebd., 2019: 7). Somit ist der Anstieg der Bevölkerungszahlen insbesondere auf die natürliche Eigenentwicklung der Gemeinde zurückzuführen. Der gleichmäßige Verlauf der Bevölkerungswanderungen und -bewegungen (vgl. ebd.) zeigt, dass auch mittelfristig mit keiner Veränderung dieses Trends zu rechnen ist.

Die Nachfrage nach Wohnbauland ist in Kreuzrath besonders groß. Die Ortslage profitiert von der räumlichen Nähe zu den beiden Hauptorten Gangelt und Birgden bei gleichzeitig ländlicher und damit attraktiver Wohnlage. Die zuletzt entwickelten Baugebiete wurden bereits vollständig in Anspruch genommen. Baulücken bestehen innerhalb der Ortslage nicht in ausreichendem Umfang, um die vorhandenen Bedarfe zu decken. Die Gemeinde Gangelt beabsichtigt daher die Schaffung von Wohnbauland zu Zwecken und im Umfang der Eigenentwicklung.

Zu diesem Zweck bieten sich die Grundstücke Gemarkung Gangelt, Flur 19, Flurstücke 13, 66 (teilweise) und 86 besonders an, da sie von Nutzungen mit bodenrechtlicher Relevanz umgeben sind. Im Süden und Osten grenzen die bestehenden Siedlungsstrukturen an. Im Norden verläuft ein Wirtschaftsweg, der in seinem weiteren Verlauf den Ortsrand von Kreuzrath markiert. Durch die geplante Ausweisung des Wohngebietes „Am Grünen Wegs`chen“ könnte die gesamte Ortslage somit in städtebaulich kompakter Form abgerundet werden. Durch die nahe der Ortslage gelegene B56n profitieren Baugebiete in der Gemeinde darüber hinaus generell von einer allgemein hervorragenden Anbindung an das überregionale und übernationale Verkehrsnetz. Dadurch wird der Standortvorteil der Ortslage weiter gefördert. Über die Hauptstraße (K13), die zur Erschließung des Baugebietes dient, sind die benachbarten Ortslagen Gangelt und Birgden schnell erreichbar. Somit ist ferner ein Anschluss an die nahegelegenen Nahversorgungszentren in diesen Ortschaften gewährleistet.

Gemäß dem bestehenden Planungsrecht ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht möglich. Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen als „Gemischte Bauflächen“ sowie als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Ein Bebauungsplan besteht nicht. Aufgrund ihrer Größe und ihres Zuschnittes sind die Flächen darüber hinaus nicht als Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne des § 34 BauGB anzusehen.

**In diesem Zusammenhang ist die Aufstellung der 62. Flächennutzungsplanänderung „Am Grünen Wegs`chen“ erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.**

Zur Förderung der städtebaulichen Arrondierung sollen die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen über die o.g. Flächen hinausgehen und hierdurch auch perspektivische Erweiterungsmöglichkeiten vorbereiten. Da ein über die bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen hinausgehender Bedarf nicht festgestellt werden kann, soll die Flächennutzungsplanänderung im Wege eines Flächentauschs gemäß dem Ziel 6.1-1 des Landesentwicklungsplanes für das Land Nordrhein-Westfalen erfolgen.



## 2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, weist das Plangebiet vollständig als Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche (AFAB) aus. In den AFAB sollen u.a. die Flächen für landwirtschaftliche Nutzung, die aus agrarwirtschaftlichen oder ökologischen Gründen zu erhalten oder zu entwickeln sind, sowie sonstige Flächen zur Freiraumsicherung oder Kultur dargestellt werden. (vgl. Bezirksregierung Köln, 2016a: 43). Somit steht die Darstellung von „Flächen für die Landwirtschaft“ im räumlichen Geltungsteilbereich 2 eindeutig im Einklang mit den Darstellungen des Regionalplanes.

Die im räumlichen Geltungsteilbereich 1 vorhandenen, landwirtschaftlichen Flächen sind durch eine kleinteilige Nutzungsstruktur und Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zu immissionschutzrechtlich sensiblen Wohnnutzungen gekennzeichnet. Eine ackerbauliche Nutzung findet zudem nicht statt, sodass bereits heute von einer geringen Wertschöpfung auszugehen ist. Der Verzicht auf eine zeichnerische Darstellung von Ortschaften mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2.000 Einwohnern als Siedlungsbereich hat zudem weder ein allgemeines Bauverbot zur Folge, noch wird die weitere Entwicklung dieser Ortschaften im Rahmen der Bauleitplanung verhindert. Vielmehr kann es zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und für eine örtlich bedingte angemessene Entwicklung solcher Ortschaften erforderlich sein, im Flächennutzungsplan entsprechende Bauflächen bzw. Baugebiete darzustellen und daraus Bebauungspläne zu entwickeln. (Bezirksregierung Köln, 2016: 12f.) Der Regionalplan steht somit auch den geplanten Darstellungen im räumlichen Geltungsteilbereich 1 nicht erkennbar entgegen.

### 2.2 Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Gangelt stellt den räumlichen Geltungsteilbereich 1 als „Gemischte Bauflächen“ sowie zu Teilen als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Für den räumlichen Geltungsteilbereich 2 erfolgt die Darstellung „Gemischte Bauflächen“. Um den geplanten Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, müssen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu „Wohnbaufläche“ geändert werden.

Im Verfahren nach § 13b BauGB muss der Flächennutzungsplan nicht in einem gesonderten Verfahren geändert werden, sondern kann im Wege der Berichtigung, im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren, angepasst werden. In Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln wäre eine Flächennutzungsplanänderung, die sich allein auf den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 bezieht, jedoch nicht an die Ziele der Landesplanung angepasst. Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan vorliegend im Rahmen der 62. Flächennutzungsplanänderung geändert.

Eine formelle Landesplanerische Anfrage gemäß § 34 LPlG wurde mit Schreiben vom 31.01.2020 gestellt. Eine diesbezügliche Verfügung der Bezirksregierung steht aktuell noch aus.

### 2.3 Bebauungspläne

Es bestehen keine Überlagerungen zwischen den verfahrensgegenständlichen Flächen und Räumlichen Geltungsbereichen von Bebauungsplänen.

### 2.4 Naturschutzfachliche Schutzgebiete

Naturschutzfachliche Schutzgebiete ergeben sich aus den §§ 21 und 23 bis 36 BNatSchG. Demnach sind der Biotopverbund bzw. die Biotopvernetzung (§ 21 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke oder Nationale



Naturmonumente (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG), Naturparke (§ 27 BNatSchG), Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG), gesetzlich geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG) und Natura-2000-Gebiete (§§ 31 bis 36 BNatSchG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit zu untersuchen.

Form und Verfahren der Unterschutzstellung richten sich nach Landesrecht (vgl. § 22 Abs. 2 BNatSchG). Demnach werden Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile in den Landschaftsplänen der Unteren Naturschutzbehörden festgesetzt. (vgl. § 7 LNatSchG)

Der räumliche Geltungsteilbereich 1 liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes III/7 „Geilenkirchener Lehmplatte“. Dieser setzt für Die Fläche das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ fest. Zudem wird das Plangebiet östlich des Wirtschaftsweges vom Maßnahmenraum 65 überlagert, die Anlage/Ergänzung und Pflege von Obstwiesen“ festsetzt. Ferner wird das Plangebiet zusätzlich von einem Landschaftsschutzgebiet überlagert. Elemente einer reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft entsprechend des Entwicklungsziels 1 sind im Plangebiet vorhanden und umfassen Dauergrünland, Gehölzreihen und Einzelgehölze.

Der räumliche Geltungsteilbereich 2 liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes II/5 „Selfkant“. Im überlagerten Bereich werden das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ sowie der geschützte Landschaftsbestandteil 2.4-57 festgesetzt. Tatsächlich vorhandene Elemente einer reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft umfassen ebenfalls Dauergrünland, Gehölzreihen und Einzelgehölze.

Insofern sind die Lebensräume ein den beiden räumlichen Geltungsteilbereichen grundsätzlich miteinander vergleichbar. Daher ist im Ergebnis davon auszugehen, dass durch die Ausweisung von Bauflächen bei gleichzeitiger Aufhebung von Bauflächen an anderer Stelle keine Konflikte mit den Festsetzungen des Landschaftsplanes ausgelöst werden, die nicht abschließend auf der nachgelagerten Planungsebene bewältigt werden können. Beispielsweise durch den gezielten Erhalt von Landschaftselementen oder grünordnerische Festsetzungen.

Zur Beurteilung der Betroffenheit des Biotopverbunds bzw. der Biotopvernetzung sowie von Nationalparks oder Nationalen Naturmonumenten, Biosphärenreservaten, Naturparks, gesetzlich geschützten Biotopen und Natura-2000-Gebieten wird auf den Dienst „NRW Umweltdaten vor Ort“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen zurückgegriffen.

Eine räumliche Überlagerung besteht demnach ausschließlich durch den Verbundkorridor VB-K-4901-002 „Ortsrandlagen entlang des Saeffeler Baches und der Selfkant-Bahnlinie“. Dessen Schutzziel besteht im „*Erhalt der Grüngürteln in Ortsrandlage der Dörfer mit ausgedehnten, strukturreichen Gärten, Gehölz-Grünlandkomplexen und Obstwiesen, dem Erhalt der Bachtäler mit strukturreichem Grünland und Obstbaumbeständen sowie dem Erhalt aller übrigen strukturierenden Landschaftselemente und kulturhistorisch wertvollen Kleinbiotopie wie Feldgehölze und Alleen sowie aller Saumbiotopie, Brachen und krautreichen Wegraine*“ (Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MULNV NRW), 2020). Hiermit verbundene Konflikte, die der Planung unüberwindbar entgegenstehen, sind aus den vorgenannten Gründen nicht ersichtlich.

Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand allenfalls in Bezug auf Natura-2000-Gebiete ersichtlich. Bei dem nächstgelegenen Natura-2000-Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Teverener Heide“, welches sich ca. 5,5 km südlich des Plangebietes befindet. Zahlreiche weitere Natura-2000-Gebiete befinden sich in den Niederlanden, im Bereich der Städte Maastricht und Roermond. Das Plangebiet befindet sich zwischen den vorgenannten Gebieten, sodass die Lage in einem verbindenden Korridor nicht pauschal ausgeschlossen werden kann.

Allgemein sind Natura-2000-Gebiete insbesondere empfindlich gegenüber direkten Eingriffen oder unmittelbar benachbarten Vorhaben. Daneben besteht eine Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen in verbindende Flugkorridore zwischen verschiedenen Natura-2000-Gebieten; beispielsweise durch Beeinträchtigung von Trittsteinbiotopen und Rastplätzen oder durch Umsetzung von Vorhaben mit einer möglichen Barrierewirkung. Aufgrund der eher geringwertigen, ökologischen Ausprägung der im Plangebiet vorhandenen Biotope und anthropogener Störung durch angrenzende Siedlungsnutzungen ist eine Bedeutung als Trittsteinbiotop oder Rastplatz jedoch nicht ersichtlich. Im Umfeld des Plangebietes, beispielsweise in der Nähe vorhandener Bachtäler, bestehen überdies Ausweichmöglichkeiten, die für ziehende Arten deutlich attraktiver sein sollten. Zudem bereitet die Planung keine Nutzungen vor, die zu möglichen Barrierewirkungen für überfliegende Arten führen. In diesem Zusammenhang sind planbedingte Konflikte nicht ersichtlich.

Zusammenfassend sind Konflikte mit den vorliegend relevanten, naturschutzfachlichen Schutzgebieten nicht ersichtlich oder können durch grünordnerische Festsetzungen bewältigt werden.

## **2.5 Wasserschutzgebiete**

Zur Beschreibung und Bewertung einer möglichen Betroffenheit von Wasserschutzgebieten wird auf das elektronische wasserwirtschaftliche Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS WEB) des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen zurückgegriffen. Demnach wird das Plangebiet von keinen festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutzgebieten oder Heilquellen überlagert.

# **3 DARSTELLUNGEN**

## **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist der zeichnerischen Abgrenzung in der Planzeichnung zu entnehmen. Es wurden diejenigen Flächen in den räumlichen Geltungsbereich aufgenommen, die zu Umsetzung des geplanten Vorhabens sowie zur Förderung einer städtebaulich geordneten Entwicklung erforderlich sind.

## **3.2 Art der baulichen Nutzung**

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Im räumlichen Geltungsteilbereich 1 erfolgt die Darstellung „Wohnbauflächen“, da diese Flächen vorwiegend dem Wohnen dienen sollen. Im räumlichen Geltungsteilbereich 2 wird die Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“ getroffen. Hierdurch kann ein Flächentausch im Sinne des Ziels 6.1-1 des Landesentwicklungsplanes für das Land Nordrhein-Westfalen planungsrechtlich abgesichert werden.



## 4 PLANDATEN

Unter Berücksichtigung dieser Darstellungen ergibt sich die nachfolgende Bilanzierung. Demnach würden nach Planung 0,45 ha weniger Bauflächen dargestellt als im Bestand.

Flächenart	Bestand	Planung
Räumlicher Geltungsbereich	3,06 ha	3,06 ha
Wohnbauflächen	0,00 ha	2,04 ha
Flächen für die Landwirtschaft	0,57 ha	1,02 ha
Gemischte Baufläche	2,49 ha	0,00 ha

*Tabelle 1: Plandaten*

## 5 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 5.1 Umweltprüfung

Die planbedingten Umweltauswirkungen werden im weiteren Verlauf des Verfahrens 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 angemessener Weise verlangt werden kann. Liegen Landschaftspläne vor, so sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

### 5.2 Inanspruchnahme Landwirtschaftlicher Flächen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (Umwidmungssperkklausel) besteht bei der Inanspruchnahme der nachfolgend aufgeführten Flächen eine Begründungs- und Abwägungspflicht:

- landwirtschaftliche Fläche im Sinne von § 201 BauGB
- Wald im Sinne des Waldgesetzes
- für Wohnzwecke genutzte Flächen

Durch die Planung kommt es auf den bisher planerisch nicht in Anspruch genommenen Teilen des räumlichen Geltungsbereiches 1 zu einer Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Vor diesem Hintergrund kann zunächst festgehalten werden, dass keine Standortalternativen bestehen, die zur Umsetzung der Planungsziele geeignet sind und derzeit keiner Nutzung der Landwirtschaft, des Waldes oder der Wohnzwecke unterliegen; beispielsweise in Form von Brachflächen oder Baulücken. Insofern ist die Inanspruchnahme von Flächen der vorgenannten Kategorien zur Umsetzung der Planungsziele unumgänglich.

Darüber hinaus werden die überwiegenden Teile der Fläche bereits heute als Dauergrünland oder in vergleichbarer Form genutzt, weshalb ein ackerbaulicher Umbruch nicht mehr ohne weiteres möglich ist. Insofern sind die landwirtschaftliche Wertschöpfung der verfahrensgegenständlichen Flächen bzw. deren Beeinträchtigung durch eine Inanspruchnahme vergleichsweise gering. Ferner sind die Flächen relativ kleinteilig und grenzen an immissionsschutzrechtlich schutzwürdige Wohnnutzungen.

Insbesondere aber werden im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ca. 1,2 ha „Gemischte Bauflächen“ zu „Flächen für die Landwirtschaft“ geändert. In Folge dessen werden die als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellten Flächen um ca. 0,45 ha erweitert. Dies trägt insgesamt zu einer planungsrechtlichen Begünstigung landwirtschaftlicher Belange bei.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte werden planbedingte Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft insgesamt gering sein. Der Umsetzung des geplanten Vorhabens wird daher ein höheres Gewicht eingeräumt als dem Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen im räumlichen Geltungsteilbereich 1.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Gemeinde Gangelt am ..... die 62. Flächennutzungsplanänderung „Am Grünen Wegs'chen“ als Satzung beschlossen hat.

## 6 REFERENZLISTE DER QUELLEN

- Bezirksregierung Köln. (2016a). *Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Textliche Darstellung - Teilabschnitt Region Aachen*. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Bezirksregierung Köln. (2016b). *Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Zeichnerische Darstellung - Teilabschnitt Region Aachen*. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Geschäftsbereich Statistik. (2018). *Kommunalprofil Gangelt*. Düsseldorf: IT.NRW.
- Kreis Heinsberg. (1993). *Landschaftsplan II/5 "Selfkant"*. Heinsberg: Kreis Heinsberg, Untere Landschaftsbehörde.
- Kreis Heinsberg. (2008). *Landschaftsplan III/7 Geilenkirchener Lehmplatte*. Heinsberg: Kreis Heinsberg, Untere Landschaftsbehörde.
- Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MULNV NRW). (2019). *NRW Umweltdaten vor Ort*. Abgerufen am 18. Januar 2019 von <https://www.wms.nrw.de/html/7690510/VB-K-4901-003.html>